

Regeringens proposition

1977/78: 175

med förslag till hyresförhandlingslag m. m.;

beslutad den 30 mars 1978.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

BIRGIT FRIGGEBO

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till hyresförhandlingslag. Den föreslagna lagen anger i vilka former och under vilka förutsättningar kollektiva hyresförhandlingar rörande bostadslägenheter får bedrivas. Lagen innehåller också regler om förhandlingsöverenskommelsers rättsverkningar och om den enskilde hyresgästens ställning inom ett kollektivt förhandlingssystem.

Förhandlingar enligt lagen kan avse ett eller flera hus och bedrivs mellan å ena sidan hyresvärden och hans organisation och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandlingarna grundas på en skriftlig förhandlingsordning, som normalt avses komma till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna. Om avtal inte kan träffas, skall hyresnämnden på begäran av hyresgästorganisation eller hyresvärd kunna besluta om införande av förhandlingsordning. I fråga om hyresgästorganisations rätt att erhålla förhandlingsordning uppställs inga andra villkor än att det bör vara en förening som åtnjuter förtroende bland de berörda hyresgästerna och som har förutsättningar för att kunna tillvarata deras intressen.

De förhandlande parterna skall kunna påkalla förhandling angående samtliga boendeförhållanden som berör hyresgästerna gemensamt. När det gäller hyran föreslås regler om s. k. primär förhandlingsskyldighet för hyresvärden. Reglerna innebär att hyresvärd, som är bunden av förhandlingsordning, är skyldig att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen när han vill höja hyran.

Förhandlingsöverenskommelse om hyran m. m. blir bindande för de enskilda hyresgästerna bara under förutsättning att en s. k. förhandlingsklausul har tagits in i hyreskontrakten. En sådan klausul innebär att överenskommelser som träffas vid de kollektiva förhandlingarna blir gällande för hyresgästen. Motsätter sig hyresgäst att förhandlingsklausul tas in i hyresavtalet eller anser han att en befintlig klausul bör slopas, kan han få frågan om klausulens införande eller slopande prövad av hyresnämnden. En hyresgäst får på det sättet möjlighet till utträde ur det kollektiva förhandlingssystemet.

Om en hyresgäst inte är nöjd med vad som för hans del har bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse, skall han utan uppsägning av hyresavtalet kunna ansöka hos hyresnämnden om prövning av överenskommelsen i den delen.

De förhandlande parterna får enligt förslaget rätt att bestämma att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Hyresgästen får möjlighet att hos hyresnämnden begära prövning av ersättningens skälighet.

Om en kollektiv förhandling skulle stranda, får hyresvärd och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet vända sig till hyresnämnden och begära ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Hyresnämndens beslut kommer i princip att börja tillämpas tre månader efter det att ansökan gjordes hos nämnden.

Enligt den s. k. avvecklingslagen gäller f. n. att hyrorna för vissa tidigare hyresreglerade lägenheter kan anpassas till en friare hyresmarknad med bruksvärdehyra under en avvecklingsperiod som löper ut den 30 september 1978. I propositionen föreslås att avvecklingsperioden förlängs t. o. m. den 31 december 1978.

I propositionen läggs också fram förslag till åtgärder mot den s. k. svarta handeln med bostadslägenheter. Bl. a. ändras straffbestämmelserna om uthyrning mot vederlag, så att en särskild straffskala införs för grova brott. I normalfallet skall straffet vara böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, t. ex. därför att det har utgjort led i en yrkesmässigt bedriven verksamhet, skärps straffet till fängelse i högst två år.

I propositionen föreslås slutligen att socialnämnden alltid skall underlättas innan vräkning får ske på grund av betalningsförsummelse.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1978.

1 Förslag till

Hyresförhandlingslag

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

2 § Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får utan uppsägning tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan av hyresgästen hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt vad som sägs i 12 kap. 49 och 54 §§ jordabalken. I stället för 48 § tredje stycket jordabalken gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Förhandlingsordnings omfattning och innebörd

3 § Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om ej parterna är ense om att undanta viss lägenhet. Förhandlingsordning gäller ej för bostadslägenhet, om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehåller förhandlingsklausul.

4 § Gäller förhandlingsordning för visst hus, får ej avtal om förhandlingsordning, som avser det huset, slutas med annan organisation av

hyresgäster, förrän den förra förhandlingsordningen har upphört att gälla där.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnd i tvist som avses i 2 § andra stycket förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla för det eller de hus som är i fråga.

5 § Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Avtal om förhandlingsordning

6 § Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och dagtecknas. Avtalet skall innehålla uppgift om vilka lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.

7 § Om avvikelse skall gälla från vad som stadgas i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt skall föreligga i fråga som avses i 5 § tredje stycket, skall detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

I avtal om förhandlingsordning skall anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas. Har så ej skett träder den i kraft omedelbart.

8 § Avtal om förhandlingsordning gäller även för ny hyresvärd.

Har den tidigare hyresvärden försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller och har den nye hyresvärden varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen, är den tidigare hyresvärden skyldig att ersätta skada som förorsakas den nye hyresvärden på grund av försummelsen.

Rätt till förhandlingsordning

9 § Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning.

10 § Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det ej med hänsyn till organisationens kvalifikationer, hyresgästernas inställning och omständigheterna i övrigt kan anses obilligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.

11 § Finner hyresnämnden part berättigad till förhandlingsordning, skall nämnden fastställa förhandlingsordningens innehåll. Den tidpunkt, från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas, skall bestämmas så att hyresvärden får skäligen tid för att träffa avtal med hyresgästerna om införande av förhandlingsklausul i hyresavtalen.

Uppsägning och förlängning av förhandlingsordning

12 § Förhandlingsordning upphör att gälla efter uppsägning. Uppsägning skall vara skriftlig och skall delges motparten.

Gäller förhandlingsordning tills vidare, upphör den att gälla tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Gäller förhandlingsordning för bestämd tid, skall uppsägningen ske senast tre månader före utgången av den bestämda tiden.

Saknar förhandlingsordning, som avses i tredje stycket, bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och sker ej uppsägning i rätt tid, anses förhandlingsordningen förlängd på ett år.

13 § Uppsägs förhandlingsordning, har motparten rätt att hänskjuta fråga om förlängning av förhandlingsordningen till prövning av hyresnämnden. Ansökan härom skall göras inom tre veckor från den dag då han fick del av uppsägningen. Senare inkommen ansökan upptas ej till behandling.

Tvist som avses i första stycket skall prövas enligt de grunder som anges i 10 §.

Om part påkallar det, skall hyresnämnden i samband med att förhandlingsordning förlängs pröva fråga om ändring av dess innehåll.

14 § Är fråga om förlängning av förhandlingsordning ännu ej avgjord, när förhandlingsordningen på grund av uppsägningen skulle ha upphört att gälla, skall förhandlingsordningen tillämpas till dess att frågan är slutligt avgjord.

Förhandlingen

15 § Part som vill förhandla skall göra framställning hos motparten om förhandling. Är både hyresvärd och fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, skall båda påkalla förhandling och framställning om förhandling från motpartens sida göras hos var och en av dem.

Framställning om förhandling skall vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas.

Sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning kommit motparten till handa.

Avvikelse från föreskrifterna i denna paragraf får göras genom skriftligt avtal.

16 § Förhandlingsskyldig part skall själv eller genom ombud inställa sig vid förhandlingssammanträde och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser.

Förhandling skall bedrivas skyndsamt. Om part begär det, skall föras protokoll som justeras av båda parter.

17 § Part som vid förhandling åberopar viss handling skall vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det.

18 § Om parterna ej enas om annat, skall förhandling anses avslutad, när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket har givit motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen.

Har förhandling om en fråga avslutats utan att överenskommelse träffats och begär part att förhandling om samma fråga skall återupptas, är motparten inte skyldig att träda i förhandling på grund av denna framställning.

Förhandlingsöverenskommelsen

19 § Förhandlingsöverenskommelse skall avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter.

Hyresvärderna skall underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse.

20 § Genom förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får ej överstiga vad som anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.

21 § I förhandlingsöverenskommelse om hyra skall lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra, om det ej med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses föreligga skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

22 § Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 48 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 § Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken i strid med träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för myc-

ket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Rätt till prövning av hyresvillkoren i vissa fall

24 § Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får ej avse tid före det månads- skifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansök- ningen. Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden dock förordna att beslut om hyra skall avse även tid dessförinnan.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyres- villkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.

25 § Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. 48 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvill- kor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 53 § jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Skadestånd

26 § Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att påkalla förhandling enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse.

27 § Underlåter part, sedan motparten i behörig ordning har påkallat förhandling, att fullgöra sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta motparten skada som har uppstått till följd av hans underlåten-

het. Detsamma gäller, om part bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

28 § Vid bedömande om och i vad mån skada har uppstått skall hänsyn tas även till parts intresse av att denna lag och förhandlingsordningen iakttas och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

29 § Den som vill fordra skadestånd enligt 26 eller 27 § skall dels inom två månader från det han fick kännedom om den omständighet på vilken anspråket grundas underrätta motparten om sitt anspråk, dels också inom två år från det skadan inträffade hänskjuta tvist om anspråket till hyresnämnden. Försummas det, är rätten till talan förlorad.

Övriga bestämmelser

30 § Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd som avses i 8 § andra stycket prövas dock av allmän domstol.

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation är ej part i ärende, vari enligt 4 § andra stycket upptas fråga om förhandlingsordnings bestånd, eller i ärende om tvist enligt 22 §.

31 § Mot hyresnämnds beslut enligt denna lag får part föra talan hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Mot beslut enligt 4 § andra stycket att förhandlingsordning inte vidare skall gälla får talan föras även av hyresgästorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Besvärshandling skall inges till bostadsdomstolen.

32 § I tvist som avses i 22 eller 24 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

33 § Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av förening eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978. Lagen tillämpas inte vid fastställelse eller ändring av övergångshyra enligt lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen.

Såsom avtal om förhandlingsordning enligt denna lag anses även avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet överensstämmer med bestämmelserna i 1, 3 och 6 §§ samt innefattar rätt att påkalla förhandling rörande någon av de frågor som anges i 5 §.

Har före ikraftträdandet av denna lag förbehåll enligt 12 kap. 19 a §

andra stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 juli 1978 gjorts i hyresavtal om att hyran skall utgå med belopp som bestäms genom överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller fastighetsägarorganisation, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan hyresgästorganisation, har förbehållet alltså rättsverkan enligt sitt innehåll. Sådant förbehåll skall vid tillämpningen av 2 § andra stycket och 3 § denna lag anses som förhandlingsklausul enligt lagen.

2 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 7 kap. 13 § samt 12 kap. 19 a, 24 a, 35, 44, 46, 63 och 65 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 12 kap. 55 a och 65 a §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 KAP.

13 §

Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.

Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket endast om den förut gällande upplåtelsestiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

Om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978: 000).

12 KAP.

19 a §

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet *eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 000), i förhandlingsöverenskommelse*. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

¹ Omtryckt 1971: 1209. 12 kap. omtryckt 1974: 1083.

Nuvarande lydelse

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förbehåll i hyresavtal att hyran skall utgå med belopp som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Föreslagen lydelse

Har hyran ej bestämts enligt vad som sägs i första stycket, skall hyran utgå med 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.

24 a §

Bostadshyresgäst har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt, gäller första stycket endast om ej annat har avtalats.

Avser hyresavtalet enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alljämt innehaves med sådan rätt, gäller första stycket endast om ej annat har avtalats.

Fråga om skyldighet för hyresgästen att utgiva ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnd.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,

Nuvarande lydelse

3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,

4. *upplåtaren innehar* lägenheten med bostadsrätt,

Föreslagen lydelse

4. lägenheten *upplåtits av någon som innehade den* med bostadsrätt *och lägenheten alltjämt innehaves med sådan rätt,*

5. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Medverkar kommun till att hyresgästen får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen göra framställning hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. Vad som sagts nu gäller även kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling.

44 §

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

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten *samt, i fråga om bostadslägenhet, meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.* I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen delgivits underrättelsen *och, i fråga om bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.*

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

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer fastställer

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer fastställer

Nuvarande lydelse

formulär till underrättelse som avses i första stycket.

Föreslagen lydelse

formulär till underrättelse *och meddelande* som avses i första stycket.

46 §

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet eller, i fall som avses i 4 § första stycket, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus *eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt* och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehaves med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Nuvarande lydelse

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Avträder bostadshyresgäst lägenhet eller del därav med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra likvärdig lägenhet i huset.

Föreslagen lydelse

55 a §

Om rätt till prövning av hyresvillkoren för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978: 000).

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärderna som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärderna anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Är sådant meddelande från hyresvärderna som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 eller sådant meddelande från hyresvärderna till socialnämnd som avses i 44 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärderna anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

65 §

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Gärningen får icke åtalas av åklagare, om ej åtal finnes påkallat ur allmän synpunkt.

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år. Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsman-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

nen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit.

65 a §

Ej får någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att återbära den.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

Har före ikraftträdandet av denna lag förbehåll enligt 12 kap. 19 a § andra stycket i dess äldre lydelse gjorts i hyresavtal om att hyran skall utgå med belopp som bestäms genom överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller fastighetsägarorganisation, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan hyresgästorganisation, har förbehållet alltså rätttsverkan enligt sitt innehåll. Sådant förbehåll skall vid tillämpningen av 12 kap. 19 a § första stycket i dess nya lydelse anses som förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 000).

Bestämmelserna i 12 kap. 44 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som har slutits före ikraftträdandet. Har hyresavtalet uppsatts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 4, 10, 11, 12, 17, 22, 23 och 32 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 11 a och 15 a §§, samt närmast före 15 a § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

¹ Lagen omtryckt 1974: 1090.

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 reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34—36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avgift enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22—24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:000) 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. 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 bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),

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

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 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.

10 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

² Senaste lydelse 1977: 794.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

11 §

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearronden eller 52 § bostadsrättslagen (1971: 479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978: 000), 5 § lagen (1957: 390) om fiskearronden eller 52 § bostadsrättslagen (1971: 479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

11 a §

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978: 000), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken icke pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken. Har förhandling ej ägt rum, får yrkande ändå upptagas till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som icke berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

12 §

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Nuvarande lydelse

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3. I annat fall avskrivnes ärendet.

Föreslagen lydelse

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3. I annat fall avskrivnes ärendet.

Ärende angående förhandlingsordning m. m.

15 a §

Twist som avses i 4 § första stycket 5 a hänskjutes till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Bestämmelserna i 8 § andra—femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivnes ärendet. Uteblir motparten, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Uteblir han likväl, avgöres ärendet utan hinder av hans utevaro.

Fjärde stycket äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

17 §

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden. Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Yttrande som sagts nu inhämtas från den lantbruksnämnd eller byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Nuvarande lydelse

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 4 § första stycket 2, 3, 6 eller 7. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34—36 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) lämnats utan bifall.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. finns bestämmelser i 12

Föreslagen lydelse

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978: 000) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Innan hyresnämnden meddelar beslut som avses i 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen skall den hyresgästorganisation med vilken förhandlingsordning gäller beredas tillfälle att yttra sig.

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 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6 eller 7. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34—36 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 § hyresförhandlingslagen (1978: 000) lämnats utan bifall.

23 §⁴

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 000) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyres-

³ Senaste lydelse 1975: 1133.

⁴ Senaste lydelse 1977: 794.

Nuvarande lydelse

kap. 70 § jordabalken, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479), 21 § bostadssaneringslagen (1973: 531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792) samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Föreslagen lydelse

fastighet m. m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479), 21 § bostadssaneringslagen (1973: 531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792) samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14—16, 16 a eller 16 c §,
2. avskrivit ärende enligt 8—10, 16, 16 a eller 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
2. avskrivit ärende enligt 8—10, 15 a, 16, 16 a eller 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

32 §⁵

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977: 792), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978: 000), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977: 792), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

4 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol**

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

⁵ Senaste lydelse 1977: 794.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 3, 6 eller 7 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) lämnats utan bifall.

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § 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: 000) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

5 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter**

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

dels att 2 § skall upphöra gälla,

dels att 4 och 6 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*4 §¹

Ärende om ersättning enligt 2 § eller tillstånd enligt 3 § prövas av hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd äger 4 § andra stycket, 17—21 och 24—30 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

Ärende om tillstånd enligt 3 § prövas av hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd äger 4 § andra stycket, 14, 17—21 och 24—30 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

6 §²

Den som uppsåtligen bryter mot 2 eller 3 § dömes till böter eller fängelse i högst ett år. *Han är*

Den som uppsåtligen bryter mot 3 § dömes till böter eller fängelse i högst ett år.

¹ Senaste lydelse 1975: 1137.

¹ Senaste lydelse 1974: 823.

² Senaste lydelse 1974: 823.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

även i fall som avses i 2 § skyldig att återbära otillåten ersättning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

Bestämmelserna i 2 § och 6 § i dess äldre lydelse gäller fortfarande beträffande gärning som har begåtts före ikraftträdandet.

6 Förslag till**Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)**

Härigenom föreskrivs att 16 § bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

16 §

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen *på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet* som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen *vid det månadsskifte* som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen *eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

De nya bestämmelserna gäller även i fråga om bostadsrätt som uppläts före ikraftträdandet. Har avsägelse skett dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

7 Förslag till**Lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)**

Härigenom föreskrivs att 1 § bostadssaneringslagen (1973: 531) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*1 §¹

Denna lag äger tillämpning på fastighet på vilken finns bostadslägenhet som fastighetens ägare regelmässigt uthyr för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Lagen gäller dock ej fastighet som tillhör staten eller kommun.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om

¹ Senaste lydelse 1974: 821.

byggnad som eljest tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar.

Med organisation av hyresgäster avses i denna lag riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Med organisation av hyresgäster avses i denna lag *organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten eller, om förhandlingsordning ej gäller, riksorganisation eller förening*, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

8 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Under tiden den 1 oktober 1975 —den 30 september 1978 får hyresvärden ta emot högre hyra än som utgått tidigare endast efter sådan överenskommelse eller prövning som avses i 4 §.

Om den utgående hyran understiger hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, får hyran under den i första stycket angivna tidsperioden icke höjas i vidare mån än som motsvarar skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelens storlek skall bestämmas så att lägenhetens hyra den 1 oktober 1978 är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Den högsta hyra som sålunda får utgå vid varje tidpunkt under övergångstiden betecknas i denna lag som övergångshyra.

Föreslagen lydelse

3 §

Under tiden den 1 oktober 1975 —den 31 december 1978 får hyresvärden ta emot högre hyra än som utgått tidigare endast efter sådan överenskommelse eller prövning som avses i 4 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1978-02-23

Närvarande: statsrådet Ahlmark, ordförande, och statsråden Bohman, Turesson, Antonsson, Mogård, Olsson, Dahlgren, Söder, Troedsson, Mundebo, Krönmark, Ullsten, Burenstam Linder, Wikström, Johansson, Friggebo

Föredragande: statsrådet Friggebo

Lagrådsremiss med förslag till hyresförhandlingslag m. m.

1 Inledning

Hyresrättsutredningen (Ju 1975: 06) tillsattes i juni 1975 för att se över hyreslagstiftningen. Genom regeringsbeslut den 5 februari 1976 överlämnades till utredningen promemorian (Ds Ju 1976: 1) om kartläggning av den s. k. svartabörshandeln med bostadslägenheter och av privat yrkesmässig bostadsförmedling i Sverige.

Hyresrättsutredningen¹ har i oktober 1976 avlämnat delbetänkandet (SOU 1976: 60) Hyresrätt 1 Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m. m. I betänkandet behandlas dels frågan om förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden, dels frågan om den s. k. svarta handeln med bostadslägenheter m. m. Betänkandet innehåller bl. a. förslag till lag om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden och förslag till lag om ändring i jordabalken. Dessa förslag bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av riksåklagaren, bostadsdomstolen, hovrätten för Västra Sverige, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, byggnadsstyrelsen, bostadsstyrelsen, Centralorganisationen SACO/SR, Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund (HSB), Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB), Landsorganisationen i Sverige (LO), Landstingsförbundet, Näringslivets byggnadsdelegation, Stockholms kooperativa bostadsförening, Svenska byggnadsentreprenörföreningen

¹ Numera justitierådet Staffan Vängby, ordförande, direktören Folke Berg, förutvarande riksdagsledamoten, kuratorn Birgit Hjalmarsson, direktören Sven Jansson, riksdagsledamoten, skoldirektören Karl-Erik Strömberg och förbundsordföranden Erik Svensson.

— som har åberopat det yttrande som har avgetts av Näringslivets byggnadsdelegation —, Svenska kommunförbundet, Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner, Svenska riksbyggen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund samt Tjänstemännens centralorganisation (TCO). Riksåklagaren har bifogat yttranden av överåklagarna i Stockholms, Göteborgs och Malmö åklagardistrikt samt länsåklagarna i Kalmar, Kristianstads och Skaraborgs län. Byggnadsstyrelsen har i sitt yttrande hänvisat till en promemoria av statens personalbostadsdelegation. Yttranden har vidare inkommit från Olivedals stadsdelsförening i Göteborg och Stockholms bostadsföreningars centralförening.

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarna har i sitt slutbetänkande (SOU 1975: 51) Bostadsförsörjning och bostadsbidrag bl. a. föreslagit att kommunens socialnämnd skall underrättas när hyresrätt är förverkad på grund av betalningsförsummelse (s. 240—244). Betänkandet innehåller i denna del förslag till ändring i 12 kap. 44 § jordabalken (s. 529). Utredningarnas förslag till ändring i nämnda paragraf bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. Härvid har angivet förslag föranlett yttranden av justitiekanslern, bostadsdomstolen, Svea hovrätt, hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg, datainspektionen, socialstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund, bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnden i Malmö, bostadssociala delegationen, Sveriges kommunförbund, Botkyrka, Göteborgs, Hofors, Jönköpings, Norrköpings och Örebro kommuner, SABO samt Föreningen Sveriges Kronofogdar.

HSB har i skrivelse till justitiedepartementet den 29 september 1976 hemställt om viss ändring i 16 § bostadsrättslagen (1971: 479). HSB:s hemställan har behandlats i en inom justitiedepartementet upprättad promemoria (Ds Ju 1976: 17) Följdlagstiftning till en ny föreningslag (s. 79). Vid remissbehandling av promemorian har den angivna frågan berörts särskilt endast av HSB och Stockholms bostadsföreningars centralförening.

2 Gällande hyreslagstiftning

2.1 Hyreslagen

De centrala bestämmelserna om hyra finns i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Hyreslagen bygger på att villkoren för förhyrning bestäms av hyresvärd och hyresgäst genom hyresavtalet. I princip förutsätter alltså ändring av ett redan ingånget avtal att ny överenskommelse träffas. Denna huvudregel har emellertid undantag. Dels kan avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § lagen (1915: 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen),

om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Dels har hyresnämnd enligt 51 och 55 §§ hyreslagen befogenhet att i till nämnden hänskjuten förlängnings- eller villkorstvist fastställa villkoren för den fortsatta förhyrningen.

I princip innebär hyreslagen att avtalsfrihet råder i fråga om hyrans storlek. Hyran för bostadslägenhet skall emellertid enligt 19 a § första stycket hyreslagen vara till beloppet bestämd i avtalet. Undantag görs för ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Dessa ersättningar kan tas ut som rörliga tillägg till den bestämda hyran. Enligt 19 a § andra stycket gäller vidare att förbehåll får göras i hyresavtal om att hyran skall utgå med belopp som bestäms genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Bestämmelsen att hyran skall vara till sin storlek bestämd i avtalet utgör alltså inte något hinder mot s. k. förhandlingsklausuler, dvs. förbehåll i hyresavtal som innebär att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation. Undantagsregeln i 19 a § andra stycket är den enda bestämmelse i hyreslagen som beaktar möjligheten för en hyresgäst att överlåta bestämmanderätten om hyresvillkoren till en organisation (se härom prop. 1973: 23 s. 160).

I hyreslagen har bostadshyresgäst tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen i princip har rätt att vid hyrestidens utgång få hyresavtalet förlängt. För att besittningsskyddet inte skall sättas ur spel genom att hyresvärden uppställer oskäliga hyreskrav eller andra obilliga hyresvillkor har skyddet förenats med normer för hyres-sättningen, de s. k. bruksvärderederna, och fastställandet av andra hyresvillkor. Bestämmelserna om villkoren för fortsatt förhyrning av bostadslägenhet finns i 48 § hyreslagen.

Enligt 48 § första stycket utgår vid förlängning av hyresavtal hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförbara lägenheter i nybyggda bostadshus. Vid bruksvärdeprövningen skall enligt 48 § andra stycket främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Enligt 48 § tredje stycket skall annat av hyresvärden uppställt villkor gälla, om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Om hyresvärden önskar höja hyran eller ändra något annat hyresvillkor och inte kan komma överens med hyresgästen eller, om förhand-

lingsklausul gäller, med hyresgästorganisationen, måste han säga upp hyresgästen till hyrestidens utgång. I princip innebär alltså en uppsägning från hyresvärdens sida alltid en uppsägning för avflyttning. För att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten krävs emellertid enligt 49 § hyreslagen att hyresvärden lämnar hyresgästen ett s. k. avflyttningsmeddelande. I regel skall detta ske senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Vill hyresgästen bo kvar i lägenheten, måste han inom tre veckor från det han fått del av detta avflyttningsmeddelande hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det, har han i regel inte rätt till förlängning av avtalet. Hänskjuts tvisten till nämnden inom den föreskrivna tiden skall hyresnämnden pröva förlängningsfrågan. Om nämnden bifaller hyresgästens yrkande om förlängning av avtalet skall villkoren för den fortsatta förhyrningen enligt 51 § hyreslagen fastställas med tillämpning av 48 § hyreslagen.

Hyresgästen kan också få till stånd en prövning av hyresvillkoren genom att enligt 54 och 55 §§ hyreslagen själv säga upp avtalet. Han skall i uppsägningen ange att han begär ändring av hyresvillkoren. Gör han inte det, gäller uppsägningen hyresavtalets upphörande. Hyresgästen måste alltså till skillnad mot hyresvärden redan vid uppsägningstillfället ta ställning till om uppsägningen skall avse avflyttning eller villkorsändring. Har hyresgästen sagt upp avtalet för ändring av hyresvillkoren, skall han inom tre veckor från sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det är uppsägningen — utom i visst undantagsfall — utan verkan. Vid prövning av tvist som har hänskjutits till nämnden med anledning av hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt samma bestämmelser som när hyresnämnd har bifallit hyresgästs förlängningsyrkande, alltså enligt 48 §. Rätten för bostadshyresgäst att vid hyresperiodens utgång påkalla villkorsändring gäller även om förhandlingsklausul finns i hyresavtalet (se härom prop. 1973: 23 s. 102).

De nu redovisade bestämmelserna om hyra och hyressättningen gäller endast bostadslägenheter. För övriga lägenheter, s. k. lokaler, gäller enligt 56—60 §§ hyreslagen ett s. k. indirekt besittningsskydd. Detta innebär bl. a. att hyresvillkoren för lokaler inte kan fastställas av hyresnämnd. Hyresrättsutredningen avser att i ett andra delbetänkande behandla lokalhyresgästernas förhållanden.

Hyreslagen innehåller också bestämmelser om lägenhetens skick och om hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten. Enligt 9 § skall hyresvärden tillhandahålla lägenheten på tillträdesdagen i sådant skick att den enligt allmän uppfattning i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Motsvarande skyldighet åligger hyresvärden under hela hyrestiden. I fråga om bostadslägenheter går hyresvärdens underhåll- och reparationsplikt längre än i fråga om andra lägenheter. Enligt 15 § andra stycket skall hyresvärden i bostadslägenhet med skäliga tids-

mellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Bestämmelsen är tvingande utom för lägenhet i enfamiljshus. Brister hyresvärdens i sin underhållsskyldighet har hyresgästen enligt 16 § första stycket rätt att ombesörja reparation på hyresvärdens bekostnad, s. k. självhjälpsrätt, samt rätt till skälig nedsättning i hyran under den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Därutöver har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet om bristen är väsentlig och han har dessutom rätt till skadestånd. Hyresnämnd kan också enligt 16 § andra stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärdens att avhjälpa bristen (reparationsföreläggande). Hyresgästen är å sin sida skyldig att inte använda lägenheten för annat ändamål än som avsetts och att väl vårda lägenheten under hyres-tiden (23 och 24 §§ hyreslagen).

2.2 Avvecklingslagen

Lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. upphörde att gälla med utgången av september 1975 (se SFS 1974: 213). År 1971 beslöts genomgripande ändringar av hyresregleringslagen, som trädde i kraft den 1 oktober 1972. Systemet med generella hyreshöjningar avskaffades och ett nytt bashyresbegrepp infördes. Huvudansvaret för hyresregleringen lades på hyresmarknadens organisationer (se härom prop. 1971: 103 s. 43). Enligt 3 a § hyresregleringslagen (i lydelse enligt SFS 1971: 418) skulle fastställelse och ändring av bashyra ske genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärdens var medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Med organisation avsågs därvid riksorganisation eller förening som var ansluten till sådan organisation och inom vars område lägenheten var belägen.

Lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen (avvecklingslagen) har trätt i kraft den 1 juli 1975 (prop. 1974: 150, CU 1974: 36, rskr 1974: 372). Avvecklingslagen innehåller bestämmelser om en särskild övergångsordning som skall göra det möjligt att successivt anpassa hyrorna för lägenheter som var hyresreglerade vid utgången av september 1975 till lägenheternas bruksvärde.

Övergångsordningen innebär enligt 3 och 4 §§ avvecklingslagen att hyran under tiden fr. o. m. den 1 oktober 1975 t. o. m. den 30 september 1978 endast får höjas genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärdens är medlem, och å den andra hyresgästorganisation. Med organisation avses, liksom i hyresregleringslagen, riksorganisation eller därtill ansluten förening. Hyran får under den angivna tidsperioden inte höjas i vidare mån än som motsvarar skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelens storlek skall bestäm-

mas så att lägenhetens hyra den 1 oktober 1978 är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Den högsta hyra som får utgå vid varje tidpunkt under övergångstiden betecknas i lagen som övergångshyra. Hyresvärd som tar emot högre hyra än fastställd övergångshyra kan dömas till böter eller fängelse i högst ett år. Han är också skyldig att återbära otillåten hyra. Har förhandlingsöverenskommelse om övergångshyra inte träffats, får hyran på framställning av hyresvärd bestämmas av hyresnämnd. Hyresnämnden får ta upp frågan endast om förhandling har ägt rum med hyresgästorganisationen eller om hyresvärden inte skäligen kan anses ha varit skyldig att träda i förhandling. Avvecklingslagen innehåller inte några särskilda regler om rätt för enskild hyresgäst att begära prövning hos hyresnämnden av träffad förhandlingsöverenskommelse (se härom prop. 1974:150 s. 468).

Avvecklingslagens bestämmelser om övergångshyra upphör i princip att vara tillämpliga, om ny hyresgäst inträder i hyresförhållandet. Upplåts lägenheten till ny hyresgäst efter den 30 september 1975, är hyresvärden enligt huvudregeln oförhindrad att omedelbart ta ut bruksvärdehyran.

3 Det frivilliga förhandlingssystemet

3.1 Hyresgäströrelsen

Hyresgästernas riksförbund, som bildades 1923, består f. n. av 21 regionalt verksamma föreningar med tillsammans ca 650 000 medlemmar. De 21 hyresgästföreningarna består i sin tur av lokalavdelningar, som normalt omfattar en kommun. Enligt stadgarna åligger det lokalavdelning att bilda kontaktkommittéer för de olika bostadsområdena.

Förbundets högsta beslutande organ är kongressen, som sammanträder vart fjärde år. Kongressen utser förbundsråd, förbundsstyrelse och verkställande utskott. Förbundsrådet är mellan kongresserna förbundets högsta beslutande organ. Förbundsstyrelsen skall mellan förbundsrådets sammanträden leda förbundets verksamhet. Verkställande utskottet, som består av förbundsordföranden, andre förbundsordföranden och förbundssekreteraren, har att verkställa kongressens, förbundsrådets och förbundsstyrelsens beslut och skall svara för handläggningen av löpande ärenden. Förbundets kansli finns i Stockholm.

Hyresgästföreningens högsta beslutande organ är fullmäktige, som utses av föreningens avdelningar. Vid årsmötet utser fullmäktige styrelse, inom vilken bildats ett arbetsutskott, som behandlar löpande ärenden. Genom anställda ombudsmän biträder föreningarna medlemmarna vid förhandlingar och vid rättstvister.

Lokalavdelningens uppgift är att lokalt bevaka medlemmarnas intressen och verka för föreningens syften. Avdelningens årsmöte väljer sty-

relse. Styrelsen kan delegera vissa arbetsuppgifter till de förut nämnda kontaktkommittéerna. Det åligger styrelsen att minst två gånger om året kalla kontaktkommittéerna till gemensamma konferenser för information och utbyte av erfarenheter.

3.2 Den allmännyttiga sektorn

1950 bildade ett femtiotal allmännyttiga bostadsföretag riksorganisationen Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO). F. n. är omkring 230 allmännyttiga bostadsföretag anslutna till SABO. De anslutna företagen förvaltar närmare 650 000 bostadslägenheter.

År 1957 enades SABO och Hyresgästernas riksförbund om att rekommendera anslutna bostadsföretag resp. hyresgästföreningar att anta en av de centrala partsorganen utarbetad förhandlingsordning. Samtidigt enades partsorganisationerna om att inrätta en gemensam hyresmarknadskommitté.

Efter revidering år 1971 har den av hyresmarknadskommittén rekommenderade förhandlingsordningen följande lydelse:

"1. Vardera parten äger hos den andra påkalla förhandlingar i frågor som berör hyror eller boendeförhållanden för en eller flera av företagets hyresgäster.

2. Det förutsättes att parterna genom ömsesidigt hänsynstagande skall söka att i samförstånd ordna sina gemensamma angelägenheter och så vitt möjligt förebygga uppkomsten av tvister.

3. Parterna skall sträva efter att uppnå en opartisk lösning av de tvister eller förhandlingsfrågor av annat slag, som dragits under deras bedömande.

4. Föreningsrätten skall å ömse sidor lämnas okränkta.

5. Påkallande av förhandling skall ske skriftligen med angivande av de frågor som förhandlingen skall omfatta.

6. Har förhandling påkallats, skall sammanträde hållas snarast möjligt och senast inom 14 dagar, såvida inte parterna enas om annan tid.

7. Där enighet ej kan uppnås, äger endera parten rätt att genom respektive huvudorganisation begära att få tvisten prövad i huvudorganisationernas gemensamma Hyresmarknadskommitté.

8. Tillägg eller ändring i denna förhandlingsordning får ej företagas utan medgivande av SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Hyresgästernas Riksförbund.

9. Detta avtal gäller från den ../. 19.. till den ../. 19... Har uppsägning ej skett tre månader före avtalsperiodens slut, är avtalet förlängt på ett år i taget.

Undertecknade antager denna förhandlingsordning.
(Bostadsföretaget) (Hyresgästföreningen)"

Lokala förhandlingsordningar enligt den rekommenderade lydelsen utgör grundvalen för de regelbundna hyresförhandlingar som i hela landet förs mellan hyresgästföreningarna och de allmännyttiga bostadsföretagen. Det totala antalet lokala förhandlingsordningar på den allmän-

nyttiga sektorn uppgår f. n. till drygt 400. När lokala förhandlingar inte leder till överenskommelse, hänskjuts tvisten genom någon av huvudorganisationerna till hyresmarknadskommittén, som ger parterna förslag till lösning av tvisten. De vid förhandlingarna träffade överenskommelserna om hyror och andra boendeförhållanden blir bindande för de enskilda hyresgästerna genom att i deras kontrakt har införts en förhandlingsklausul. Denna har vanligen följande lydelse: "Hyresgästen förbinder sig att utan uppsägning av detta hyresavtal följa de överenskommelser angående hyra m. m. som på grundval av gällande förhandlingsordning kan komma att träffas mellan hyresvärderna och hyresgästförening, ansluten till Hyresgästernas Riksförbund."

På den allmännyttiga sektorn finns också en överenskommelse från år 1959 mellan HSB:s riksförbund och Hyresgästernas riksförbund rörande hyressättningen i fastigheter som tillhör sådana av HSB-föreningar förvaltade stiftelser, som inte tillhör SABO. Denna överenskommelse innehåller ett beslut om bildande av en gemensam kommitté, "Kommittén för prövning av tvister i hyresfrågor", samt en rekommendation till stiftelser och hyresgästföreningar att anta ett av riksförbunden utarbetat förslag till förhandlingsordning. Förhandlingsordningen överensstämmer i huvudsak med den av hyresmarknadskommittén rekommenderade. Förhandlingsrätt föreligger i frågor gällande hyressättning och hyresvillkoren i övrigt i av stiftelsen förvaltade lägenheter.

3.3 Den enskilda sektorn

Med den enskilda sektorn avses sådana hyreslägenheter som ägs av enskilda personer eller privata bostadsföretag. Industriägda bostäder inräknas inte. Den enskilda sektorn består f. n. av ca 800 000 lägenheter.

Riksorganisationen Sveriges fastighetsägareförbund bildades år 1914. Fastighetsägareförbundet omfattar numera 33 regionalt verksamma föreningar samt därutöver 2 lokala föreningar, som tills vidare fått dispens från skyldighet att gå upp i regionförening. Vid ingången av år 1975 hade föreningarna tillsammans ca 23 000 medlemmar.

År 1970 träffade fastighetsägareförbundet och Hyresgästernas riksförbund en överenskommelse om bildandet av ett gemensamt förhandlingsorgan, kallat bostadsmarknadskommittén. Till skillnad från hyresmarknadskommittén tar bostadsmarknadskommittén enligt denna överenskommelse inte upp andra lokala tvister än sådana som rör frågor av principiell betydelse. Efter revidering år 1973 har den av bostadsmarknadskommittén rekommenderade förhandlingsordningen följande lydelse:

"Mellan NN, hyresvärd, och XX Fastighetsägareföreningen, å den ena, samt YY Hyresgästförening, å den andra sidan, har denna dag träffats överenskommelse att tillämpa denna förhandlingsordning beträffande samtliga bostadslägenheter i följande fastigheter: . . .

1. Vardera föreningen äger hos den andra påkalla förhandlingar i frågor som berör hyror och boendeförhållanden. Det förutsätts dock att hyresvärd och hyresgäst beträffande andra frågor än hyror i första hand genom ömsesidigt hänsynstagande skall söka att i samförstånd ordna sina gemensamma angelägenheter och såvitt möjligt förebygga uppkomsten av tvister i sådana frågor.

2. Föreningarna skall sträva efter att uppnå en opartisk lösning av de förhandlingsfrågor som dragits under deras bedömande.

3. Föreningsrätten skall å ömse sidor lämnas okränkta.

4. Begäran om förhandling skall ske skriftligen med angivande av de frågor som förhandlingen skall omfatta. Har förhandling begärts, skall sammanträde hållas snarast möjligt och senast inom tre veckor, såvida inte parterna enas om annan tid.

Vid förhandling skall, därest så påkallas, föras protokoll som justeras av företrädare för vardera föreningen.

5. Träffade överenskommelser skall avfattas skriftligen och under-tecknas av hyresvärden och företrädare för föreningarna.

6. Skulle överenskommelse ej kunna träffas är det hyresvärd/hyresgäst obetaget att hos vederbörande myndighet begära prövning av tvisten. Därvid skall dock beaktas den överenskommelse som träffats mellan riksförbunden angående vissa tvisters hänskjutande till Bostadsmarknadskommittén.

7. Detta avtal gäller från och med den/. 19.. till och med den 31/12 19...

Har skriftlig uppsägning ej skett tre månader före avtalsperiodens utgång är avtalet förlängt på ett år i taget.”

Avtalet om förhandlingsordning skall enligt rekommendationen skrivas under av hyresvärden, fastighetsägareföreningen och hyresgästföreningen.

Den av bostadsmarknadskommittén rekommenderade förhandlingsordningen överensstämmer i allt väsentligt med den av hyresmarknadskommittén rekommenderade. Bland de förhandlingsordningar, som f.n. gäller på den enskilda sektorn och som tillsammans berör ca 125 000 lägenheter, finns emellertid flera äldre förhandlingsordningar, som i skilda hänseenden avviker från den av bostadsmarknadskommittén rekommenderade och föreskriver en mindre omfattande förhandlingsrätt. Enligt vissa förhandlingsordningar kan endast frågor om hyran göras till föremål för förhandling. Enligt andra kan förhandlingar påkallas bara om frågan rör medlem i hyresgästföreningen.

I likhet med vad som gäller på den allmännyttiga sektorn och i övriga fall där förhandlingsordning finns blir de överenskommelser, som träffas på grundval av förhandlingsordningen, bindande för den enskilde hyresgästen genom en i hans hyreskontrakt intagen förhandlingsklausul.

3.4 Industrisektorn

År 1972 träffade Hyresgästernas riksförbund en central överenskommelse med Industriens bostadsförening om inrättandet av ett centralt

partsorgan, industribostadskommittén och om rekommendation till anslutna föreningar och företag att teckna lokala förhandlingsordningar. Industriens bostadsförenings medlemsföretag äger eller förvaltar sammanlagt ca 70 000 lägenheter.

Den rekommenderade förhandlingsordningen överensstämmer i allt väsentligt med de av hyresmarknads- och bostadsmarknadskommittéerna rekommenderade. Om tvist inte kan lösas vid lokal förhandling, äger enligt förhandlingsordningen part rätt att genom sin huvudorganisation hänskjuta tvisten till industribostadskommittén.

3.5 Kommun- och landstingssektorn

Kommuner och landsting äger sammanlagt ca 175 000 bostadslägenheter. År 1973 träffades en central överenskommelse mellan å ena sidan Svenska kommunförbundet och Landstingsförbundet och å den andra sidan Hyresgästernas riksförbund med i stort sett samma innehåll som redovisats för industrisektorn. Namnet på det centrala partsorganet är kommunbostadskommittén.

4 Utredningen

4.1 Allmänna synpunkter

Utredningen konstaterar inledningsvis att partsorganisationerna har kommit att spela en allt viktigare roll på bostadshyresmarknaden. Inom ramarna för dels frivilliga förhandlingsordningar, dels avvecklingslagens förhandlingssystem bestäms f. n. hyresvillkoren för flertalet bostadslägenheter i landet under medverkan av partsorganisationerna.

Erfarenheterna i stort av det frivilliga förhandlingssystemet och av förhandlingsordningarna i hyresregleringslagen och avvecklingslagen måste enligt utredningen bedömas som goda. Partsorganisationerna har visat såväl vilja som förmåga att uppnå för båda sidor godtagbara överenskommelser.

Utvecklingen mot ett förhandlingssystem ser utredningen främst som resultatet av den organiserade hyresgäströrelsens strävan att skapa förutsättningar för frivilliga uppgörelser mellan hyresmarknadens parter. Även fastighetsägarna sägs ha uppfattat förhandlingssystemet som fördelaktigt. Den främsta vinningen för dem har enligt utredningen varit den förenkling av i första hand hyressättningsförfarandet som en förhandlingsordning innebär. I stället för att förhandla med varje enskild hyresgäst kan fastighetsägaren enligt förhandlingsordningen förhandla med en enda motpart.

Den hittillsvarande utvecklingen tyder enligt utredningen på att förhandlingsordningar på frivillig väg kommer att i ökad omfattning vinna

insteg även på den enskilda bostadssektorn. Ett inte obetydligt antal fastighetsägare kommer dock inte att vilja teckna frivilliga förhandlingsordningar. Enligt utredningen uppkommer då frågan om en förhandlingsordning allmänt sett kan anses innefatta sådana fördelar för hyresgästerna att deras organisationer bör tillerkännas legal förhandlingsrätt, även när fastighetsägaren inte önskar en förhandlingsordning.

Som utgångspunkt för sitt fortsatta ställningstagande till frågan om en legal förhandlingsrätt framhåller utredningen att förhållandena på en balanserad bostadshyresmarknad i första hand bör regleras genom förhandlingsöverenskommelser och inte genom lagstiftning och myndighetskontroll. Hyresnämnds prövning bör påkallas endast i fall då parterna inte når överenskommelse på frivillig väg.

Fria förhandlingar förutsätter emellertid jämställda förhandlingsparter. På den punkten framhåller utredningen att hyresgästens rättsliga ställning har förstärkts väsentligt genom ändringar i hyreslagstiftningen. Hans ställning som utomrättslig förhandlingspartner till hyresvärden har emellertid inte stärkts i motsvarande mån.

För att kompensera sitt faktiska underläge som förhandlingspartner till hyresvärden har hyresgästerna i många fall anslutit sig till den organiserade hyresgäströrelsen. Därmed har hyresgästerna vunnit en betydande styrka, när det gäller att hävda sina ståndpunkter i förhandlingar med hyresvärden. Enligt utredningen kan det dock knappast föras enskilda förhandlingar för varje hyresgäst även om han biträds av hyresgästföreningen. I stället torde hyresgästerna genom kollektivt handlande i fria förhandlingar bäst kunna hävda den ställning de erhållit genom lagstiftningen. Hyressättningsfrågorna sägs också vara särskilt väl ägnade för förhandlingsöverenskommelser.

Mot denna bakgrund finner utredningen att ett förhandlingssystem, där hyresgästerna representeras av sin organisation, innebär väsentliga fördelar inte bara för den enskilde hyresgästen och för hyresgästkollektivet utan även för samhället. Fördelarna är av den arten att det inte rimligen kan få ankomma på den enskilde fastighetsägaren att avgöra om hyresgästerna skall ha rätt till kollektiva överenskommelser. En lagfäst rätt till förhandling skulle också i vissa fall medföra större trygghet för att de förhandlingsordningar som har uppnåtts på frivillig väg blir bestående.

En förutsättning för att ett kollektivt system skall kunna godtas är enligt utredningen att systemet innehåller tillräckliga garantier för den enskildes rättssäkerhet. Utredningen har emellertid funnit att ett legalt förhandlingssystem väl kan utformas så, att det uppfyller högt ställda krav på den enskildes möjligheter att ta till vara sina intressen gentemot förhandlingsordningens parter. Utredningen lägger därför fram ett förslag om lagfäst rätt till förhandlingsordning.

4.2 Förhandlingsrättens innehåll

Det föreligger enligt utredningen inte något behov av att omedelbart inlemma samtliga hyreslägenheter i landet i ett förhandlingssystem. Vad det gäller är att skapa en ordning inom vilken organisation av hyresgäster ges möjlighet att etablera förhandlingsrätt även om hyresvärderna motsätter sig detta. Däremot bör det inte komma i fråga att genom lagstiftning rubba det frivilliga förhandlingssystemet.

Ett legalt erkännande av förhandlingsrätten på bostadshyresmarknaden får enligt utredningen praktisk betydelse i första hand på de områden där frivilliga förhandlingsordningar inte har kommit till stånd. Det är dock inte oväsentligt att ett bibehållande av rätten till förhandlingsordning garanteras i lag även för det fall att hyresgästorganisationen redan själv har förmått hävda sin rätt. Därmed stärks hyresgästorganisationens ställning gentemot fastighetsägaren. Lagstiftningen bör därför utformas så att under denna faller såväl den förhandlingsrätt som grundas på frivilliga avtal som den som har tillkommit genom ett tvångsförfarande. All förhandlingsverksamhet på bostadshyresmarknaden kommer då att vila på samma legala grund.

Enligt utredningen bör förhandlingsrätt även fortsättningsvis i största möjliga utsträckning komma till stånd genom frivilliga avtal mellan hyresgästorganisation och hyresvärd eller fastighetsägarorganisation. Lagstiftningens primära praktiska syfte blir att ge hyresgästorganisationen rätt att företräda hyresgästerna i förhandlingar med hyresvärderna för att därigenom möjliggöra en lösning av uppkommande frågor och tvister i samförstånd. Därutöver krävs att förhandlingsarbetet kan ske i former, som garanterar kontinuitet och stadga.

Utredningen erinrar om att förhandlingsrättens grundval inom frivilligsystemet utgörs av ett avtal om förhandlingsordning. Genom detta avtal förbinder sig parterna att förhandla i enlighet med en viss förhandlingsordning. Avtalet gör det möjligt för en hyresgästorganisation att långsiktigt och kontinuerligt påverka boendeförhållandena för de hyresgäster den representerar. Mot den bakgrunden är det naturligt att också en legal reglering av förhandlingsrätten utformas som i första hand en rätt att teckna förhandlingsordning.

Utredningen diskuterar här efter frågan om en förhandlingsordning bör omfatta samtliga lägenheter i en eller flera fastigheter. Härvid erinras om att utvecklingen inom det frivilliga förhandlingssystemet har lett fram till en förhandlingsrätt för den avtalsslutande hyresgästorganisationen oberoende av hyresgästernas organisationstillhörighet. För den angivna ordningen kan enligt utredningen anföras flera skäl. Det ligger till en början i sakens natur att förhandlingsöverenskommelser i frågor som berör alla hyresgäster i en fastighet på ett likartat sätt också kommer att tillämpas lika för alla. Beträffande de viktiga hyressättningsfrågorna

finner utredningen det uppenbart att de praktiska vinsterna med en förhandlingsordning minskar betydligt, om den endast träffar vissa av fastighetens lägenheter. Sker hyressättningen såsom på den allmännyttiga sektorn med hjälp av schabloner, förutsätter själva metoden att hela det berörda lägenhetsbeståndet omfattas av överenskommelsen.

För den angivna ordningen talar enligt utredningen, förutom praktiska hänsyn, även hyreslagens bruksvärderegler. Bruksvärdesystemet innebär inte bara att jämförbara lägenheter får lika höga hyror utan också, åtminstone på längre sikt, att hyror i hela lägenhetsbeståndet anpassas till varandra efter lägenheternas varierande standard. I detta system där hyror i olika lägenheter påverkar varandra på grund av objektiva bedömbara faktorer föreligger enligt utredningen ett kollektivt hyresgästintresse att kunna öva inflytande på samtliga lägenheter i det berörda beståndet. Skulle vissa lägenheter undantas från förhandlingsordningen löper man risken att i strid med bruksvärdesprincipen få skilda hyresnivåer för likvärdiga lägenheter. Genomfördes en begränsning, skulle det enligt utredningen vidare kunna inträffa att i en och samma fastighet vissa hyror bestämdes i förhandlingar med en hyresgästorganisation, andra i förhandlingar med en annan grupp hyresgäster och åter andra i förhandlingar med de enskilda hyresgästerna. Förhandlingsystemet skulle därmed bli omöjligt att i praktiken hantera och därför utan värde för hyresparterna.

Mot denna bakgrund anser sig utredningen kunna konstatera att en förhandlingsordning måste, såsom fallet redan är enligt de frivilliga förhandlingsordningarna, innefatta förhandlingsrätt för samtliga bostadslägenheter i en eller flera fastigheter. Därför föreslås att den hyresgästorganisation som får förhandlingsrätt skall förhandla för alla lägenheter. Denna organisation får tillvarata hela hyresgästkollektivets intressen och bevaka hyresfrågorna inom hela fastigheten.

Förhandlingsrätten avser enligt utredningens förslag endast villkoren för de lägenheter som hyrs ut av hyresvärderna i första hand. Villkoren för av hyresgästerna gjorda andrahandsupplåtelse omfattas inte av förhandlingsrätten.

4.3 Rätten till förhandlingsordning

Enligt utredningen bör förhandlingsrätt i de enskilda fallen komma till stånd genom frivillig överenskommelse mellan hyresgästorganisation och hyresvärd eller fastighetsägareförening. Kan förhandlingsrätt inte uppnås på frivillig väg, måste emellertid lagen anvisa en metod för att förhandlingsordning ändå skall kunna genomdrivas. Varje organisation, som uppger sig vilja företräda hyresgästerna i en viss fastighet, kan enligt utredningen inte utan vidare tillerkännas förhandlingsrätt. Därför

måste karaktären hos en organisation som bör tillerkännas sådan rätt preciseras.

Utredningen diskuterar i detta sammanhang om det bör krävas att förhandlingsberättigad organisation skall vara ansluten till riksorganisation av hyresgäster. Utredningen erinrar om att ett sådant krav gäller vid förhandlingar om övergångshyra enligt avvecklingslagen. Enligt utredningen är vidare de frivilliga förhandlingsordningarna så gott som undantagslöst slutna med hyresgästförening som är ansluten till Hyresgästernas riksförbund som part. I 19 a § hyreslagen, dvs. den bestämmelse som ger en ram för möjligheten att i dag teckna förhandlingsordning, ställs det dock inte upp något krav på viss organisationstillhörighet. Av förarbetena framgår att hyreslagen inte lägger något absolut hinder i vägen för att låta även överenskommelse om hyra, som träffas av organisation som står utanför hyresgäströrelsen, bli bindande för de enskilda hyresparterna (prop. 1973: 23 s. 160). Vissa krav ställs dock på en sammanslutning för att den skall kunna betraktas som en hyresgästorganisation. Den måste enligt förarbetena fylla åtminstone de krav som brukar uppställas för att en sammanslutning över huvud taget skall kunna betraktas som en ideell förening. Däremot krävs det inte att organisationens enda och huvudsakliga ändamål är att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor.

Även om det bara i undantagsfall kan tänkas förekomma att en utanför hyresgäströrelsen stående organisation framställer krav på förhandlingsordning, finns det enligt utredningen inte skäl att fränkänna en lokal organisation, som har erforderlig kompetens för uppgiften, förhandlingsrätt. Utredningen föreslår därför att avtal om förhandlingsordning är giltigt om det har ingåtts av hyresgästorganisation som uppfyller de krav som nu gäller enligt förarbetena till 19 a § hyreslagen.

För det fall att förhandlingsrätt inte kan erhållas på frivillig väg genom avtal föreslår utredningen att tvisten skall kunna hänskjutas till prövning av hyresnämnd.

Rent allmänt anser utredningen att det i en sådan situation bör krävas starka skäl för att en hyresgästorganisations framställning om förhandlingsordning skall kunna avvisas. Organisationen måste dock åtnjuta hyresgästernas förtroende. Berättigad hänsyn bör alltså tas till uppfattningen hos de berörda hyresgästerna. Om en hyresgästorganisation skulle begära förhandlingsrätt för en fastighet där flertalet hyresgäster bestämt motsätter sig detta, bör någon förhandlingsordning inte få komma till stånd. Däremot bör inte krav uppställas på att hyresgästorganisationen skall kunna uppvisa en viss anslutning av medlemmarna bland de berörda hyresgästerna. Om hyresgästerna inte motsätter sig förhandlingsordning, kan det i vissa lägen framstå som berättigat att en hyresgästorganisation får förhandlingsrätt, trots att den inte har några eller har endast ett fåtal medlemmar i den aktuella fastigheten.

Karaktären hos den organisation som begär förhandlingsrätt måste dessutom tillmätas betydelse. En utanför hyresgäströrelsen stående organisation som kräver förhandlingsrätt måste få sina kvalifikationer för uppgiften prövade. Det kan enligt utredningen inte anses rimligt att tvinga hyresvärderna att förhandla med en för uppgiften inte skickad organisation, även om den till äventyrs skulle ha stöd hos åtskilliga hyresgäster.

Antalet berörda lägenheter kan också spela viss roll. De praktiska skälen för en förhandlingsordning gör sig i allmänhet starkare gällande ju större lägenhetsbestånd som skall omfattas av förhandlingsordningen. Förhållandena kan emellertid också i en mindre fastighet vara sådana att ett kollektivt agerande från hyresgästernas sida framstår som särskilt angeläget för att skapa godtagbara boendeförhållanden.

Åtskilliga omständigheter måste alltså enligt utredningen vägas mot varandra vid avgörandet av huruvida förhandlingsrätt skall komma till stånd i ett läge där hyresvärderna har vägrat teckna förhandlingsordning. Utredningen anser det ogörligt att i lagtext närmare precisera de omständigheter på vilka hyresnämnden kan grunda ett ogillande av hyresgästorganisationens begäran om förhandlingsordning. Den prövning som skall ske i hyresnämnden bör därför utformas som en obillighetsprövning. Enligt förslaget skall hyresgästorganisation ha rätt till förhandlingsordning, om det inte efter övervägande av samtliga på frågan inverkan omständigheter kan anses obilligt mot hyresvärderna eller mot hyresgästerna.

En förhandlingsordning, avtalad eller beslutad av hyresnämnd, måste kunna på begäran av endera parten bringas att upphöra när ändrade förhållanden har inträtt. Detta bör enligt utredningen ske genom uppsägning. Utredningen föreslår en minsta uppsägningstid av tre månader. Rätten till förhandlingsordning skulle enligt utredningen vara utan värde, om hyresvärderna fritt kunde säga upp förhandlingsordningen. Rätten till förhandlingsordning förutsätter att en av hyresvärd gjord uppsägning kan hänskjutas till hyresnämnds prövning. Enligt förslaget skall hyresgästorganisationen ha rätt till förlängning av förhandlingsordning enligt samma grunder som har föreslagits gälla för rätt att teckna förhandlingsordning. Endast om förhandlingsordning på grund av ändrade förhållanden har blivit obillig mot hyresvärderna eller mot hyresgästerna bör den få upphöra mot hyresgästorganisationens vilja.

Utredningen berör också frågan om den konkurrens om förhandlingsordning som kan uppkomma mellan olika hyresgästorganisationer. Utredningen erinrar om att sådana konkurrensfrågor hittills har fått lösas såsom tvist om förhandlingsklausuls obillighet i förlängnings- eller villkorstvist och med tillämpning av bestämmelserna i 48 § hyreslagen. Utredningens förslag kan ge upphov till motsvarande prövningssituationer.

Någon särskild reglering för dessa situationer föreslås dock inte, eftersom de antas sällan aktualiseras i praktiken. Frågorna får enligt utredningen avgöras inom ramen för den föreslagna obillighetsprövningen. Härvid sägs att företräde i allmänhet bör ges åt en organisation med långsiktig målsättning framför en nybildad sammanslutning, som har uppstått på grund av ett utbrett missnöje i en enstaka fråga. Enligt utredningen bör det sällan finnas anledning att låta en bestående förhandlingsordning rubbas av en tillfällig opinion bland hyresgästerna, även om den skulle omfattas av majoriteten. I sådana fall framstår det enligt utredningen många gånger som tillräckligt att de missnöjda hyresgästerna har möjlighet att få förhandlingsöverenskommelsen prövad av hyresnämnd.

Frågan om hyresvärds rätt till förhandlingsordning tas också upp av utredningen. Även om en hyresvärds begäran om förhandlingsordning i de flesta fall torde leda till att ett frivilligt avtal tecknas och det endast i undantagsfall kan anses skäligt att ålägga en hyresgästorganisation förhandlingsordning mot dess vilja, är det enligt utredningen från principiell synpunkt värdefullt att också hyresvärdssidans behov av förhandlingsordning kommer till uttryck i lagen. En sådan rätt bör enligt utredningen utgöra ett incitament för hyresvärdar att ta initiativ till förhandlingsordning och gynnsamt bidra till att frivilliga avtal om förhandlingsordning tecknas. Från principen om parternas likställdhet måste det vidare anses angeläget att också hyresvärden ges rätt att få en av motparten gjord uppsägning av förhandlingsordningen prövad av hyresnämnd. Hyresvärden föreslås därför få rätt till förhandlingsordning och rätt till förlängning av förhandlingsordning, om det inte är obilligt mot hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna. Hyresvärden måste dock rikta sin begäran om förhandlingsordning till en hyresgästorganisation som uppfyller de krav som man i sammanhanget bör ställa på en sådan. Om en oorganiserad fastighetsägare gör framställning om förhandlingsordning och hyresgästorganisationen vägrar teckna förhandlingsordning, talar detta enligt utredningen för att förhandlingsordningen är obillig inte bara för organisationen utan också för hyresgästerna.

Utredningen berör vidare frågan om vad som bör hända med en förhandlingsordning om fastigheten övergår till ny ägare. Härvid erinras om bestämmelserna i 7 kap. jordabalken, som innebär att de enskilda hyresavtalen nästan undantagslöst blir gällande mot den nye ägaren. Också en förhandlingsordning bör enligt utredningen fortsätta att gälla oberoende av förändringar i äganderättsförhållandena. Skulle någon av parterna i samband med ägarskifte vilja befria sig från förhandlingsordningen, anses det föreslagna uppsägningsförfarandet tillräckligt. Sådana ändringar av förhandlingsordningens villkor som kan bli nödvändiga om den nye ägaren tillhör annan organisation än den förra bör enligt utred-

ningen undantagslöst kunna komma till stånd utan hyresnämnds medverkan.

4.4 Förhandlingsramen

Gällande förhandlingsordningar på både den allmännyttiga och den enskilda sektorn omfattar numera allmänt både "hyror och boendeförhållanden". Det innebär att alla frågor som kan uppkomma i förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd — såväl rättstvister som intressetvister — kan bli föremål för förhandling enligt de frivilliga förhandlingsordningarna. Med rättstvister avses då tvister som rör det enskilda förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd, exempelvis tvist om den enskilde hyresgästens nyttjande av lägenheten, om ifrågasatta kontraktsbrott och förverkandegrunder samt om rätt till andrahandsuthyrning, byte och förlängning av hyresavtalet. Intressetvister däremot omfattar tvister som ofta angår hela hyresgästkollektivet, exempelvis tvist om hyran och andra hyresvillkor, om ordningsregler för fastigheten, om sanering och om ombyggnad.

Hyressättningsfrågorna framstår enligt utredningen som det viktigaste föremålet för förhandlingsrätten. Förhandlingar om och överenskommelser i frågor som avser lägenhetens beskaffenhet och till lägenheten knutna förmåner kommer enligt utredningen att äga rum, även om förhandlingsordningen begränsas till frågor om hyran. En betydande nackdel med en sådan begränsning är emellertid att frågor om lägenhetens beskaffenhet m. m. då bara kan komma upp i samband med ett krav på högre eller lägre hyra. För att få till stånd förhandlingar om reparationer och liknande måste i så fall avvaktas en framställning om hyresändring från hyresvärden. Även om hyresgästerna redan har vissa möjligheter att med stöd av 15 och 16 §§ hyreslagen påverka lägenheternas underhållsstandard, bör enligt utredningens mening frågan om de enskilda lägenheternas skick kunna göras till föremål för överenskommelser enligt förhandlingsordning. Frågor om fastighetens skick och om gemensamma anordningar inom fastigheten har vidare ett så självklart kollektivt intresse att frågorna inte kan lämnas utanför förhandlingsområdet.

När det gäller övriga frågor som bör bli föremål för förhandling föreligger enligt utredningen svårigheter att på ett mera bestämt sätt avgränsa dessa frågor. Beträffande frågor som rör hyresgästerna kollektivt finns det över huvud taget inte anledning till någon begränsning av förhandlingsområdet. Vid tvister som bara berör enskild hyresgäst — rättstvister — föreligger enligt utredningen inte ett lika påtagligt kollektivt intresse att kunna föra dessa frågor till förhandling på grundval av förhandlingsordningen. En sådan möjlighet bör dock enligt utredningen stå öppen. Någon uppgörelse bör emellertid inte kunna komma till stånd

utan den berörda hyresgästens medverkan. Sådana frågor föreslås därför kunna föras till förhandling enligt förhandlingsordning bara om hyresgästorganisationen har erhållit uppdrag från den enskilde hyresgästen.

Sammanfattningsvis föreslås att rätt för part att påkalla förhandling enligt förhandlingsordning skall föreligga i frågor om hyra och andra hyresvillkor, lägenheternas och fastighetens skick, gemensamma anordningar inom fastigheten samt övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna kollektivt eller rör enskild hyresgäst som har lämnat den förhandlingsberättigade organisationen uppdrag att förhandla för hans räkning.

4.5 Förhandlingsskyldigheten

Utredningen erinrar om att de frivilliga förhandlingsordningarna inte föreskriver någon primär förhandlingsskyldighet, dvs. skyldighet att ta initiativ till förhandlingar. Förhandlingsskyldigheten inträder i stället först sedan motparten har påkallat förhandling. I praktiken har det dock inte ifrågasatts att hyresvärden skulle underlåta att påkalla förhandlingar i hyressättningsfrågor.

Situationen är enligt utredningen en annan om förhandlingsordning kommer till stånd mot hyresvärdens vilja. Enstaka hyresvärdar kan söka undandra sig den förhandlingsordning som har påtvingats dem. Får hyresvärden möjlighet att med förbigående av hyresgästorganisationen träffa uppgörelser om hyreshöjningar med de enskilda hyresgästerna, förringas avsevärt värdet av en lagfäst förhandlingsrätt. Hyresvärden föreslås därför ha primär förhandlingsskyldighet i fråga om hyreshöjningar. Detta innebär enligt utredningen att hyresvärden sedan förhandlingsordning har avtalats eller beslutats inte utan förhandlingsöverenskommelse härom får ta ut högre hyra än som har utgått tidigare.

Som sanktion mot ett åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten föreslår utredningen en ogiltighetsregel av innebörd att avtal om hyreshöjning som hyresvärden träffar med enskild hyresgäst blir ogiltigt. Hyresvärden föreslås också bli skyldig att betala tillbaka vad han uppburit för mycket på grund av en sådan ogiltig överenskommelse. Båda sanktionerna kan endast göras gällande av den enskilde hyresgästen.

Genom att åsidosätta förhandlingsordningens regler gör sig hyresvärden dock i första hand skyldig till en kränkning av sin motpart enligt förhandlingsordningen. Intresset att beivra ett brott mot förhandlingsordningens regler är därför störst hos hyresgästorganisationen.

Att föra in en straffpåföljd för frivilliga överenskommelser om hyressättning inom den allmänna hyreslagens ram är enligt utredningen inte behövligt. Utredningen förordar därför inte tillämpningen av andra än civilrättsliga sanktioner. Härvid framstår enligt utredningen skadeståndet som den lämpligaste påföljden för att hindra en fastighetsägare att

sätta sitt eget intresse före intresset av förhandlingsordningens upprätthållande. Utredningen har som förebild använt det s. k. allmänna skadeståndet, som inom arbetsrätten regelmässigt utdöms för brott mot kollektivavtalsbestämmelser med karaktär av ordningsföreskrifter, exempelvis regler om förhandlingsordning.

Som en ytterligare sanktion mot åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten föreslår utredningen därför att hyresvärden på talan av hyresgästorganisationen skall kunna åläggas att till organisationen utge allmänt skadestånd. I syfte att förhindra att fastighetsägaren kringgår förhandlingsskyldigheten på det sättet att han säger upp hyresgästen för avflyttning och driver sitt krav på högre hyra i en förlängningstvist inför hyresnämnden föreslås dessutom att hyresnämnden inte skall ha rätt att i förlängningstvist pröva hyresvillkoren förrän det visats att förhandlingar enligt förhandlingsordningen har ägt rum i den tvistiga hyressättningsfrågan.

Primär förhandlingsskyldighet bör enligt utredningen finnas också när det gäller uttagandet av sådan kostnadesersättning som anges i 19 a § första stycket hyreslagen, dvs. ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Har förhandlingsordning träffats, får hyresvärden inte ta ut sådan ersättning efter andra grunder än tidigare utan stöd av förhandlingsöverenskommelse. Enligt utredningen bör en sådan överenskommelse kunna ges formen av en norm för bestämmande av ersättning.

Övriga frågor inom förhandlingsområdet är enligt utredningen av mycket olikartad karaktär. De flesta frågor sägs vara av den arten att det framstår som naturligt att initiativet till förhandlingar kommer från hyresgästernas sida. Utredningen anser sig därför inte ha skäl att föreskriva primär förhandlingsskyldighet i andra frågor än de angivna hyressättningsfrågorna.

4.6 Förhandlingen

Utredningen betonar att någon rättslig skyldighet att nå ett förhandlingsresultat inte kan åläggas parterna inom ett system som bygger på avtalsfrihetens grund. En formell ordning för förhandlingsarbetets bedrivande måste dock skapas. Dessutom måste parts skyldigheter vid förhandlingen närmare slås fast och vara förenade med sanktionsbestämmelser för att förhandlingsrätten skall få ett reellt innehåll.

De grundläggande formella reglerna för den praktiska förhandlingsverksamheten bör enligt utredningen inte vara tvingande utan utformas så att parterna kan anpassa förfarandet till förhållandena i det enskilda fallet. Utredningen föreslår en lagregel om att part som vill förhandla skall göra skriftlig framställning härom hos motparten och ange de frå-

gor om vilka förhandling påkallas. Sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställningen har gjorts hos motparten. Avvikelse från förhandlingsföreskrifterna föreslås få ske genom att parterna undertecknar ett skriftligt avtal härom.

Utredningen anger också de formella krav som ett avtal om förhandlingsordning måste uppfylla. Förslaget innebär att avtal om förhandlingsordning skall ange parterna, de lägenheter den omfattar, vilka frågor som kan göras till föremål för förhandling och den tidpunkt från vilken den skall gälla.

När det gäller att fastslå förhandlingsskyldighetens närmare innebörd framhåller utredningen till en början att frågan om vilka former som skall iakttas vid förhandlingsbordet måste avgöras av parterna. Utredningen föreslår att protokoll skall föras över förhandlingen bara om part önskar detta. I fråga om parts närmare skyldigheter i förhandlingsarbetet bör det kunna krävas att parten uppträder på ett sådant sätt att en uppgörelse kan nås. Utredningen erinrar i detta sammanhang om innehållet i 15 § lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet, som enligt utredningen ger uttryck för vad som bör gälla för alla slag av förhandlingar. I överensstämmelse med nämnda bestämmelse föreslår utredningen därför att förhandlingsskyldig part skall själv eller genom ombud inställa sig vid förhandlingsammansättningsmöte och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser.

Utredningen erinrar om att boende- och bostadsfinansieringsutredningarna i sitt slutbetänkande (SOU 1975: 51) Bostadsförsörjning och bostadsbidrag har diskuterat (s. 269 och 285) formerna för att ge hyresgästerna rätt till ökad insyn i fastighetsförvaltningen och information om de övriga frågor som berör dem. Hyresrättsutredningen anser att de i betänkandet berörda frågorna om inflytande i boendet bör lösas genom frivilliga överenskommelser. Därför inskränker sig utredningen till att diskutera frågan om rätt till information i själva förhandlingsituationen.

Utredningen pekar på möjligheten att införa bestämmelser om informationskyldighet i samband med förhandlingar och regler om tystnadsplikt beträffande den information som har erhållits. Det ifrågasätts emellertid om det på hyresrättens område behövs en ingående lagreglering rörande information och tystnadsplikt.

Utredningen framhåller att vid förhandlingar om hyran på den allmännyttiga sektorn råder en öppenhet mellan parterna som innebär att hyresgästparten har tillgång till underlaget för hyressättningen. I fråga om det privata bostadsbeståndet har fastighetsägarnas möjligheter att få tillgång till de allmännyttiga företagens hyror i praktiken lösts förhandlingsvägen. Denna möjlighet står enligt utredningen också till buds om allmännyttiga företag önskar få tillgång till de privata fastighetsägarnas hyror. Därför anser sig utredningen kunna utgå från att frågorna om

tillgång till de uppgifter som behövs för hyressättningen och om sekretess för samma uppgifter kommer att lösas förhandlingsvägen.

Mot denna bakgrund föreslår utredningen en begränsad regel av innebörd att part som vid förhandling åberopar viss handling är skyldig att hålla handlingen tillgänglig för motparten vid förhandlingen, om denne begär det. Bestämmelsen sägs bl. a. innebära en skyldighet att vid förhandlingar om ersättning för exempelvis lägenheternas uppvärmning, varmvatten, elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp, visa upp fakturor, avräkningsnotor och andra handlingar som kan anses vara underlag för bedömningen av den gjorda debiteringens skälighet.

Enligt utredningen måste parts skyldigheter vid förhandlingen vara sanktionerade. Som lämpligaste sanktion mot förhandlingsvägran framstår enligt utredningen — liksom vid fall av åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten — det allmänna skadeståndet. Därför föreslås att parts underlåtenhet att fullgöra sin förhandlingsskyldighet skall medföra skyldighet för honom att utge allmänt skadestånd till motparten. Denna sanktionsform föreslås även för det fall att part underlåter att hålla åberopad handling tillgänglig för motparten.

4.7 Förhandlingsöverenskommelsen och det enskilda hyresavtalet m. m.

Enligt förslaget har förhandlingsordningens parter rätt att få till stånd förhandlingar i alla frågor som berör förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Om förhandlingarna leder till uppgörelse, uppstår enligt utredningen frågan om rättsliga sanktioner behövs för att säkerställa efterlevnaden av parternas överenskommelse.

Utredningen framhåller till en början att överenskommelser på grundval av förhandlingsordning träffas mellan hyresvärdens eller hans organisation och hyresgästorganisationen. Mellan dessa parter blir avtalen bindande enligt vanliga civilrättsliga regler.

Enligt utredningen ligger det i konstruktionen av den primära förhandlingsskyldigheten att det sanktionssystem som tillämpas för att upprätthålla systemet också får verkan som sanktion mot avvikelser från de överenskommelser som träffas inom detta område. Hyresgästen blir alltså skyddad genom ogiltighetsregeln och hyresvärdens återbetalningsskyldighet samt hyresgästorganisationen genom rätten till allmänt skadestånd. Ytterligare sanktioner för att garantera att träffade överenskommelser följs behövs inte för detta område.

Utredningen har övervägt om det utanför området för primär förhandlingsskyldighet finns skäl att tillskapa ett sanktionssystem som kan göras gällande av förhandlingsordningens parter mot varandra vid brott mot förhandlingsöverenskommelser. Denna tanke avvisas dock av utredningen främst därför att en skadeståndssanktion skulle kunna försvåra parternas möjligheter att nå överenskommelser i angelägna frågor.

När det gäller att föra över förhandlingsöverenskommelsen till de enskilda hyresavtalen anger utredningen två alternativ. Inom det frivilliga förhandlingssystemet förs överenskommelserna över genom att i hyresavtalen har tagits in en s. k. förhandlingsklausul. Hyresgästen förbinder sig enligt klausulen att under kontraktstriden utan föregående uppsägning följa de överenskommelser angående hyra m. m. som kan komma att träffas på grundval av gällande förhandlingsordning. Detta system, som år 1972 infördes i hyresregleringslagen, tillämpas även i fråga om överenskommelser om övergångshyra enligt avvecklingslagen. En annan möjlighet är enligt utredningen att låta förhandlingsöverenskommelsen redan på grund av lag få direkt verkan på de enskilda avtalen.

Systemet med förhandlingsklausuler innebär enligt utredningen att hyresvärden i de fall förhandlingsordning föreligger är tvungen att träffa avtal med varje enskild hyresgäst om att en förhandlingsklausul skall gälla. Först sedan hyresgästen godkänt en förhandlingsklausul kan den hyra som har bestämts vid förhandling tas ut av honom. Vägrar hyresgästen att godkänna förhandlingsklausulen, får hyresvärden säga upp hyresavtalet vid hyrestidens utgång. Frågan om hyresgästens skyldighet att underkasta sig förhandlingsklausulen kan därefter avgöras i villkorsvist inför hyresnämnd.

En brist med systemet är enligt utredningen att det under en övergångstid i en och samma fastighet kan finnas hyresgäster med förhandlingsklausul och sådana som motsatt sig denna och därför står utanför förhandlingsordningen. Å andra sidan sägs erfarenheterna av förhandlingsklausuler vara mycket goda. Förhandlingsklausulerna har också stora fördelar från rättssäkerhetssynpunkt. I samband med att förhandlingsklausul begärs av den enskilde hyresgästen får denne möjlighet att bedöma om den hyresgästorganisation, med vilken hyresvärden tecknat förhandlingsordning, kan anses skickad att företräda hyresgästerna kollektivt. Anser hyresgästen att förhandlingsordningen är obillig, kan han vägra att godkänna förhandlingsklausulen och föra frågan till hyresnämnden för obillighetsprövning enligt 48 § hyreslagen. Förhandlingsklausulen kan dessutom enligt utredningen ge hyresgästen möjlighet att få gällande förhandlingsordning omprövad, när han anser att den på grund av ändrade förhållanden blivit obillig. Hyresgästen kan då säga upp hyresavtalet för villkorsändring med stöd av 54 § hyreslagen och yrka befrielse från förhandlingsklausulen.

Utredningen anser att andra tänkbara lösningar inte framstår som fördelaktigare än förhandlingsklausulssystemet. Därför föreslås att systemet tas in i den föreslagna lagen. Med förhandlingsklausul avses härvid bestämmelse i hyresavtal att överenskommelse om hyra eller annat hyresvillkor som träffas efter förhandling enligt förhandlingsordning (förhandlingsöverenskommelse) skall tillämpas i hyresförhållandet.

Förslaget om förhandlingsrätt för hyresgästorganisation innebär inte

någon inskränkning av hyresgästens rätt att själv föra talan med stöd av hyreslagens regler. Fråga uppkommer emellertid enligt utredningen om hyreslagens regler är tillräckliga från rättssäkerhetssynpunkt, när förhandlingsordning finns.

Utredningen framhåller till en början att de hyresgäster, vilkas hyresvillkor f. n. fastställs genom det frivilliga förhandlingssystemet, kan få en förhandlingsöverenskommelse prövad endast genom att med stöd av 54 § hyreslagen säga upp hyresavtalet för villkorsändring vid kontraktstidens slut, varvid en av hyresnämnden beslutad ändring blir gällande för den följande hyresperioden. Enligt 3 a § hyresregleringslagen gällde att förhandlingsöverenskommelse om bashyra kunde prövas av hyresnämnd utan föregående uppsägning av hyresavtalet. Enligt avvecklingslagen kan förhandlingsöverenskommelse om övergångshyra inte prövas särskilt, utan hyresgästen är hänvisad till uppsägningsförfarandet enligt 54 § hyreslagen (se prop. 1974: 150 s. 468).

Enligt utredningen är det en oundviklig följd av ett förhandlingssystem att det då och då inträffar att förhandlingsunderlaget är bristfälligt. Om en lägenhet på grund av bristande underhåll eller av annan anledning inte uppnår den normalstandard som förutsatts, kan hyran för den lägenheten komma att sättas för högt. Eftersom hyresgästen därvid är hänvisad till förfarandet enligt 54 § hyreslagen kan han enligt utredningen tvingas betala en felaktig hyra under en tid av minst tre månader upp till drygt ett år, innan en prövning kommer till stånd. Dessa förhållanden är otillfredsställande. Det är därför nödvändigt att överväga en särskild ordning för prövning av förhandlingsöverenskommelser.

I fråga om utformningen av prövningsrätten anser utredningen att prövningen bör begränsas till sådana överenskommelser, som gäller villkoren i det enskilda hyresavtalet. Prövningsförfarandet bör vidare utformas på ett för hyresgästen så enkelt sätt som möjligt. Hyresnämnden skall bara pröva skäligheten av en viss överenskommelse rörande en enskild lägenhet. Om hyresavtalets bestånd kan det inte bli fråga. Utredningen föreslår därför att kravet på uppsägning ges upp och att hyresnämndens beslut om ändring av förhandlingsöverenskommelse blir omedelbart på grund av lag bindande för båda parter.

Enligt utredningens förslag skall den hyra som bestäms i förhandlingsöverenskommelse omedelbart kunna tas ut i enlighet med förhandlingsklausulen. Hyresgästen blir skyldig att betala den nya hyran från den tidpunkt då den enligt överenskommelsen skall börja utgå. Han bör därefter ha viss begränsad tid på sig för att begära hyresnämndens prövning av överenskommelsen. Klagotiden bör räknas från den dag då det nya villkoret började tillämpas dvs. från den nya hyrans första förfalldag. Skulle hyresnämnden senare sänka den överenskomna hyran, har hyresgästen rätt att få tillbaka vad han erlagt för mycket. Fastställer hyresnämnden överenskommelsen, fortsätter hyresgästen att betala hyran som förut. Klagotiden föreslås uppgå till tre månader.

Sammanfattningsvis innebär utredningens förslag att enskild hyresgäst får rätt att utan uppsägning av hyreskontraktet hos hyresnämnd begära prövning av förhandlingsöverenskommelse om hyresvillkor inom tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom. Efter som prövningen avser överenskommelse som träffats mellan två parter, hyresvärd och hyresgästorganisation, av vilka endast den ena, hyresvärden, är motpart i prövningstvisten, får hyresnämnden enligt förslaget inte ändra en överenskommelse utan att hyresgästorganisationen har fått tillfälle att yttra sig i ärendet.

4.8 Förfarandet när förhandlingar har strandats

Utredningen erinrar till en början om de förlikningsorgan som hyresmarknadens huvudorganisationer har skapat för slitande av lokala tvister och vilkas beslut har formen av rekommendationer till parterna. Dessa förlikningsorgan måste enligt utredningens mening bibehållas och ges möjlighet att utvecklas ytterligare, när förhandlingssystemet legaliseras.

Även om man kan anta att ett förhandlingssystem leder till att de flesta tvister kommer att biläggas genom förhandlingar, kan man enligt utredningen inte bortse från att uppgörelse i vissa fall inte kommer att nås och att förhandlingarna strandas. För tvister i frågor som är reglerade i hyreslagen finns därvid möjligheten att begära hyresnämnds prövning. I motsvarande situation gäller för både avvecklingslagens förhandlingssystem och för frivilligsystemet att tvister inför hyresnämnd bara kan föras mellan de enskilda hyresparterna, hyresvärd och hyresgäst. Förhandlingsordningens parter saknar möjlighet att föra sin tvist till nämnden.

Främst från fastighetsägarhåll har gjorts gällande att den nuvarande ordningen för villkorsprövning enligt hyreslagen är mindre lämplig i fall där förhandlingsordning gäller. Enligt utredningen har kritiken främst gått ut på att kravet på uppsägning till kontraktstidens slut för inledande av villkorstvist leder till att man ofta kommer i tidsnöd vid förhandlingarna. Hyresvärden kan tvingas att säga upp hyresgästerna trots att hans avsikt är att fortsätta att förhandla och trots att möjligheten till en förhandlingslösning inte är utesluten. De påtalade olägenheterna är enligt utredningen beaktansvärda. Hyresnämndsprövningen bör därför anpassas till det föreslagna förhandlingssystemet.

Vid övervägande av den ordning som skall gälla för att föra över en tvist från förhandlingsordningen till hyresnämnden är det enligt utredningen viktigt att förfarandet utformas så att det inte minskar parternas vilja till förhandlingsuppgörelse.

Den ordning som antyds i utredningsdirektiven, nämligen att förhand-

lingsordningens parter skulle tillåtas att föra sin tvist till hyresnämnden för prövning, avvisas av utredningen såsom behäftad med betydande nackdelar. Systemet sägs kunna leda till dubbelprövning inför hyresnämnden, eftersom de enskilda hyresparterna skulle ha kvar rätten att få sina hyresvillkor prövade av hyresnämnd. En sådan ordning sägs vidare kunna innebära risk för att parternas ansträngningar att uppnå förhandlingslösningar i svåra tvister skulle minska. Enligt utredningen finns i stället lösningen inom ramen för det nuvarande systemet, där tvister inför hyresnämnd sker mellan de enskilda hyresparterna.

Genom förhandlingsklausul har de enskilda hyresparterna frigjort hyresändringarna från hyrestiden. Enligt utredningen är det då också naturligt att låta dem föra en tvist om hyrans storlek inför hyresnämnden under löpande hyresperiod. Därför föreslås att om förhandlingar enligt förhandlingsordningen strandas så skall hyresvärden resp. den enskilde hyresgästen kunna föra en tvist om hyresvillkoren till hyresnämnden oberoende av för vilken tid det enskilda hyresavtalet gäller. Detsamma föreslås gälla, förutom vid strandning, om motparten eller hans organisation gjort sig skyldig till förhandlingsvägran.

Enligt förslaget frigörs rätten till villkorsprövning från kontraktstiden. Den tidpunkt från vilken den av hyresnämnden bestämda hyran skall gälla måste då fastställas på annat sätt. Utredningen föreslår att detta får ske genom att hyresavtalet sägs upp till visst månadsskifte. Uppsägningen skall endast avse villkorsändring. Förfarandet kan därför för bägge parter utformas på samma sätt som nu gäller vid hyresgästens begäran om villkorsprövning enligt 54 § hyreslagen. Enligt förslaget har den part som sagt upp att inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Försummar han det, får uppsägningen anses förfallen.

Utredningen föreslår vidare att uppsägningstiden bestäms till tre månader. Med en sådan uppsägningstid sägs problemen med retroaktiva hyror kunna undvikas i det övervägande antalet fall.

I fråga om retroaktiva hyror framhåller utredningen också att den av hyresnämnden bestämda nya hyran regelmässigt bör gälla från det månadsskifte till vilket avtalet sagts upp. Något absolut förbud mot förordnande om retroaktiv hyra även för tid före denna dag bör dock inte införas. Som exempel anges att förhandlingsordningens parter fortsatt förhandlingarna under den uttryckliga förutsättningen att den hyra de kunde komma överens om skulle få tas ut från en viss tidpunkt, som sedan har passerats utan att uppgörelse har nåtts. I ett sådant läge är det enligt utredningen rimligt att hyresnämnd efter en skälighetsbedömning i det enskilda fallet får möjlighet att förordna att den bestämda hyran skall utgå även för förfluten tid. Detsamma bör enligt utredningen gälla i vissa fall då part inför utsikten att nå en förhandlingsuppgörelse fortsatt förhandlingarna utöver den tid som gällde för den tidigare hyres-

överenskommelsen och denna tidsutdräkt inte kan läggas honom till last som försummelse.

Utredningen föreslår därför att hyresnämnd får rätt att vid villkorsprövningen förordna om hyra även för tid före den dag till vilket avtalet sagts upp, om det i visst fall av särskild anledning finnes skäligt.

4.9 Ikraftträdande m. m.

Enligt förslaget skall förhandlingsordningslagen träda i kraft den 1 juli 1977. Den skall emellertid inte äga tillämpning i fråga om fastställelse eller ändring av övergångshyra enligt avvecklingslagen.

Vidare föreslås att lagen skall gälla även avtal om förhandlingsordning som har ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet överensstämmer med bestämmelserna i den föreslagna lagen samt innefattar rätt att påkalla förhandlingar rörande de frågor, som anges i förslaget. Skulle ett gällande avtal om förhandlingsordning inte uppfylla dessa krav — förhandlingsordningen föreskriver t. ex. en mera begränsad förhandlingsram än den som anges i förslaget — är lagen inte tillämplig. Parterna får då träffa nytt avtal eller, om de inte kan komma överens, föra frågan om förhandlingsordning till hyresnämnden.

5 Remissyttrandena

5.1 Allmänna synpunkter

Förslaget att i lag reglera formerna för kollektiva förhandlingsöverenskommelser på bostadshyresmarknaden tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser, däribland *bostadsdomstolen*, *hovrätten för Västra Sverige*, *Hyresgästernas riksförbund*, *Svenska kommunförbundet*, *SABO* och *Sveriges fastighetsägareförbund*. Tre remissinstanser avstyrker förslaget, nämligen *hyresnämnden i Stockholm*, *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Sveriges advokatsamfund*.

Åtskilliga remissinstanser framhåller att kollektiva avtal om hyressättning har fått en sådan utbredning att tiden nu är mogen för att reglera i vilken ordning och under vilka villkor förhandlingsverksamheten skall bedrivas. *Bostadsdomstolen* delar utredningens uppfattning att förhållandena på hyresmarknaden i första hand bör regleras genom förhandlingsöverenskommelser mellan fastighetsägar- och hyresgästorganisationer och inte genom lagstiftning och myndighetskontroll. Erfarenheterna i stort av det frivilliga förhandlingssystemet och av förhandlingsordningarna enligt hyresreglerings- och avvecklingslagarna är goda. Genom dessa förhandlingssystem har individuella tvister mellan enskilda hyresgäster och hyresvärdar i stor utsträckning kunnat förebyggas. Utveck-

lingen av det kollektiva förhandlingssystemet har varit en förutsättning för hyresnämndsorganisationens möjligheter att bemästra sina arbetsuppgifter. Från fastighetsägarnas synpunkt måste det kollektiva förhandlingssystemet i allmänhet anses förenat med praktiska och ekonomiska fördelar. Även om ett sådant system i viss utsträckning minskar den enskilde hyresgästens möjligheter att genom förhandlingar direkt med hyresvärderna tillgodose sina särskilda intressen, torde likväl fördelarna med systemet också för hyresgästerna i allmänhet vida överväga nackdelarna genom att det stärker deras ställning som förhandlingsparter till hyresvärdarna. En förutsättning för att ett lagfäst förhandlingssystem skall kunna godtas är dock att det innehåller tillräckliga garantier för den enskildes rättssäkerhet. Bostadsdomstolen har inte någon erinran mot förslaget i detta avseende.

Också *hovrätten för Västra Sverige* ansluter sig till utredningens allmänna synpunkter till stöd för ett lagbundet förhandlingssystem. Kollektiva förhandlingsöverenskommelser om hyrans storlek och om andra hyresvillkor är framför allt en praktisk nödvändighet. Att lagfästa en rätt till förhandlingsordning kan visserligen ur strängt principiell synpunkt sägas strida mot att hyreslagen grundas på parternas rätt att fritt träffa avtal om villkoren för förhyrningen. I förslaget har emellertid byggts in fullt betryggande rättssäkerhetsgarantier för framför allt de enskilda hyresgästerna. På grund härav och då det kan finnas ett inte obetydligt antal fastighetsägare som inte vill teckna frivilliga förhandlingsordningar är det fullt motiverat att man lagfäster rätten till förhandlingsordning efter förebild av det nuvarande frivilliga systemet. Liknande synpunkter framförs av *domstolsverket* och *hyresnämnden i Göteborg*.

Förslaget är en logisk följd av utvecklingen på hyresmarknaden, anser *hyresnämnden i Malmö*. En nackdel med det föreslagna systemet är dock att möjligheterna att etablera ett direkt förtroendefullt förhållande mellan hyresvärd och hyresgäst reellt minskas och ersätts med en mera formell ordning. De nackdelar som kan ligga i det kollektiva förhandlingssystemet måste dock vägas mot de praktiska fördelarna och även bedömas under granskning av den rättssäkerhet för de enskilda hyresgästerna som innefattas i förslaget. Enligt nämndens mening innehåller förslaget fullt betryggande garantier för rättssäkerheten för den enskilde hyresgästen.

Enligt *LO*, som gör jämförelser med arbetsmarknaden, saknar flertalet hyresgäster kännedom om sina lagliga rättigheter och förutsättningar att tillvarata dessa. Hyresgäströrelsen har därför fått en avgörande betydelse för en fungerande hyresmarknad. Det frivilliga förhandlingssystemet har också gett stabilitet åt större delen av marknaden. En laglig grund för förhandlingsskyldighet är dock nödvändig av särskilt den anledningen att en stor del av hyresvärdarna står utanför fastighetsägarnas

intresseorganisation. *KSB* anser att en lagfäst förhandlingsordning med det ökade hyresgästinflytande som skisserats på sikt kommer att medföra en jämnare lägenhetsstandard. Ett ökat hyresgästinflytande kommer förhoppningsvis också att minska utrymmet för inte regelrätta uthyrningar, exempelvis bostäder som utnyttjas till annat än bostadsändamål och lägenheter som hyrs ut i andra hand genom s. k. skenkontrakt.

Att tiden är mogen för en lagreglering av förhandlingsformerna betonas också i remissyttrandena från partsorganisationerna på bostadsmarknaden. *Hyresgästernas riksförbund* konstaterar att hyresvillkoren för flertalet bostadslägenheter i landet f. n. bestäms under medverkan av partsorganisationerna. Det har lyckats hyresgäströrelsen att utveckla ett frivilligt förhandlingssystem omfattande inte endast de allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter utan även en ökande del av den privata sektorn på bostadshyresmarknaden. Erfarenheterna av denna utveckling har varit mycket goda och även inneburit betydande fördelar ur samhällssynpunkt. Att förhandlingsordningar i så stor utsträckning kunnat avtalas med fastighetsägare av olika kategorier sammanhänger med de uppenbara fördelar som förhandlingsformen innebär även för dem.

SABO betonar att man sedan länge ansett det självklart att de allmännyttiga bostadsföretagens hyresgäster genom sin organisation skall kunna förhandla om sina villkor. Förslaget ses som en formell bekräftelse av den reglering av partsförhållandena, som sedan länge funnits mellan *SABO*-företagen och deras hyresgäster. Den modell enligt vilken parterna inom den allmännyttiga bostadssektorn löst sina mellanhavanden får enligt förslaget bilda mönster för den privata hyresmarknaden.

Sveriges fastighetsägareförbund anför att dess positiva inställning till kollektiva förhandlingar framgår av att fastighetsägareförbundet och *Hyresgästernas riksförbund* redan i september 1970, inför den väntade avvecklingen av hyresregleringen, antog en förhandlingsordning, som rekommenderades till föreningarna. Denna följdes i mars 1973 av en av riksorganisationerna föreslagen förhandlingsordning, som skulle under-tecknas även av fastighetsägaren. Under mellantiden hade för enskilt ägda fastigheter byggda 1958 och senare träffats en del lokala förhandlingsordningar. Antalet mellan partsorganisationerna lokalt träffade frivilliga förhandlingsordningar (med hyresvärden som tredje part) är f. n. mycket olika i skilda delar av landet. I Göteborg räknar man med att fastighetsägareföreningen förhandlar med hyresgästföreningen för nära nog samtliga enskilt ägda fastigheter byggda 1958 och senare. Liknande är förhållandet i Helsingborgsområdet. Inom vissa regionsföreningars områden saknas helt förhandlingsordningar. Förhandlingarna sker där direkt med hyresgästerna eller hyresgästföreningens ombudsman som ombud för sina medlemmar.

De remissinstanser som är kritiska mot förslaget finner det olämpligt att institutionalisera och lagfästa det på frivillighetens väg framväxta

förhandlingssystemet. *Hyresnämnden i Stockholm* anser att det nuvarande förhandlingssystemet bör få utvecklas vidare utan en lagfäst förhandlingsrätt. Det förefaller tveksamt om ett gynnsamt förhandlingsklimat kan skapas genom en ordning som innebär att den ena parten skall kunna tvinga den andra till förhandlingsbordet. Nämnden erinrar om att det stora flertalet hyresgäster på den privata sektorn står utanför hyresgästorganisationerna. Samtidigt måste principen att hyresgästorganisation skall kunna förhandla även för oorganiserade hyresgästers räkning accepteras. Det kollektiva förhandlingssystemet inrymmer alltså på denna punkt intressekonflikter som kan försvaga ett kollektivt agerande. Många hyresgäster har svårt att godta att deras hyra bestäms genom förhandlingar där de företräds av en organisation i vilken de inte är medlemmar. Bl. a. riskerar de att hyran anpassas till enhetliga normer som varken motsvarar lägenhetens standard eller tar hänsyn till den utformning hyresgästen med hyresvärdens medgivande har gett sin lägenhet. Sådana intressekonflikter inom hyresgästkollektivet är ägnade att försvaga hyresgästernas förhandlingspositioner och förringa värdet av en legal förhandlingsrätt.

Nämnden ifrågasätter också ett annat av utredningens motiv för förslaget, nämligen att det kommer att finnas ett inte obetydligt antal fastighetsägare som inte finner förenligt med sina intressen att teckna förhandlingsordning. Det är givetvis tänkbart att det inom denna kategori finns fastighetsägare som — om de påtvingas en förhandlingsordning — lojalt kommer att följa spelreglerna i förhandlingssystemet. Om meningen med lagstiftningen är att komma till rätta med de relativt fåtaliga direkt illojala fastighetsägarna torde däremot inte mycket vara att vinna. Förslaget synes nämligen inte i nämnvärd grad minska möjligheterna för ett illojalt agerande från hyresvärdens sida. Enligt nämndens mening har utredningen också underskattat den enskilde hyresgästens möjligheter att hävda sina intressen. Den hyresgäst som känner sig okunnig och i underläge gentemot sin hyresvärd kan redan nu avhjälpa detta genom att bli medlem i hyresgästorganisation och lämna denna fullmakt att företräda honom vid förhandlingar med hyresvärden. Om han inte önskar bli medlem i en sådan organisation, kan han låta sig företrädas av advokat och utnyttja möjligheten till rättshjälp. Eftersom förhandlingssystemet otvivelaktigt innebär praktiska fördelar också för hyresvärdarna, torde förhandlingsordningar under alla förhållanden komma att i ökad omfattning vinna insteg också på den enskilda sektorn. Det ligger närmast till hands att man avstår från lagstiftning om rätt till förhandlingsordning och överlämnar åt partsorganisationerna att i samförstånd bygga ut förhandlingssystemet i den takt som motsvarar aktuella behov och resurser. Vissa lagstiftningsåtgärder kan ändå vara påkallade med hänsyn till den utvidgning av förhandlingssystemen som är att vänta. Det synes alltså befogat att tillgodose hyresgästernas in-

trasse att påkalla prövning av förhandlingsöverenskommelse. Vidare bör för strandningssituationerna införas regler som gör det möjligt för parterna att föra tvistefrågan till hyresnämnden oberoende av gällande regler om villkorsändring. En sådan begränsad reform kan genomföras inom ramen för hyreslagen.

Även *Näringslivets byggnadsdelegation* anser att det finns faktorer som verkar för en snabb utbredning av frivilliga överenskommelser mellan hyresmarknadens parter. Så snart en förhandlingsordning har vunnit större utbredning på en lokal hyresmarknad är det föga mening med att hålla sig utanför denna. För bostadskonsumenten gäller att bruksvärdenivån i praktiken blir reglerad genom förhandlingsordningarnas hyresnivå. Möjligheterna att inför hyresnämnd uppnå någon förändring i förhandlingsresultatet torde vara ytterst ringa. En bostadssökande har knappast heller någon verklig möjlighet att förhindra att förhandlingsklausul tas in i hyreskontraktet. För de organiserade parterna på marknaden är det dessutom ändamålsenligt att kunna reglera en mängd hyresfrågor genom gemensamma förhandlingar som avser större lägenhetsbestånd. Det finns dock inget behov av att lagstiftningsvägen befrämja kollektiva förhandlingar på hyresmarknaden. Utvecklingen hittills har visat att detta kan lösas på frivillighetens väg. Det är också av praktiska skäl motiverat att kollektiva förhandlingssystem utvecklas i den takt parterna hinner bygga ut sina förhandlingsorganisationer.

Advokatsamfundet anser att redan den nuvarande ordningen för bestämmande av hyra genom kollektiva förhandlingsöverenskommelser bör ställas under debatt. Den kritik som det nuvarande förhandlingssystemet har gett upphov till har väsentligen riktats mot hyresgästorganisationerna men också i vissa fall mot fastighetsägarsidans representanter. Hyresrättsutredningen, som innehåller företrädare för de stora organisationerna, har varit enig om att bygga ut det nuvarande systemet. Därmed är inte sagt att de individuella hyresvärd- eller hyresgästsynpunkterna har beaktats. Organisationerna på hyresmarknaden representerar inte någon majoritet av landets hyresgäster och hyresvärdar. Redan den ställning organisationerna tillerkänns i gällande lagstiftning inger därför betänkligheter. Särskilt gäller detta beträffande hyresgästorganisationerna. I en tid då frågor om tvångsanslutning är föremål för debatt och i ett läge där individens ställning och rättsskydd mot dominerande intressen tilldrar sig stort intresse framstår det som betänkligt att hyresgäster skall tvingas acceptera att inte kunna föra sin egen talan. Den debatt som har förts om hyresgästorganisationernas önskan att göra åtskillnad mellan medlemmar och icke medlemmar har ytterligare accentuerat frågan om det riktiga i att låta organisation med bindande verkan förhandla för personer som inte tillhör organisationen. En lagstiftning i syfte att ytterligare bygga ut det nuvarande systemet bör därför inte komma i fråga. Det system av frivilliga förhandlingsord-

ningar som byggts upp av partsorganisationerna befinner sig dessutom i en viss utveckling. Organisationerna måste — om nuvarande ordning bibehålls — anses kapabla att själva styra denna utveckling. Särskilt med hänsyn till utvecklingsbarheten i systemet är en lagreglering om förhandlingsordningar inte lämplig.

Några remissinstanser pekar på att partsorganisationernas arbetsbörda kommer att öka till följd av reformen. Enligt *bostadsdomstolen* har erfarenheterna av förhandlingarna enligt hyresregleringslagen och avvecklingslagen gett vid handen att partsorganisationerna inte alltid har haft tillräcklig kapacitet i förhållande till förhandlingsarbetets omfattning. Detta har bidragit till att förhandlingarna ibland inte har kunnat genomföras så snabbt och smidigt som har varit önskvärt. Liknande erfarenheter redovisas av *hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg*. Dessa remissinstanser understryker därför att de lokala förhandlingsorganisationerna måste vara redo för reformen. Tiden för den nödvändiga utbyggnaden av förhandlingsorganisationerna på ömse sidor får inte bli för knapp.

Reformens effekter för arbetsbelastningen vid hyresnämnderna tas upp av *bostadsdomstolen*, som anser att det finns anledning att befara att utredningen har underskattat förslagets betydelse härvidlag. Domstolen pekar särskilt på att enskild hyresgäst enligt förslaget får rätt att utan uppsägning av hyreskontraktet få en förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnd. Det är möjligt att antalet sådana prövningsärenden kan bli relativt stort. Domstolen erinrar om att de flesta hyresnämnder utgör små administrativa enheter utan större flexibilitet. Även en mera tillfällig ökning av måltillströmningen kan lätt leda till så besvärande målbalanser att förhandlingsordningssystemet kommer i olag.

Hyresnämnden i Göteborg framhåller att förslaget medför att nya typer av ärenden kommer att handläggas av nämnderna. Antalet hyresättningstvister kan komma att öka till följd av att hyresgäst ges möjlighet att omedelbart få en förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnden. Detta kan medföra en avsevärt ökad belastning för nämnderna. Å andra sidan torde åtskilliga hyrestvister, som i dag går till hyresnämnderna för medling eller prövning, i fortsättningen komma att lösas förhandlingsvägen. Reformen kan därför genomföras utan några omedelbara organisatoriska åtgärder för hyresnämndernas del. Också *domstolsverket* anser att antalet ärenden om prövning av förhandlingsöverenskommelse kan komma att bli stort. En sammanvägning av olika faktorer får dock antas medföra att den totala arbetsbelastningen kommer att minska i hyresnämnderna. Som en konsekvens härav kan frågan om hyresnämndernas fortsatta ställning som självständiga förvaltningsmyndigheter behöva tas upp till bedömning.

Bostadsdomstolen konstaterar att den föreslagna delreformen medför

att hyreslagstiftningen kompliceras ytterligare. Som exempel nämns att de föreslagna reglerna om hyresgästs rätt till prövning av förhandlingsöverenskommelse och reglerna om hyresvärdens och hyresgästs rätt till prövning av hyresvillkoren, när förhandlingarna har strandats, i viss mån konkurrerar med hyreslagens bestämmelser om uppsägning för villkorsprövning. Domstolen utgår dock från att utredningens fortsatta arbete, som bl.a. innefattar en lagteknisk översyn av hyreslagen, kommer att leda till sådana lösningar att berörda olägenheter inte skall behöva bestå under någon längre tid.

5.2 Förhandlingsrättens innehåll

Remissinstanserna godtar att lagstiftningen utformas så att samma regler kommer att gälla antingen förhandlingsrätt har uppnåtts på frivillig väg eller vunnits med stöd av lagen. Remissinstanserna godtar också att förhandlingsrätten utformas som en rätt till förhandlingsordning. *Domstolsverket* anser emellertid att förslaget till lagreglering är krångligare än nödvändigt. Syftet att garantera hyresgästerna rätt att genom sin organisation komma till tals med hyresvärdarna och vice versa förefaller bli tillgodosett på enklare vis genom en grundläggande bestämmelse om förhandlingsrätt och en däremot svarande förhandlingsskyldighet. Med stöd av en på detta sätt garanterad förhandlingsrätt bör det normalt vara möjligt för en part att få till stånd en överenskommelse om den ordning i vilken förhandlingar skall föras.

Beträffande förhandlingsordningens parter avstyrker *bostadsdomstolen* förslaget att fastighetsägareorganisation skall kunna inta ställning som part. Part på hyresvärdssidan bör bara kunna vara den enskilde hyresvärden. Enligt vad domstolen har sig bekant har hittills så gott som undantagslöst fullmakt eller annat uppdrag förelegat, när fastighetsägareförening ingått avtal för medlemsräkning. Någon anledning att frånga en sådan ordning synes knappast föreligga. Anses likväl skäl föreligga att ge fastighetsägareförening rätt att med bindande verkan för medlem ingå avtal om förhandlingsordning, bör detta uttryckligen anges i lagen.

Förslaget att förhandlingsordning i princip skall omfatta samtliga bostadslägenheter i de berörda husen tillstyrks uttryckligen av *bostadsdomstolen*, *hyresnämnderna i Göteborg* och *Malmö* samt *Sveriges fastighetsägareförbund*. En begränsning till endast de lägenheter som innehas av den avtalsslutande hyresgästorganisationens medlemmar kan enligt dessa remissinstanser inte komma i fråga.

Ett par remissinstanser som avstyrker hela förslaget kan inte heller godta förslaget att samtliga lägenheter skall omfattas. Enligt *Näringslivets byggnadsdelegation* bör man i stället hålla fast vid grundsatsen att en anslutning till kollektiva förhandlingsordningar skall bygga på konsu-

menternas fria vilja att anlita de tjänster som hyresgästorganisationerna kan erbjuda. Liknande synpunkter anförs av *advokatsamfundet*, som tillägger att det inte finns ett så självklart förtroende från alla berörda parter sida för de nuvarande partsorganisationerna att man lagstiftningsvägen bör stärka dessa organisationers möjlighet att föra talan för andra än sina egna medlemmar.

Några remissinstanser tar i detta sammanhang upp det av utredningen inte behandlade problemet med hyresgästorganisationsförhandlingskostnader. *Kommunförbundet* upplyser att hyresgästförening ibland har ställt som villkor för förhandling eller förhandlingsöverenskommelse att kommunen skall bekosta eller bidra till kostnaderna för föreningens förhandlingar. Det har också hänt att hyresgästförening begärt att kommunen skall åta sig att svara för ett belopp motsvarande hela medlemsavgiften till hyresgästföreningens medlemmar i det av förhandlingen berörda bostadsbeståndet. Självfallet måste hyresgästförening genom medlemsavgifter eller möjligen på annat sätt förses med medel för hyresförhandlingarna som ju är till nytta även för hyresvärdssidan. Det är emellertid otillfredsställande för hyresgästerna när hyresgästförening nödgas ställa upp krav av detta slag på motparten i samband med hyresförhandlingar. *Kommunförbundet* har liksom SABO rekommenderat kommunerna att som ersättning för förhandlingsarbetet erlagga ett belopp motsvarande högst 20 kr. per år och lägenhet till resp. hyresgästförening. Någon förankring för denna lösning har dock inte erhållits från Hyresgästernas riksförbund.

Enligt *Hyresgästernas riksförbund* torde det även i fortsättningen framstå som naturligt med insatser från samtliga hyresgästers sida i form av hyresmedel för att skapa de behövliga resurserna för förhandlingsverksamheten. Detta bör såtillvida beaktas vid genomförandet av en lagfäst förhandlingsrätt att man inte förhindrar eller försvårar överenskommelser av detta slag. Det bör ges utrymme för denna synpunkt när hyresnämnd enligt förslaget har att ta ställning till om hyresvärdens begäran om förhandlingsordning skall anses obillig mot hyresgästorganisationen. Detsamma bör gälla när hyresvärd begär förlängning av förhandlingsordning som har sagts upp av hyresgästföreningen. Om förbundets förslag inte kan komma till direkt uttryck i lagtexten, bör det i stället klart anges i motiven. Alternativet måste annars bli att hyresgästorganisation inte skall kunna påtvingas en förhandlingsordning.

Finansieringsfrågan kommenteras också av *Sveriges fastighetsägareförbund*, som erinrar om att hyresgäströrelsen först av de allmännyttiga företagen och sedan också av de enskilda fastighetsägarna har krävt att medlemsavgifterna skulle uppbäras i samband med hyrorna. De allmännyttiga företagen och de flesta enskilda fastighetsägare torde göra detta på hyresavin. Sedan hyresgäströrelsen enligt avvecklingslagen fått förhandlingsmonopol, har emellertid vissa hyresgästföreningar börjat kräva

ersättning av fastighetsägare med förhandlingsordningar för att föreningen förhandlar för andra än sina medlemmar. Fastighetsägareförbundet har tillrätt sina regionsföreningar att avvisa sådana krav. Enligt vad som nu har upplysts, har emellertid de allmännyttiga företagen börjat erlægga sådant arvode. I Göteborg skall det enligt uppgift kosta de allmännyttiga företagen nära 1 milj. kr. Det kan ifrågasättas om detta motsvarar skäligen ersättning för förhandlingarna för dem som inte är medlemmar. Enligt fastighetsägareförbundets uppfattning kan frågan om ersättning till hyresgästorganisation för förhandlingsarbete komma att medföra oanade konsekvenser när det gäller såväl tecknande av förhandlingsordningar som slutande av förhandlingsöverenskommelser.

I ett system med lagfäst förhandlingsrätt har enligt *advokatsamfundet* den enskilde hyresgästen ringa anledning att vara medlem i hyresgästorganisation som ändå måste sköta förhandlingarna för honom. Åtminstone gäller detta om medlemskapet medför någon nämnvärd kostnad. I ett sådant läge skulle hyresgästorganisationerna kunna bli beroende av allmänna bidrag eller av att kunna träffa avtal med motparten om ekonomiska bidrag till den egna verksamheten. Överenskommelser av sådant slag förekommer redan nu mellan hyresgästföreningar och allmännyttiga bostadsföretag. Denna typ av beroende av motparten kan inte vara tillfredsställande och ökar betänkligheterna mot att införa en lagfäst rätt till förhandlingsordning.

Enligt förslaget kommer hela bostadshyresmarknaden att omfattas av lagen. Några remissinstanser diskuterar om det finns skäl att inskränka lagens tillämpningsområde. Enligt *bostadsdomstolen* bör undantag göras för en- och tvåfamiljshus. Beståndet av sådana hus är betydligt mer heterogent än det övriga fastighetsbeståndet och därför typiskt sett mindre lämpat för kollektiva förhandlingar på grundval av schablonartade bedömningar. Det personliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst är här av avgörande betydelse. Försök att tvångsvis driva igenom krav på förhandlingsordning skulle lätt kunna störa relationerna mellan dem på ett sätt som inte står i proportion till intresset av att få förhandlingsordning till stånd.

Också *hovrätten för Västra Sverige, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm och Malmö* samt *Sveriges fastighetsägareförbund* förordar att en- och tvåfamiljshus undantas. *Hyresgästernas riksförbund* anser däremot att ett sådant undantag inte är motiverat. Självfallet kommer hyresgästorganisationen i allmänhet inte att ha anledning att i dessa fall påkalla förhandlingsordning utan kommer att föredra att söka lösa tvister genom förhandling med stöd av fullmakt. Endast där det av särskilda skäl är nödvändigt att gå vägen över en förhandlingsordning skulle denna utväg behöva tillgripas. Ett skäl att inte undanta en- och tvåfamiljshusen är att de inte sällan uppförs i större serier av samma företag. Sådana bestånd finns hos exempelvis en del allmännyttiga bostadsföretag.

Det legala förhandlingssystemet bör enligt *Stockholms kooperativa bostadsförening* inte omfatta kooperativa bostadsföreningar. Sådana bostadsföreningar är i fråga om medlemsinflytande och beslutsförfarande fullt jämställda med bostadsrättsföreningarna. Liksom dessa bör de därför undantas från lagens tillämpningsområde. *Stockholms bostadsföreningars centralförening* anser att den föreslagna lagen inte bör omfatta föreningsmedlemmarnas lägenheter men däremot lägenhet som hyrs ut av föreningen till exempelvis en anställd fastighetskötare. Det finns också ett mindre antal bostadsaktiebolag, som i praktiken fungerar på i stort sett samma sätt som bostadsföreningar. Också sådana kooperativa bostadsföretag bör undantas från tillämpningsområdet.

Byggnadsstyrelsen konstaterar att utredningen inte har gjort några uttalanden rörande statens bostadsbestånd. Styrelsen utgår därför från att också lägenheter som hyrs ut av staten omfattas av förslaget. Emellertid uppstår vissa svårigheter vid tillämpningen av förslaget på det lägenhetsbestånd som styrelsen förvaltar. Det rådgivande organet i hyressättningsfrågor för såväl de statliga bostäderna som kyrkans tjänstebostäder är statens personalbostadsdelegation. Dess arbetsuppgift är i huvudsak att lägga fram förslag till hyror till de fondförvaltande myndigheterna samt att verka för en enhetlig hyressättning inom det statliga bostadsbeståndet. Byggnadsstyrelsen svarar för hyressättningen av ca 2 100 bostäder inklusive de på slottsfonden redovisade bostadslägenheterna. Dessa lägenheter är utspridda över i stort sett hela landet. Ett mera samlat bostadsbestånd (mer än 10 lägenheter) finns förutom i Stockholm och Solna endast på de orter där mera omfattande statlig verksamhet förekommer såsom ungdomsvårdsskolor, vårdanstalter, viss högre utbildning etc. Såväl bostädernas geografiska läge som deras spridning talar med stor sannolikhet för att flertalet av styrelsens hyresgäster inte är med i någon hyresgästförening. I regel finns det inte heller på platsen någon representant för fastighetsägarsidan, eftersom hyressättningsfrågorna företrädesvis handläggs på central nivå. En förhandlingsordning för byggnadsstyrelsens s. k. uthyrningsbostäder (bostäder som hyrs ut utan anknytning till tjänst) skulle medföra administrativa fördelar vid handläggningen av hyresfrågor jämfört med den nu gällande ordningen. Tjänstebostäderna torde däremot få lämnas utanför, eftersom de omfattas av annan förhandlingsordning (statens avtalsverks löneförhandlingar). De speciella förhållanden som råder beträffande styrelsens bostadsbestånd torde dock i många fall förhindra eller åtminstone försvåra införande av lokala förhandlingsordningar på samma sätt som beträffande kommun- och industrisektorerna. Om en lokal organisation av hyresgäster — exempelvis de boende inom en ungdomsvårdsskola — begär avtal om förhandlingsordning, torde en central förhandling med statens personalbostadsdelegation som representant för fastig-

hetsägarsidan kunna äga rum och detta företrädesvis i förhandlingar rörande de hyreshöjningar som kan erfordras på grund av hyresutvecklingen inom den allmänna hyresmarknaden.

För att bostadslägenhet skall omfattas av förhandlingsordning förutsätts det enligt förslaget att den är uttyrd. Några remissinstanser tar upp frågan hur nytillkomna bostadslägenheter (nybyggda hyreshus, lokaler som byggs om till bostadslägenheter) skall behandlas. Enligt *hyresnämnden i Göteborg* torde inget hindra att en förhandlingsordning utformas så att den kommer att omfatta också bostadslägenheter som tillkommer under dess giltighetstid. Någon rätt för hyresgästorganisationen att mot hyresvärdens vilja få förhandlingsordningen utformad på detta vis föreligger dock inte. Beträffande nybyggda hyreshus är det vidare oklart vid vilken tidpunkt rätten till förhandlingsordning inträder. *Hyresnämnden i Malmö* anser att man beträffande nyproducerade hyreshus kan överväga att låta rätten till förhandlingsordning inträda redan under byggnadstiden. Därigenom skulle också förstagångshyra kunna bestämmas genom förhandling enligt förhandlingsordning. Liknande synpunkter framförs av *SACO/SR*, *KSB* och *Stockholms kommun*.

Att förhandlingsordning inte är tillämplig beträffande andrahandsupplåtelse, som gjorts av hyresgäst, kommenteras av *hovrätten för Västra Sverige*. Den föreslagna gränsdragningen i fråga om underuthyrning är i och för sig lämplig. I vissa fall kan det dock uppstå tillämpningsproblem. Det förekommer t. ex. att en fastighetsägare hyr ut en del lägenheter till enskilda hyresgäster medan de övriga lägenheterna i samma hus hyrs ut till en studentbostadsstiftelse eller ett industriföretag, som i sin tur upplåter lägenheterna till studerande resp. anställda. Sådana situationer bör kunna lösas genom att det för fastigheten ingås två förhandlingsordningar, en mellan fastighetsägaren och en organisation som företräder de enskilda hyresgästerna och en mellan stiftelsen resp. industriföretaget och en organisation som företräder de studerande resp. de anställda. Detta kan ske genom att man utnyttjar den föreslagna möjligheten att från resp. förhandlingsordning undanta vissa lägenheter. Möjligen kan det vara påkallat att ha en tredje förhandlingsordning, nämligen mellan fastigheten och en organisation som företräder stiftelsen resp. industriföretaget i egenskap av hyresgäst. En nackdel med att undanta vanliga andrahandsupplåtelser är risken för att lagen kringgås. Fastighetsägaren kan för att komma ifrån förhandlingsskyldigheten formellt hyra ut alla lägenheterna i ett hus till bulvaner, som i sin tur upplåter lägenheter i andra hand. Om en enda bulvan anlitas är fallet jämställt med exemplet med studentbostadsstiftelserna och hyresgästerna kan därför begära förhandlingsordning gentemot bulvanen. Om flera bulvaner förekommer kan det vara svårt för hyresgästerna att framtvinga en förhandlingsordning. Skulle bulvanförhållande

påvisas, bör emellertid hyresnämnd vara oförhindrad att besluta att förhandlingsordning skall gälla direkt mellan de boendes organisation och fastighetsägaren. Liknande synpunkter framförs av *hyresnämnden i Malmö*.

5.3 Rätten till förhandlingsordning

Förslaget att förhandlingsrätten för de boende bör få utövas av *hyresgästorganisation*, som avses i 19 a § hyreslagen och som har erforderlig kompetens för uppgiften, tillstyrks i allmänhet av remissinstanserna. *Bostadsdomstolen* framhåller att ett lagfäst kollektivt förhandlingssystem inte får ges sådan utformning att det i praktiken förbehålls den etablerade hyresgäströrelsen. Å andra sidan kan självfallet en utanför denna rörelse stående organisation, som saknar tillräcklig kompetens, inte mot hyresvärdens vilja tillerkännas förhandlingsrätt även om den till äventyrs skulle ha stöd hos ett stort antal hyresgäster. Det är emellertid inte lätt att i lagtext precisera vilka kriterier som skall ställas upp för att en organisation av hyresgäster skall kunna anförtros rätten att teckna förhandlingsordning. Frågan kommer troligen mycket sällan att ställas på sin spets. Något behov av att införa någon förgranskning eller auktorisation av förhandlingsberättigade hyresgästorganisationer föreligger knappast.

Byggnadsstyrelsen ser med tillfredsställelse att avtal om förhandlingsordning som träffas av hyresgästorganisation utanför hyresgäströrelsen under vissa omständigheter kan tillerkännas giltighet. Styrelsen ifrågasätter dock om inte den utanför hyresgäströrelsen stående lokala organisationen på något enkelt sätt borde registreras. En anmälan till hyresnämnden för prövning av föreningens kompetens som förhandlingspart kan övervägas. Ett sådant förfarande kan bl. a. undanröja hyresvärdens tvivel om vilken organisation han har att förhandla med. Byggnadsstyrelsen ifrågasätter vidare om det inte är nödvändigt att närmare precisera de kriterier som ställs upp för att en lokal organisation skall anses ha förhandlingskompetens. Motivuttalanden såsom "erforderlig kompetens" och "kvalificerad för förhandlingsuppdraget" ger inte tillräcklig vägledning. Betydande svårigheter och därmed också tidsutdräkt i förhandlingsproceduren kan väntas, om inte lagen eller förarbetena på ett mera strikt sätt definierar vilka krav man bör ställa på förhandlingsberättigad hyresgästorganisation. *Stockholms kommun* finner det värdefullt att en enhällig utredning har avvisat tanken på ett förhandlingsmonopol för viss sammanslutning av fastighetsägare eller hyresgäster.

Utifrån erfarenheter från arbetsmarknaden och den nya arbetsrättens tillämpning betonar *LO* det angelägna i att endast hyresgästorganisationer med förutsättningar för uppgiften godtas som förhandlingsberättigade. De förutsättningar som i detta avseende har angetts av utred-

ningen bör tas in också i lagmotiven. Liknande synpunkter framförs av TCO.

Hyresgästernas riksförbund anknyter till utredningens uttalande att det endast i undantagsfall kan tänkas förekomma att en utanför hyresgäströrelsen stående organisation framställer krav på förhandlingsordning. Enligt förbundets mening hade det varit en konsekvent uppföljning av utredningens uttalanden att ge den organisation, som utvecklat det nu väl fungerande och omvittnat värdefulla förhandlingssystemet, det fulla förtroendet att handha den nya lagfästa ordningen. Anledning saknas att belasta hyresnämnderna med prövning av framställningar från byalag eller andra lösligt och ofta tillfälligt organiserade aktionsgrupper. Detta kan inte heller vara ett intresse för fastighetsägarna och deras organisationer.

Advokatsamfundet framhåller att det är särskilt viktigt att den organisation som företräder hyresgästerna enligt förhandlingsordningen har hyresgästernas förtroende. Det är naturligt att lokal hyresgästförening, ansluten till Hyresgästernas riksförbund, normalt blir part på hyresgästsidan. När annan lokal organisation har visat sig ha förtroendet från majoriteten av hyresgästerna, är det emellertid viktigt att denna organisation får bli förhandlingspart och att prövning av vad som ur denna synpunkt är lämpligt sker från fall till fall.

Ett par remissinstanser ifrågasätter hur de föreslagna kompetensvillkoren kommer att fungera i praktiken. Enligt *Stockholms kooperativa bostadsförening* kan det antas bli svårt för organisation som inte är ansluten till Hyresgästernas riksförbund att bli godtagen som avtalsberättigad. Det kan knappast väntas föreligga något intresse från de organisationer som utgör majoritet i hyresnämnder och bostadsdomstol att medverka till att partsmönstret på hyresmarknaden ändras genom tillkomsten av nya organisationer. *Olivedals stadsdelsförening* hyser farhågor för att förslaget i praktiken skulle leda till ett förhandlingsmonopol för hyresgäströrelsen. Såsom förslaget är utformat blir det troligen den lokala hyresgästföreningen som vid en prövning i hyresnämnden anses lämplig som förhandlande organisation för hyresgästerna. Man bör i stället lita på hyresgästernas omdöme vid val av förhandlingsorganisation. Det är oriktigt att inte vilja ge en nybildad sammanslutning möjlighet att förhandla för hyresgästerna. Föreningen hyser också oro för att hyresnämnden med sin nuvarande partsrepresentation inte kommer att vara tillräckligt opartisk vid bedömningen av en konkurrerande hyresgästorganisations förhandlingskompetens.

Enligt *SACO/SR* kan det vara svårt att avgöra redan vid en förenings tillkomst, om den är tillfällig och endast har uppkommit på grund av missnöje i en enstaka fråga. Avgörande för vilken förening som bör ges förhandlingsrätt i en situation där flera hyresgästorganisationer konkurrerar om rätten till förhandlingsordning bör därför endast vara de be-

rörda hyresgästernas uppfattning och föreningens kvalifikationer för uppgiften.

Enligt förslaget får tvist om rätten att teckna förhandlingsordning lösas genom en obillighetsprövning av hyresnämnden. Förslaget kritiserar endast av *Sveriges fastighetsägareförbund*, som anser att allmänheten inte kommer att uppfatta tillämpningen på denna punkt som demokratisk. En förhandlingsrätt som kan genomdrivas på detta sätt kommer snarare att jämföras med avvecklingslagens obligatoriska förhandlingssystem. Att det finns anledning att göra en sådan jämförelse beror i viss mån på den passivitet som flertalet hyresgäster har visat i hittills påbörjade boendedemokratiska försök. Det kan också bero på den etablerade hyresgäströrelsens allmänt uppfattade politiska bundenhet och absoluta dominans. Man skulle nå närmare vad hyresgästerna i allmänhet uppfattar som boendedemokrati, om man uppställde kravet att en förhandlingsordnings införande eller vidmakthållande måste stödjas av mer än hälften av hyresgästerna i en fastighet. Därför föreslår fastighetsägareförbundet att reglerna om prövningsförfarandet omarbetas så att det framgår att en klart uttalad majoritet skall finnas för att förhandlingsordning skall kunna beslutas av hyresnämnd när hyresvärden motsätter sig detta. Med en sådan omarbetning blir det också lättare att utreda vilken hyresgästorganisation som har majoritetens stöd, om konkurrens föreligger om rätten att teckna förhandlingsordning.

Enligt förslaget föreligger rätt till förlängning av förhandlingsordning, om inte förhandlingsordningen på grund av ändrade förhållanden blivit obillig mot motparten eller mot hyresgästerna. *Hovrätten för Västra Sverige* vänder sig mot kravet på att ändrade förhållanden skall ha uppkommit för att hyresnämnden skall kunna låta en avtalad förhandlingsordning upphöra. De flesta förhandlingsordningar kommer nämligen att bli gällande inte på grund av hyresnämnds beslut efter en obillighetsprövning utan genom frivilliga avtal mellan parterna och i synnerhet utan att parterna har behövt överväga om förhandlingsordningen är obillig mot hyresgästerna. Liknande synpunkter framförs av *bostadsdomstolen*.

Enligt *Näringslivets byggnadsdelegation* torde det i många hus endast vara ett fåtal hyresgäster som är anslutna till hyresgästorganisation eller på annat sätt aktivt begär införande av förhandlingsordning. Situationer kan därför uppkomma där de boende mera allmänt motsätter sig den förhandlingsordning som tillkommit därför att de över huvud taget inte önskar få sina hyresfrågor reglerade genom kollektiva förhandlingar eller därför att de önskar företrädas av någon annan part än den hyresgästförening som slutit avtalet om förhandlingsordning. I förslaget har lämnats öppet vilka krav som skall ställas på anslutning av hyresgäster för att en förhandlingsordning skall bestå. Vid tvist om förlängning av förhandlingsordningen finns visserligen möjlighet till en obillighetspröv-

ning inför hyresnämnd. Detta prövningsförfarande står dock endast öppet för de avtalsslutande parterna. Om kollektiva förhandlingar skall vila på ett demokratiskt förankrat förtroende från de hyresgäster som representeras, är det emellertid nödvändigt att en eventuell lagstiftning uppställer krav på anslutning från berörda hyresgästers sida till förhandlingsordning. En förhandlingsordning bör därför kunna omprövas på begäran av flertalet hyresgäster i en fastighetsförvaltning eller en fastighet.

Förslaget upptar ingen särskild reglering för fall av konkurrens mellan olika hyresgästorganisationer om rätten att ingå avtal om förhandlingsordning. *Bostadsdomstolen* ifrågasätter om det inte behövs vissa bestämmelser för sådana situationer. Praktiska skäl talar för att möjlighet ges att i en process mellan hyresvärd och hyresgästorganisation dra in också annan organisation, som gör anspråk på förhandlingsrätt. Om hyresvärden frivilligt har träffat avtal om förhandlingsordning med viss organisation av hyresgäster och hyresnämnden därefter på yrkande av annan organisation ger den senare rätt till förhandlingsordning, kommer två förhandlingsordningar avseende samma fastighet att gälla vid sidan av varandra. Detta strider mot tanken bakom förslaget. Enligt *bostadsdomstolen* är det lämpligt att i lagen uttryckligen ange att den förra förhandlingsordningen i en sådan situation skall betraktas som förfallen eller i vart fall att hyresnämnden har möjlighet att förklara att den inte vidare skall gälla.

Förslaget att också hyresvärden skall ha lagfäst rätt till förhandlingsordning tillstyrks uttryckligen av *hyresnämnden i Malmö*, som framhåller att om en hyresgästförening med dålig representation i en fastighet anses ha rätt till förhandlingsordning, föreningen under motsvarande förhållanden också bör vara skyldig att på begäran av hyresvärden teckna sådan. *Bostadsdomstolen*, som också godtar förslaget, tillägger att utredningen fäst alltför stor vikt vid hyresgästorganisationens rent subjektiva uppfattning när det gäller prövningen av hyresvärdens begäran om förhandlingsordning. Enligt domstolens mening bör de sakliga skäl som hyresgästorganisationen åberopar till stöd för sin vägran att teckna förhandlingsordning vara avgörande vid obillighetsprövningen. Liknande synpunkter framförs av *Stockholms kooperativa bostadsförening*.

Förslaget att avtal om förhandlingsordning bör gälla också mot ny hyresvärd kommenteras endast av *advokatsamfundet*, som framhåller att en överlåtelse i många fall kan innebära att fastigheten övergår från en större förvaltning till en mindre. En förhandlingsordning som gäller för överlåtaren kan vara olämplig för förvärvaren. Samfundet ifrågasätter därför om det är lämpligt att låta en förhandlingsordning automatiskt bli gällande mot ny hyresvärd. En lämplig lösning kan vara att låta förhandlingsordning bli bindande för den nye ägaren men ge

båda parter rätt att efter överlåtelsen säga upp förhandlingsordningen till upphörande med tre månaders uppsägningstid, även om förhandlingsordningen eljest skulle gälla för längre tid.

Frågan om förslaget bör föranleda följdändringar i annan lagstiftning tas upp av *bostadsdomstolen*, som ifrågasätter om inte samma hyresgästorganisation som företräder hyresgästerna enligt förhandlingsordning också bör företräda dem enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (omtryckt 1971: 544) och bostads-saneringslagen (1973: 531). Har — kanske i konkurrens med den lokala hyresgästföreningen i orten — annan hyresgästorganisation fått till stånd avtal om förhandlingsordning med hyresvärden, lär hyresgästerna eller deras organisation inte alltid kunna räkna med att hyresgästföreningen är villig att ta på sig kostnaderna för och besväret med en talan vid hyresnämnd och bostadsdomstolen angående åtgärd enligt någon av de senare lagarna. En jämkning i dessa lagar i syfte att nå kongruens med förevarande lagstiftning bör därför övervägas.

5.4 Förhandlingsramen

Enligt förslaget skall förhandlingsrätten omfatta samtliga boendeförhållanden. En så vid förhandlingsram avstyrks av *Näringslivets byggnadsdelegation*, som anser att förhandlingsrätten inte bör gälla annat än utgående hyra och hyresvillkor som har samband därmed.

En utvidgning av förhandlingsramen ifrågasätts av *bostadsdomstolen*, som pekar på att bara sådana frågor som är dispositiva enligt hyreslagen föreslås bli förhandlingsbara. Enligt domstolen kan det övervägas om man inte bör tillåta parterna att träffa överenskommelse om avvikelser från vissa av hyreslagens tvingande bestämmelser.

Förslaget att frågor om lägenheternas och husets skick skall vara förhandlingsbara är enligt *Stockholms kooperativa bostadsförening* olämpligt för de kooperativa bostadsföreningarnas del. I dessa föreningar är det som regel den boende själv som i större eller mindre omfattning svarar för lägenhetens underhåll. Det är också olämpligt att låta förhandlingsrätten omfatta gemensamma anordningar m. m. när det gäller kooperativt förvaltade hus.

Förslaget att förhandling skall kunna påkallas rörande frågor som rör enskild hyresgästs boendeförhållanden kritiserar av *Sveriges fastighetsägareförbund*. Behandlingen av sådana frågor är tillräckligt tillgodosedd genom hyreslagens bestämmelser. Enligt förbundet bör det alltså vara tillräckligt om förhandling kan påkallas om hyresvillkoren och övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna som kollektiv.

Också *hyresnämnden i Malmö* är kritisk mot utredningens förslag i denna del. Eftersom det är fråga om rättstvister, är det i högre grad än när det gäller kollektiva frågor av vikt att rättssäkerheten iakttas.

Enskild part får inte inges den föreställningen att förhandlingsordningen betar honom rätten till rättslig prövning. Förfarandet inför hyresnämnden ger särskilda garantier för rättsligt riktiga uppgörelser. Om positionerna är låsta, kan förhandling enligt förhandlingsordning ofta vara en onödig omgång före en oundviklig hyresnämndsprövning. Under alla förhållanden bör det krävas fullmakt från den enskilde för att partsorganisation skall ha förhandlingsrätt i rättstvist. Det skulle vara mycket otillfredsställande om förhandlingar rörande för den enskilde så viktiga frågor som exempelvis rätten till förlängning av hyresavtalet skulle kunna äga rum utan att uppdragsförhållandet mellan hyresgästen och den förhandlande organisationen är klarlagt. Vid förhandlingar enligt avvecklingslagen har det hänt att fastighetsägareförening har förhandlat för hyresvärd utan formell fullmakt och att hyresvärden sedermera har vägrat att godkänna den förhandlingsöverenskommelse som träffats. Enligt nämndens bedömning finns det risk för att motsvarande situation skulle kunna uppstå på hyresgästsidan, om förslaget genomförs.

5.5 Förhandlingsskyldigheten

Förslaget att hyresvärden skall ha primär förhandlingsskyldighet i fråga om höjning av hyran godtas i allmänhet av remissinstanserna. *SA-CO/SR* ifrågasätter dock om man inte bör gå längre och införa primär förhandlingsskyldighet också på andra områden av väsentlig betydelse för hyresgästerna, t. ex. inför viktiga ändringar av gemensamma anordningar inom fastigheten.

Enligt några remissinstanser bör det ytterligare preciseras vilka hyres-sättningsfrågor som faller under den primära förhandlingsskyldigheten. *Hyresnämnden i Göteborg* anser att det uttryckligen bör anges att varje höjning av den en gång överenskomna hyran för lägenheten medför förhandlingsskyldighet. Hyresvärd som önskar teckna hyresavtal med ny hyresgäst om högre hyra för lägenheten än som har utgått i det tidigare hyresförhållandet måste alltså först förhandla med hyresgästorganisationen. Enligt *bostadsdomstolen* bör det ytterligare belysas huruvida primär förhandlingsskyldighet kan avtalas i fråga om nytillkomna bostadslägenheter, t. ex. i nyuppförda hus och beträffande lokal som ändras till bostadslägenhet. Också *hovrätten för Västra Sverige* och *hyresnämnderna i Göteborg* och *Malmö* anser att förhandlingsskyldighetens räckvidd i fråga om förstagångshyra bör klargöras. *Sveriges fastighetsägareförbund* finner det oklart i vilken utsträckning primär förhandlingsskyldighet avses gälla vid höjning av ersättningar för bränsle-, va- och el-kostnader. Enligt förbundets mening bör förhandlingsskyldighet åligga hyresvärden endast vid utbyte av tidigare tillämpad bränsle- eller va-klausul.

Att hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet sanktioneras genom

en ogiltighetsregel godtas av de flesta remissinstanserna. *Näringslivets byggnadsdelegation* anser dock att individuella avtal bör tillåtas. En önskvärd utveckling på hyresmarknaden förutsätter att hyresvärdarna har möjlighet att beakta hyresgästernas individuella önskemål i fråga om lägenheternas utrustning och standard. Det är därför nödvändigt att de enskilda hyresparterna tillåts anpassa hyressättningen till sådana individuella variationer beträffande boendestandarden som de är överens om och som knappast kan beaktas vid de kollektiva förhandlingarna. För hyresgästen gäller i dessa fall alltid det skyddet att han kan få hyran prövad av hyresnämnd enligt bruksvärdereglerna.

Också *Sveriges fastighetsägareförbund*, som inte har något att erinra mot förslaget om primär förhandlingsskyldighet, anser att huvudprincipen om avtalsfrihet för de enskilda hyresparterna bör behållas. Verklig boendedemokrati förutsätter att den enskilde hyresgästen ges rätt att, när han så finner befogat, träffa avtal om högre hyra än den som följer av förhandlingsöverenskommelsen. Som exempel på situationer, där det finns behov av individuella avvikelser från förhandlingsöverenskommelse, kan nämnas att hyresgästen önskar installation av frysskåp eller diskmaskin eller i samband med inflyttning eller reparation föredrar att få heltäckningsmatta eller tapeter av särskilt hög kvalitet. Enligt förbundets uppfattning har utredningen betydligt överdrivit faran med att tillåta individuella avtal om hyreshöjning vid sidan av förhandlingsordningens avtalsförfarande. Liknande synpunkter anförs av *Stockholms kooperativa bostadsförening*.

Förslaget om allmänt skadestånd tillstyrks uttryckligen av *bostadsdomstolen*, *hovrätten för Västra Sverige* och *Hyresgästernas riksförbund*. Förslaget avstyrks av *Sveriges fastighetsägareförbund*, främst som en följd av att förbundet anser att individuella avtal om hyreshöjning bör vara tillåtna.

Beträffande skadestandsberäkningen anser *bostadsdomstolen* att det skulle vara av värde för rättstillämpningen med en mera ingående diskussion av vilka faktorer som bör inverka på skadeståndets storlek. Det är inte givet att rättspraxis från arbetsrättens område kan föras över till hyresrättens.

Hovrätten för Västra Sverige ifrågasätter om det är lämpligt att skadestandsfrågor prövas av hyresnämnd. Hovrätten erinrar om att intresseledamöterna i hyresnämnden ofta är nära knutna till de lokala partsorganisationerna. För en sådan ledamot kan det vara en vanskelig och ömtålig uppgift att pröva ett skadestandsyrkande som riktar sig mot den organisation som han själv tillhör. Att hyresnämnderna har tillvunnit sig allmänt förtroende inte minst från partsorganisationernas sida beror i hög grad på det goda förhållande som råder mellan juristordförandena och intresseledamöterna och mellan de senare inbördes. Det finns risk för att detta förhållande kan försämrats, om hyresnämnden skall pröva

yrkanden om skadestånd som riktar sig mot samma organisationer som har representanter i nämnden. Av dessa skäl och då skadestandsfrågor torde komma att bli sällsynta, förordar hovrätten att sådana frågor avgörs av bostadsdomstolen som enda instans. Även i bostadsdomstolen deltar visserligen intresseledamöter i den dömande verksamheten men dessa ledamöter torde sällan ha lika nära anknytning till de lokala partsorganisationerna. Liknande synpunkter framförs av *hyresnämnden i Malmö*, *Hyresgästernas riksförbund* och *Sveriges fastighetsägareförbund* som tillägger att, om skadestandsfrågorna skall handläggas av hyresnämnd, det i så fall bör ske utan deltagande av partsrepresentanter.

5.6 Förhandlingen

De föreslagna reglerna om formerna för förhandlingen kommenteras av några remissinstanser. *Hovrätten för Västra Sverige* finner det onödigt att överenskommelse om avvikelse från de föreskrivna förhandlingsformerna skall kräva skriftlig form. Sådan överenskommelse bör kunna ingås formlost. I vart fall gäller detta beträffande den föreskrivna tidsfristen för inledande av förhandlingarna. I en del fall förefaller också kravet på obligatoriskt sammanträde onödigt, exempelvis om motparten medger partens yrkande eller om motparten på informellt sätt, exempelvis per telefon, lämnar ett motförslag som parten godtar. Detsamma gäller om tvisten rör mindre viktiga men brådskande frågor, där telefonkontakter kan vara ett smidigare förhandlingssystem än formella sammanträden. Liknande synpunkter framförs av *hyresnämnden i Malmö*, *Hyresgästernas riksförbund* och *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Beträffande de formella minimikraven på förhandlingsordningen anser *bostadsdomstolen* och *hyresnämnden i Malmö* att det behövs en kompletterande bestämmelse om verkan av att någon av de angivna uppgifterna saknas.

I fråga om förhandlingsunderlaget upptar förslaget endast en föreskrift om att part skall vara skyldig att hålla åberopade handlingar tillgängliga för motparten vid sammanträde. Enligt *bostadsdomstolen* finns det anledning till viss tvekan om alla övriga problem som rör tillgången till faktaunderlag vid förhandlingarna kan få en tillfredsställande lösning genom frivilliga överenskommelser mellan parterna. *Hyresnämnden i Göteborg* understryker vikten av att de privata fastighetsägarna i förhandlingsarbetet får tillgång till sådana uppgifter om de allmännyttiga bostadsföretagens hyror som har betydelse för hyressättningen på den enskilda sektorn. Motsvarande informationsproblem kan uppstå, när hyror i privatägda hus skall prövas av hyresnämnd. Numera saknar hyresnämnderna uppgifter om de hyror som har fastställts genom förhandlingsöverenskommelser. Om parterna inför hyresnämnden biträds av ombudsmän från partsorganisationerna, kan det i allmänhet presente-

ras en tillfredsställande utredning i ärendet. Part som själv för sin talan inför nämnden saknar däremot som regel möjlighet att presentera det underlag som behövs för bedömningen. Detta medför att hans möjligheter till framgång i nämnden ofta är begränsade.

Också *Sveriges fastighetsägareförbund* tar upp frågan om de privata fastighetsägarnas tillgång till uppgifter om de allmännyttiga företagens hyror. Förbundet förordar att det i lagen tas in en föreskrift om att jämförelsematerial rörande hyresnivån för likvärdiga lägenheter, som part åberopar vid förhandling, skall tillhandahållas motparten inte endast i form av en sammanställning av genomsnittshyror utan i dess helhet, så att verklig jämförelseprövning kan ske. En sådan föreskrift är nödvändig också med hänsyn till att förhandlingsöverenskommelse kan komma att prövas av hyresnämnd. Det är olyckligt om nämndens prövning skulle komma att grundas på annat faktaunderlag än det som har tillhandahållits fastighetsägaren vid förhandlingen.

5.7 Förhandlingsöverenskommelsen och det enskilda hyresavtalet m. m.

Vad utredningen har anfört om sanktioner vid brott mot förhandlingsöverenskommelse har inte mött några invändningar vid remissbehandlingen.

Utredningens förslag att behålla det rådande systemet med förhandlingsklausuler har inte heller mött några invändningar vid remissbehandlingen. Enligt *bostadsdomstolen* skulle det redan av principiella skäl te sig stötande om en förhandlingsöverenskommelse direkt på grund av lag skulle bli civilrättsligt bindande t. o. m. för de hyresgäster som inte är medlemmar i den avtalslutande hyresgästorganisationen. Vidare är förhållandena på hyresmarknaden, bl. a. när det gäller organisationsanslutningen, alltför olika dem på arbetsmarknaden för att det skall vara möjligt att tillämpa samma princip som gäller inom den kollektiva arbetsrätten, nämligen att kollektivavtal, som slutits av arbetstagarorganisation, binder även medlem i organisation. Av väsentlig betydelse är också att bostadsmarknadens parter sedan länge har anpassat sig efter ett system med förhandlingsklausuler och att önskemål om någon annan ordning inte har förts fram. Liknande synpunkter anförs av *hovrätten för Västra Sverige*.

Advokatsamfundet ifrågasätter dock förslaget om att förhandlingsordning i princip skall gälla också för lägenhet, vars hyresgäst inte har tecknat förhandlingsklausul. Eftersom förhandlingsöverenskommelse får verkan för hyresavtalet först sedan hyresgästen har tecknat sådan klausul, innebär förslaget att hyresvärden kan tvingas till förhandling om hyresfrågor vilkas eventuella lösning sedermera inte kan tillämpas i praktiken. De skäl som har anförts för en sådan ordning, nämligen att hyresvärden annars skulle kunna urholka värdet av rätten till förhand-

lingsordning genom att underlåta att teckna förhandlingsklausul, finner samfundet inte övertygande. Samfundet påpekar att hyresgäst, som önskar få förhandlingsklausul införd i hyreskontraktet, kan säga upp avtalet för villkorsändring och på så sätt få frågan om införande av klausulen prövad av hyresnämnden.

Beträffande förhandlingsklausulens utformning påpekar flera remissinstanser att förslaget leder till att åtskilliga typer av klausuler, som f. n. tillämpas på bostadsmarknaden, skulle bli ogiltiga och följaktligen behöva ändras. Enligt *bostadsdomstolen* saknas det dock anledning att frångå äldre förhandlingsklausuler, som inte överensstämmer med den av utredningen föreslagna legaldefinitionen, giltighet. Domstolen förordar därför att lagtexten jämkas på denna punkt.

Hovrätten för Västra Sverige finner det olämpligt att uppställa krav som medför att många av de nu gällande förhandlingsklausulerna blir oanvändbara. Bostadsföretagen skulle i så fall påtvingas stora kostnader för att ändra de gällande kontrakten. Många hyresgäster skulle få svårt att förstå varför de skulle behöva underteckna nya hyreskontrakt eller göra tillägg till de gamla. Hovrätten föreslår att det i övergångsbestämmelserna föreskrivs att med förhandlingsklausul, som avses med den nya lagen, likställs i hyresavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, intaget förbehåll som överensstämmer med 19 a § andra stycket hyreslagen i dess nuvarande lydelse. *Hyresgästernas riksförbund* förordar att den föreslagna legaldefinitionen ändras så att den täcker flertalet av de klausuler som används f. n. Om detta inte är möjligt, bör det enligt förbundet införas en övergångsbestämmelse om att äldre klausuler, som har utformats i överensstämmelse med 19 a § andra stycket hyreslagen, skall godtas även i fortsättningen och att därvid med ordet hyra i äldre klausuler skall likställas enligt nämnda lagrum tillåtna tillägg för bränsle-, va- och el-kostnader. Också *Sveriges fastighetsägareförbund* samt *hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö* anser att utredningens förslag bör jämkas, så att de nu använda klausulerna inte behöver skrivas om.

Förslaget att enskild hyresgäst utan uppsägning av hyresavtalet skall kunna begära hyresnämndens prövning av förhandlingsöverenskommelse har med två undantag tillstyrkts eller lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. En sådan prövningsrätt utgör enligt *bostadsdomstolen* en nödvändig följd av att förhandlingsordning skall gälla för samtliga bostadslägenheter i huset, oavsett om hyresgästerna är medlemmar i den avtalslutande organisationen eller inte. Också *hyresnämnden i Göteborg* anser prövningsrätten nödvändig av rättssäkerhetsskal. *Svenska riksbyggen* betonar att rätten att få förhandlingsöverenskommelse prövad innebär en klar förbättring av den enskilde hyresgästens ställning. Liknande synpunkter anförs av *hyresnämnden*

den i Stockholm och advokatsamfundet, som båda anser att rätten till prövning bör genomföras även om det kollektiva förhandlingssystemet i övrigt inte lagregleras. *Olivedals stadsdelsförening*, som också välkomnar förslaget, pekar på att många hyresgäster inte vågar säga upp hyresavtalet för villkorsprövning, eftersom de är rädda för att skriva fel och därigenom förlora hyresrätten.

Till de remissinstanser som är kritiska till den föreslagna prövningsrätten hör *SACO/SR*, som anser att förslaget närmast tar sikte på fall då en minoritet av hyresgästerna inte är nöjd med den förhandlingsöverenskommelse som har accepterats av majoriteten. Förslaget kan också få betydelse i det undantagsfallet att en majoritet av hyresgästerna är missnöjd med den träffade förhandlingsöverenskommelsen. Båda dessa typfall är emellertid i princip av sådan art att de bör lösas inom den avtalsslutande organisationen. Hyresgäster som är missnöjda med utfallet av en förhandling kan när som helst vända sig till hyresgästorganisationen och begära påkallande av nya förhandlingar för att få förhandlingsöverenskommelsen ändrad. Enskild hyresgäst har också möjlighet att säga upp hyresavtalet för villkorsprövning. Denna möjlighet är fullt tillräcklig från rättssäkerhetssynpunkt. Liknande synpunkter framförs av *HSB*.

Förslaget om en tidsbegränsning av prövningsrätten har allmänt godtagits vid remissbehandlingen. Flera remissinstanser anser dock att den föreslagna tidsgränsen är alltför vag. *Bostadsdomstolen* framhåller att den valda utgångspunkten för klagotiden, nämligen den dag när det nya hyresvillkoret började tillämpas mot hyresgästen, kanske inte vållar några tillämpningssvårigheter vid hyreshöjningar. En förhandlingsöverenskommelse kan emellertid reglera också andra boendeförhållanden, såsom ordningsföreskrifter, trappstädning och användandet av tvättstuga. I sådana fall synes det nödvändigt att ha en mer fixerad utgångspunkt för klagotiden. Att kräva regelrätt delgivning av förhandlingsöverenskommelsen med de berörda hyresgästerna torde vara uteslutet av praktiska och ekonomiska skäl. Ett slags förenklat delgivningsförfarande som kan tjäna som utgångspunkt för klagotiden bör däremot övervägas. Hyresvärden skulle t. ex. kunna åläggas att låta anslå själva förhandlingsöverenskommelsen eller ett av parterna godkänt meddelande därom på lämplig plats i fastigheten, förslagsvis i fastighetens förstuga. Några väsentliga rättssäkerhetskrav synes inte bli åsidosatta om klanderfristen räknas från dagen för anslag. Ett sådant delgivningsinstitut skulle säkert snart komma att bli allmänt känt och vedertaget. En normalt uppmärksam hyresgäst kan knappast undgå att få del av under rättelsen, om han bor i huset, och under alla omständigheter har hyresgästen möjlighet att i efterhand säga upp avtalet för villkorsprövning. *Hovrätten för Västra Sverige* samt *hyresnämnderna i Göteborg och Malmö* pekar också på att det kan råda tvekan om från vilken dag kla-

gotiden skall räknas, särskilt vid retroaktiva hyreshöjningar och när det nya villkoret avser något annat än hyrans storlek.

Frågan om underrättelse om förhandlingsöverenskommelse diskuteras också av remissinstanserna från mera allmänna utgångspunkter. *Hovrätten för Västra Sverige* anser frågan vara så viktig och generell att den bör regleras i själva förhandlingsordningen, varvid man bör eftersträva ett enkelt system, t. ex. anslag i trappuppgångarna. *Hyresnämnden i Stockholm* understryker att det från rättssäkerhetssynpunkt är angeläget att samtliga hyresgäster fortlöpande hålls underrättade om förekommande förhandlingar och om förhandlingsresultatet. Också *hyresnämnden i Göteborg* anser det viktigt att samtliga hyresgäster genast underrättas om innehållet i träffade förhandlingsöverenskommelser på ett fullt betryggande sätt. Lämpliga rutiner för detta bör fastställas förhandlingsvägen. *Hyresnämnden i Malmö* förordar en kompletterande lagbestämmelse om att avtal om förhandlingsordning alltid skall ange hur underrättelse till hyresgäst skall lämnas. *Advokatsamfundet* finner det motiverat att ålägga någon av de parter som träffar förhandlingsöverenskommelse skyldighet att meddela den enskilde hyresgästen innehållet i överenskommelsen och vad han har att iaktta, om han inte är beredd att acceptera denna. Vid bedömning av på vilken part det bör ankomma att ombesörja ett sådant meddelande ligger hyresvärden närmast till hands, eftersom det är mot hyresvärden en tvist om villkorsändring skall anhängiggöras i hyresnämnden.

5.8 Förfarandet när förhandlingar har strandats

Förslaget att de förhandlande parterna inte bör tillåtas att efter strandning av förhandlingarna föra en tvist om hyresvillkoren vidare till hyresnämnden har föranlett delade meningar bland remissinstanserna. Förslaget tillstyrks av *bostadsdomstolen*, som anser att det skulle verka hämmande på parternas vilja att nå en förhandlingsuppgörelse, om en sådan utväg ur en besvärlig förhandlingssituation skulle stå öppen. *Hyresgästernas riksförbund*, som också tillstyrker förslaget, betonar vikten av att rätten till villkorsprövning efter strandade förhandlingar utformas på ett sådant sätt att det inte minskar viljan att nå en förhandlingslösning. Om man skulle vidga möjligheterna till hyresnämndsprövning, skulle detta i alltför hög grad avlyfta förhandlingsparterna ansvaret för att förhandlingarna leder till resultat. Därmed skulle också syftet med den föreslagna lagstiftningen förfelas.

Flera remissinstanser förordar att de förhandlande parterna får möjlighet att vid en strandning hänskjuta tvisten till medling inför hyresnämnden. *Hovrätten för Västra Sverige* framhåller att hyresnämnderna med stor framgång har medlat mellan parter som förhandlat på grund-

val av frivilligt ingångna förhandlingsordningar. Medlingsförfarandet har i dessa fall kunnat utnyttjas genom att den hänskjutna tvistefrågan, även om den faktiskt har gällt en hel fastighet, formellt har begränsats till att avse enstaka hyresgäster, vilkas talan har förts av en ombudsman hos hyresgästföreningen som befullmäktigat ombud. Enligt hovrättens mening har utredningen underskattat hyresnämndernas effektivitet som medlingsinstans. Medlingsarbetet har ofta bedrivits framgångsrikt och har starkt bidragit till det stora förtroende som hyresnämnderna har tillvunnit sig hos hyresmarknadens organisationer. Nämndernas erfarenhet av medlingsverksamhet bör därför tas till vara genom att de förhandlande parterna ges rätt att gemensamt hos hyresnämnd begära medling i tvist där förhandlingspositionerna är låsta. De av partsorganisationerna inrättade centrala förhandlingsorganen skulle ändå fylla en betydelsefull uppgift, särskilt när det gäller frågor av mera principiell betydelse. Hyresnämnderna förefaller däremot bättre skickade att genom medlingsförfarande lösa lokala tvister utan principiell betydelse. Beträffande tvister som rör fastigheter på långt avstånd från Stockholm, där de centrala partssammansatta organen har sitt säte, förefaller det också mera praktiskt att i stället kunna anlita hyresnämnden. Vanligen brukar nämnden sammanträda på den ort, där fastigheten är belägen. För parterna innebär detta en fördel också i förevarande sammanhang. Vidare kan den lokalkännedom, som finns företrädd inom nämnden, i många fall utgöra en värdefull tillgång.

Också *domstolsverket* förordar att medling mellan förhandlingsordningens parter bör kunna äga rum inför hyresnämnden. Det kunnande och den lokalkännedom, som nämnderna besitter, gör dem väl skickade att handha denna uppgift.

Ett frivilligt medlingsförfarande torde enligt *hyresnämnden i Göteborg* inte få någon avhållande effekt på partsorganisationernas vilja att bedriva seriösa förhandlingar. Om förhandlingarna skulle stranda inom ett större avtalsområde, kan det ifrågasättas om utredningens förslag kommer att fungera tillfredsställande i praktiken. Hyresnämnderna kan med nuvarande organisation knappast klara uppgiften att inom rimlig tid fastställa hyran för exempelvis hela lägenhetsbeståndet på en större ort. I en sådan situation skulle det vara till fördel, om förhandlingsordningens parter hade möjlighet att, om de så önskade, hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Under alla förhållanden bör hyresnämnden få befogenhet att kalla partsorganisationerna till särskild förhandling i tvister, som de enskilda hyresparterna har hänskjutit till prövning efter det att förhandlingarna har strandats. Det är inte uteslutet att nämnden skulle kunna bilägga åtskilliga tvister vid en sådan förhandling.

Hyresnämnden i Malmö pekar på att en sådan uppsägning av hyreskontrakten för villkorsprövning, som med utredningens förslag skulle

följa på en strandning, skulle kunna få mycket stor spridning. Detta gäller i synnerhet om strandningen skulle beröra de allmännyttiga bostadsföretagen i de större städerna. Hyresgästernas reaktion på ett sådant uppsägningsförfarande skulle troligen bli mycket negativ. En uppsägning upplevs i allmänhet som en ovänlig handling och många hyresgäster skulle få svårt att förstå att uppsägningen i realiteten avser enbart hyresvillkoren. Alla möjligheter att nå en förhandlingsuppgörelse bör därför prövas, innan en så långt gående åtgärd sätts in. Detta talar för att hyresnämnden bör få befogenhet att medla i intressetvister, som förhandlingsparterna är ense om att hänskjuta till medling. Nämnden skulle därvid fungera som medlingsinstans i de partsinrättade förhandlingsorganens ställe och lägga fram ett förslag till förlikning av tvisten.

Ett par remissinstanser vill gå ett steg längre och ge hyresnämnden befogenhet att fastställa ett rambelopp för hyreshöjningar, om förhandlingar rörande hyressättningen skulle stranda. Enligt SABO innebär utredningens förslag att hyresvärdens reella förhandlingsunderläge i hyressättningsfrågor kommer att bestå. Vid hyresförhandlingar under senare år har hyresvärderna ibland varit tvungen att acceptera en oförmånlig förhandlingsuppgörelse inför risken att annars gå miste om hyreshöjning under en hel avtalsperiod. Mot bakgrund av dessa erfarenheter förordar SABO att hyressättningstvist i begränsad omfattning får prövas av hyresnämnden när möjligheterna till en förhandlingslösning är uttömda. Förfarandet bör utformas så att förhandlande part efter fullgjord förhandlingsskyldighet och sedan tvisten har behandlats i parternas centrala kommitté får möjlighet att utan uppsägning omedelbart hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Huvudregeln skall därvid vara att en eventuell hyreshöjning skall utgå från den tidpunkt som avsågs när parterna inledde sina förhandlingar. Undantag skall endast få göras om det kan visas att förseningar i förhandlingsarbetet har vållats av hyresvärderna. Hyresnämndens uppgift skall i denna prövningsomgång vara begränsad till att söka lösa tvisten i dess huvuddrag. Detta innebär att nämnden endast skall pröva skäligheten av det begärda resp. erbjudna totala höjningsbeloppet. Sedan nämnden har fastställt ett totalt höjningsbelopp skall de lokala förhandlingsparterna återuppta förhandlingen i syfte att träffa en uppgörelse om hur beloppet skall fördelas mellan olika bostadsområden och lägenheter. Vid prövningen av den hänskjutna förhandlingstvisten skall nämnden alltså inte fastställa de nya hyrorna för de enskilda lägenheterna. Detta skall liksom hittills i första hand ske genom förhandlingar mellan förhandlingsordningens parter. Om inte heller dessa förhandlingar skulle leda till en förhandlingsöverenskommelse, bör emellertid hyresvärderna kunna begära hyresnämndens beslut om att förhandlingsskyldigheten är fullgjord. Hyresvärderna skall därefter ha rätt att själv fördela det fastställda höjningsbeloppet. Enskild hyresgäst, som är missnöjd med sin hyra, skall på samma sätt som enligt nu-

varande ordning kunna vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad enligt bruksvärdereglerna. I ett sådant fall kan nämnden alltså tidigare ha prövat förhandlingstvist om hyreshöjningens totala storlek för det bostadsbestånd som lägenheten tillhör. I det förra ärendet har nämnden dock inte gjort någon bruksvärdesprövning av de enskilda lägenheternas hyror. Från rättssäkerhetssynpunkt finns det därför inget hinder mot att låta hyresnämnden i den begränsade omfattning, som här har angetts, pröva tvist om hyreshöjning som inte har kunnat lösas förhandlingsvägen. Det ligger dock i sakens natur att ett sådant prövningsförfarande bara kan tillämpas på den allmännyttiga sektorn, där hyror bestäms enligt principen om självkostnadstäckning. En utvidgning till hela bostadshyresmarknaden skulle strida mot bruksvärdereglerna, eftersom dessa bygger på att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror i allmänhet skall anses ge uttryck för bruksvärdet och därigenom styra hyresutvecklingen inom övriga sektorer. Det bör vidare uppställas stränga krav på den förhandlingspart som önskar få en hyressättnings-tvist avgjord i sina huvuddrag av hyresnämnden.

Ett liknande prövningsförfarande förordas av *kommunförbundet*. Enligt förbundets uppfattning bör hyresnämnden på begäran av förhandlingspart kunna pröva hyressättningstvist, när förhandlingsskyldigheten har fullgjorts utan att överenskommelse har kunnat träffas. En sådan prövningsmöjlighet är nödvändig för att åstadkomma ett jämbördigt förhandlingsläge i hyressättningsfrågor. Hyresnämndens prövning skall i denna situation avse en generell hyresjustering för hela det berörda lägenhetsbeståndet med utgångspunkt i ett tänkt normalskikt. Såväl hyresgäst som hyresvärd skall ha kvar möjligheten att efter uppsägning av hyreskontraktet erhålla en individuell skälighetsprövning av hyran för viss lägenhet.

Kritik mot utredningens förslag framförs också av *Sveriges fastighetsägareförbund*, som anser att förhandlande part i strandningssituationerna skall ha rätt att utan uppsägningsförfarande hänskjuta tvistefrågan till direkt avgörande av hyresnämnden. Fördelen med en sådan ordning är bl. a. att frågan om tidpunkten för en eventuell hyreshöjning inte behöver sättas i fråga. Den relevanta tidpunkten blir alltid den dag från vilken hyreshöjning ursprungligen har yrkats, om inte parterna senare har kommit överens om ändring.

Enligt förslaget bör de enskilda hyresparterna få rätt att under löpande hyresperiod hos hyresnämnden begära prövning av hyresvillkor, som inte har kunnat regleras genom slutande av förhandlingsöverenskommelse. Införandet av en sådan möjlighet till villkorsprövning efter strandade förhandlingar tillstyrks av bl. a. *bostadsdomstolen*, *hyresnämnden i Stockholm* och *Hyresgästernas riksförbund*, som samtliga delar utredningens uppfattning att en rättslig prövning av hyresvillkor liksom hittills bör vara inskränkt till att gälla de enskilda hyresavtalen.

Advokatsamfundet finner den föreslagna lösningen väl avvägd.

Också *hovrätten för Västra Sverige* är positiv till förslaget. Hovrätten erinrar om att enligt dess mening hyresnämnden dessutom bör fungera som medlingsinstans i intressetvister. Om hyresnämnden åläggs en sådan medlingsuppgift, bör detta dock inte frånta de enskilda hyresparterna rätten att få hyresvillkoren prövade av nämnden i enlighet med utredningens förslag. Några kollisionsproblem behöver inte uppstå. Ett ärende om villkorsprövning, som anhängiggörs medan medlingsförsök pågår, bör lämpligen förklaras vilande i avbidan på resultatet av medlingen. Liknande synpunkter anförs av *hyresnämnden i Malmö*.

Ett par remissinstanser avstyrker förslaget om en till strandningssituationerna särskilt anpassad villkorsprövning. *SABO* pekar på att prövningen förutsätts ske efter samma grunder som tillämpas vid vanlig förlängnings- eller villkorstvist. Detta innebär bl. a. att hyrans storlek kommer att fastställas på grundval av en bruksvärdesbedömning. Att använda bruksvärdereglerna för att fastställa hyrorna i t. ex. ett allmännyttigt bostadsföretags hela lägenhetsbestånd skulle emellertid innebära en ny form av statlig hyresreglering och strida mot grundtanken bakom bruksvärdesystemet. De lägenheter som förvaltas av allmännyttiga företag förutsätts enligt hyreslagen ha självkostnadsbestämda hyror. Dessa lägenheter anses därför enligt hyreslagen böra tilldelas en prisledande ställning och användas som jämförelseobjekt vid en bruksvärdesprövning. Utredningens förslag kan emellertid få till följd att hyrorna i hela det allmännyttiga lägenhetsbeståndet på en ort kan komma att bli bestämda av hyresnämnden med tillämpning av bruksvärdeметoden på varje lägenhet i sänder. Därmed skulle en av grundstenarna i de nuvarande hyressättningsnormerna ha raserats. Liknande synpunkter anförs av *Svenska riksbyggen*.

Flera remissinstanser anser att det av utredningen föreslagna kravet på uppsägning är onödigt. *Hovrätten för Västra Sverige* framhåller att det ofta framstår som mycket obehagligt för hyresgästen att bli uppsagd. För många hyresgäster är det också svårt att skilja mellan uppsägning för villkorsändring och uppsägning för avflyttning. För hyresvärden medför en massuppsägning ofta betydande kostnader. Rör det sig om ett stort bostadsföretag måste betydande arbetsresurser tas i anspråk för delgivningsförfarandet. Av dessa skäl bör man undvika att kräva uppsägning som förutsättning för att hyresnämnden skall kunna ta upp ärende om villkorsprövning. Det bör räcka med att hyresvärden eller hyresgästen efter det att förhandlingarna har strandat ger in ansökan till hyresnämnden om prövning av vilka villkor som skall gälla från det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter dagen för ingivandet. Liknande synpunkter framförs av *domstolsverket*, *hyresnämnden i Stockholm*, *kommunförbundet* och *Göteborgs kommun*.

Enligt förslaget skall hyresnämnden vid villkorsprövningen kunna

förordna om retroaktiv hyra endast om det i visst fall av särskild anledning finnes skäligt. Förslaget har fått ett blandat mottagande vid remissbehandlingen.

Kritisk till förslaget är *Näringslivets byggnadsdelegation*, som anser att den av hyresnämnden beslutade hyreshöjningen i princip bör utgå från den tidpunkt som avsågs vid förhandlingarna. I och för sig är det önskvärt att undvika retroaktiva hyresbetalningar. En förutsättning för att detta skall kunna ske är att hyresförhandlingarna kan slutföras inom rimlig tid. I tidsperioder med snabba kostnadsstegringar tenderar dock förhandlingarna att bli långdragna. Om förhandlingarna drar ut på tiden, missgynnar detta den part som svarar för de löpande kostnaderna, dvs. hyresvärden. Om hyresvärden vill gardera sig mot de ekonomiska konsekvenserna av en försening av förhandlingarna, måste han relativt snart stranda förhandlingarna för att få uppsägningstiden att börja löpa. Utredningens förslag skulle därför kunna bidra till att göra förhandlingsatmosfären konfliktladdad och framkalla tidiga strandningar. Förslaget bör ändras så att tidpunkten för en justering av utgående hyror i normalfallet beräknas i enlighet med vad som har varit åsyftat vid de förhandlingar som har föregått hyresnämndsprövningen. Skäl till undantag från denna regel kan föreligga om t. ex. hyresvärden kan lastas för passivitet under förhandlingsarbetet.

Också *kommunförbundet* pekar på att inflationen medför att tiden arbetar till fördel för den förhandlingspart som vill hålla kostnaden för hyran konstant. Av större betydelse är dock det hyresbortfall som uppstår genom att hyreshöjningen fördröjs ett antal månader. Enda möjligheten att råda bot på detta missförhållande är att hyresnämnden vid villkorsprövningen fastställer de nya hyrorna att utgå från den tidpunkt som avsågs vid förhandlingarna. *SABO* framhåller att det inte är acceptabelt att ett regelsystem, som skall ha till uppgift att balansera partsintressena på hyresmarknaden, har sådana brister att den ena parten lätt kan försättas i omöjliga förhandlingsunderlägen med risk för svåra ekonomiska skadeverkningar. Liknande synpunkter anförs av *hyresnämnden i Göteborg*, *landstingsförbundet* och *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Ett par remissinstanser är av motsatt uppfattning och anser att den föreslagna möjligheten för hyresnämnden att förordna om retroaktiva hyror bör slopas. *Hyresgästernas riksförbund* pekar på att en sådan bestämmelse skulle skapa osäkerhet om från vilken dag en hyresändring kommer att gälla och bidra till att försvåra jämförelseprövningar enligt bruksvärdereglerna. Liknande synpunkter anförs av *hovrätten för Västra Sverige*.

Enligt utredningen kan förhandlingarna inte anses avslutade förrän också det centrala förhandlingsorganet har behandlat tvisten, om endera parten har begärt att tvisten skall hänskjutas dit. *Hyresnämnden i Göte-*

borg anser att det bör framgå av lagtexten att en förhandling i vissa fall inte kan anses avslutad förrän det centrala förhandlingsorganet har behandlat tvisten.

Hyresgästernas riksförbund förutsätter att förhandlingen inte kan anses avslutad förrän de lokala förhandlingsparterna har haft tillfälle att ta ställning till en eventuell rekommendation från det centrala förhandlingsorganet om tvistens lösning. Förbundet ifrågasätter också om inte en yttersta tidsgräns bör sättas för de enskilda hyresparternas uppsägnings- och prövningsrätt i strandningssituationerna. Sluttiden skulle kunna bestämmas på motsvarande sätt som har skett i fråga om avflyttningsmeddelande, nämligen tre månader efter hyrestidens utgång. *Sveriges fastighetsägareförbund* förordar en bestämmelse om en yttersta tidsgräns för förhandlingarna, förslagsvis tre månader efter den tidpunkt till vilken ändring i hyran har yrkats. Genom att lagen anger en sluttid för förhandlingarna undviks förseningar och förhållningar i förhandlingsarbetet till förfång för antingen hyresgästerna, som riskerar kännbara retroaktiva hyreshöjningar, eller hyresvärden, som riskerar stora hyresbortfall.

Bostadsdomstolen tar upp frågan om hur hyresgästerna skall få information om att förhandlingarna har strandat. De som är medlemmar i den förhandlande hyresgästorganisationen torde bli informerade genom organisationens försorg. Hyresgäster som står utanför organisationen riskerar däremot att inte få vetskap om strandningen. Att ålägga organisationen att utsträcka sin service till även icke-medlemmar synes inte realistiskt. Däremot kan det övervägas att ålägga hyresvärden att i enkla former, t. ex. genom anslag i fastighetens förstuga, underrätta hyresgästerna om strandningen.

5.9 Ikraftträdande m. m.

Förslaget att den nya lagstiftningen bör träda i kraft den 1 juli 1977 kritiserar av *hovrätten för Västra Sverige*, som anser att den valda tidpunkten skulle ge upphov till åtskilliga övergångsproblem. Tiden skulle vara alltför knapp för att nya hyreskontrakt eller kontraktstillägg skulle hinna bli utformade och undertecknade före den hyresperiod som börjar löpa den 1 oktober. För det fall att införande av förhandlingsklausul skulle behöva föregås av hyresnämndsprövning, skulle uppsägningstiden redan vara försutten. Det skulle också uppstå samordningsproblem med avvecklingslagen. Denna är inte tillämplig på lägenhet där hyresgästen har flyttat in efter den 1 oktober 1975. I fråga om sådana lägenheter råder alltså fri hyressättning. Det kan därför finnas anledning för hyresgästerna att påkalla förhandlingsordning. Denna skulle emellertid i fråga om hyrans storlek få verkan endast för de hyresgäster som har flyttat in i fastigheten efter den 1 oktober 1975. Två skilda förhandlings- och hy-

ressättningsystem skulle alltså samtidigt komma att gälla för samma fastighet. Härtill kommer att de från hyresregleringslagens tid kvarboende hyresgästerna, vilkas hyresavtal är underkastade avvecklingslagen såvitt gäller hyressättningen, bör kunna få påverka frågan om förhandlingsordning skall gälla och ge uttryck för sin uppfattning om vilken organisation som skall företräda dem när avvecklingslagen upphör att gälla vid utgången av september 1978. Dessa skäl talar för att den föreslagna nya lagen får träda i kraft den 1 oktober 1978. En sådan senareläggning av tidpunkten för ikraftträdandet förordas också av *bostadsdomstolen, hyresnämnden i Stockholm, Näringslivets byggnadsdelegation* och *Sveriges fastighetsägaredelegation*.

Också *advokatsamfundet* finner det nödvändigt att ikraftträdandet uppskjuts. De flesta avtal om förhandlingsordning, som finns på den enskilda sektorn, löper per den 1 januari med automatisk förlängning och tre månaders uppsägningstid. Med hänsyn till bl. a. de föreslagna skadeståndssanktionerna bör den föreslagna nya lagen inte träda i kraft, förrän villkor i gällande förhandlingsordningar har kunnat ändras eller bringats att upphöra.

6 Den s. k. svarta handeln med bostadslägenheter m. m.

6.1 Gällande rätt

Det är f. n. inte tillåtet att utöver den ersättningsram som hyreslagens bruksvärderegler uppställer, bereda sig vinning av att annan behöver eller av annan anledning önskar överta viss bostadslägenhet (se prop. 1973: 23 s. 144). I 65 § hyreslagen föreskrivs att den som uppsåtligen uppställer villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Gärningen får åtalas av åklagare endast om det är påkallat ur allmän synpunkt. Villkor om vederlag är ogiltigt och den som har uppställt villkoret är skyldig att betala tillbaka vad han tagit emot.

Lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter, birstortlagen, innehåller bl. a. bestämmelser om förbud mot ersättning vid anvisning av bostadslägenhet. Enligt 2 § får ingen mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som bestäms av hyresnämnden. Den som uppsåtligen bryter mot bestämmelserna dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Han är även skyldig att betala tillbaka otillåten ersättning. Lagens tillämpningsområde bestäms av regeringen. Enligt dess förordnande (SFS 1974: 827) gäller lagen f. n. i 43 kommuner.

6.2 Departementspromemorian

Enligt promemorian (Ds Ju 1976: 1) förekommer s. k. svart handel med bostadslägenheter i en visserligen inte fastställd men säkerligen inte obetydlig omfattning. Framför allt förekommer sådan handel beträffande lägenheter i storstädernas centrala delar. I åtskilliga fall synes ett systematiskt samarbete förekomma mellan hyresvärdar och bostadsmäklare. De nuvarande straffbestämmelserna kan enligt promemorian inte anses tillräckliga för att bekämpa denna yrkesmässigt bedrivna lägenhetshandel. Enligt promemorian bör därför en straffskärpning övervägas.

Som skäl för straffskärpning anförs att de mest straffvärda fallen ingår som led i en rörelse. Ett förhöjt maximistraff skulle också ge längre preskriptionstid. Åtalsregeln i 65 § synes ha föranlett missförstånd. Det anförda talar enligt promemorian för en uppdelning av gärningen i två brottstyper, ett grovt brott och ett normalfall. Straffet för det grova brottet bör bestämmas till fängelse i högst två år och straffet för normalfallet till böter eller fängelse i högst sex månader. För normalfallet bör åtal få väckas bara om det är påkallat ur allmän synpunkt. Som ett alternativ pekas på möjligheten att ha endast en brottstyp utan åtalsprövning och dessutom införa en föreskift om att det inte skall dömas till straff i ringa fall.

Bestämmelsen i 2 § bristortlagen om förmedlingsprovision är enligt promemorian föga känd. Taxorna sägs också vara tillkrånglade och vidlyftiga. För att råda bot på dessa brister föreslås att taxebestämmelserna fastställs centralt och görs tillämpliga för hela landet. Slutligen framhålls i promemorian att lagstiftningen på området är svåröverskådlig. Det skulle vara till fördel om de ifrågavarande bestämmelserna i hyreslagen och bristortlagen kunde närmare samordnas med varandra.

6.3 Utredningen

Hyresrättsutredningen slår fast att förfaranden som syftar till att systematiskt undergräva hyreslagens bestämmelser om hyran måste beivras med kraft. Det undersökningsmaterial som presenteras i promemorian ger vid handen att försäljning av hyreslägenheter säkerligen förekommer i en inte obetydlig omfattning i våra största tätorter och att försäljningen i stor utsträckning sker under medverkan av yrkesmässiga bostadsförmedlare. Enligt utredningen kan man visserligen anta att utrymmet för den svarta marknaden kommer att minska sedan hyresregleringslagen helt har avvecklats. Utrymmet för otillbörliga transaktioner torde också komma att minska vid ett genomförande av det föreslagna förhandlingssystemet. Det är ändå realistiskt att räkna med att det i varje fall i tätorternas centrala delar kommer att finnas ett visst ut-

rymme för denna marknad. För att effektivt kunna upprätthålla hyreslagens bestämmelser om hyra även i dessa områden anser utredningen det nödvändigt att skärpa åtgärderna mot dem som yrkesmässigt ägnat sig åt olaglig lägenhetsförsäljning.

Utredningen säger sig dela bedömningen i promemorian att den avskräckande verkan av straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen inte är stor i fråga om den yrkesmässigt drivna verksamheten. Samhällets åtgärder bör också i första hand riktas mot den verksamheten. Emellertid måste även enskildas brott beivras. Kan man begränsa den yrkesmässiga handeln med lägenheter är det enligt utredningen troligt att den enskilda handeln som en följd därav kommer att minska betydligt. Den ekonomiska omfattningen av den yrkesmässiga försäljningen av bostadslägenheter gör det enligt utredningen nödvändigt att de fall som leder till fällande dom får en kraftig reaktion. Straffet för dessa brott bör enligt utredningen skärpas och i enlighet med promemorians förslag bestämmas till fängelse i högst två år. Preskriptionstiden för dessa brott kommer då att förlängas till fem år, vilket är en vinst från utredningssynpunkt.

Enligt förslaget bör den nuvarande straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen ändras så att normalstraffet bestäms till böter eller fängelse i högst sex månader. För grovt brott, varmed i första hand avses brott som begåtts yrkesmässigt eller i större omfattning eller av någon som eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet, föreslås straffet uppgå till fängelse i högst två år.

Eftersom den särskilda åtalsregeln i 65 § hyreslagen i praktiken vållat oklarhet och för att klargöra att det bara är helt harmlösa förfaranden som inte skall föranleda straff, föreslår utredningen att åtalsregeln ersätts med en regel av innebörd att straff inte skall ådömas i ringa fall.

Utredningen pekar på att förbudet i bristortlagen hänger samman med hyreslagens förbud mot särskilt vederlag. I många fall tycks det förekomma ett nära samband mellan hyresvärdar och mäklare, som förmedlar lägenhetsförsäljningar mot provisioner som vida överstiger de av hyresnämnderna fastställda. För att effektivt kunna bekämpa denna organiserade hyresbrottslighet måste skärpta åtgärder vidtas även mot mäklarna. Om uppställande av villkor om särskilt vederlag vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt i grova fall beivras strängare än f. n., måste man enligt utredningen samtidigt förhindra att det i stället kommer att bedömas lönsamt att ge sådant vederlag formen av ersättning för anvisning av lägenheten. Detta uppnår man enklast genom att anpassa straffskalorna för de båda brotten till varandra. Utredningen föreslår därför att bestämmelsen om straff för olovligt mottagen ersättning för anvisning av bostadslägenhet ändras på så sätt att straffet för normalbrottet bestäms till böter eller fängelse i högst sex månader. För grovt brott — och hit bör enligt utredningen räknas i första hand fall där överskridanden av gällande taxa skett systematiskt och med större be-

lopp — föreslås straffet uppgå till fängelse i högst två år.

I fråga om tillämpningsområdet för bestämmelserna föreslås att förbudet mot ersättning för anvisning får gälla över hela landet. Därmed kan emellertid bestämmelsen inte längre placeras i bristortlagen. Bestämmelsen får antingen placeras i en särskild lag eller arbetas in i hyreslagen. Utredningen konstaterar att det finns ett funktionellt samband mellan de båda straffbestämmelserna om förbud mot förmedlingsprovision och mot tagande av vederlag. Båda syftar till att skapa skydd för hyreslagens regler om hyran och är att betrakta som nödvändiga komplement till dessa regler. Ser man till regelns funktion är det enligt utredningen naturligt att placera även förbudet mot förmedlingsprovision i hyreslagen. Därigenom görs också en betydande vinst i fråga om regelsystemets överskådlighet. Den kritik som från civilrättslig systematisk synpunkt kan riktas mot en sådan placering får enligt utredningen stå tillbaka. Enligt förslaget bör därför förbudet mot förmedlingsprovision föras över från bristortlagen till hyreslagen.

Utredningen för också fram förslaget i promemorian om att bestämmelserna om taxor för yrkesmässig bostadsförmedling skall fastställas centralt och göras tillämpliga för hela landet. Utredningen föreslår att uppgiften att bestämma taxor tills vidare läggs på bostadsdomstolen.

6.4 Remissyttrandena

Utredningens förslag har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av samtliga remissinstanser. Från flera håll betonas dock svårigheterna att effektivt komma till rätta med de missförhållanden det här gäller.

Beträffande förslaget om skärpta åtals- och straffbestämmelser framhåller *riksåklagaren* att det är ett väsentligt bostadspolitiskt mål att förhindra överlåtelser av hyreslägenheter med vinningssyfte. Det erbjuder emellertid vissa problem att straffrättsligt komma till rätta med sådana transaktioner. Brottsligheten är svårupptäckt, främst därför att köpare och säljare ofta handlar i samförstånd. Det är svårt att få någon säker bild av den nuvarande omfattningen av den svarta bostadsmarknaden. Man torde likväl böra räkna med att det kommer att finnas utrymme för en svart marknad även i fortsättningen. Med hänsyn härtill finns det anledning att överväga en skärpning av ansvarsreglerna. Enbart detta är dock inte tillräckligt. För att bli effektiv måste en straffskärpning kombineras med andra åtgärder, främst en intensifierad spanings- och utredningsverksamhet från polisens sida. En ökad benägenhet hos allmänheten att anmäla vederlagsbetingade förvärv torde också vara ett verksamt medel. Att anmälningsfrekvensen f. n. är så låg synes bero på att köparna inte vill eller vågar agera. *Riksåklagaren* biträder lösningen att dela upp de förfaranden som faller in under 65 § hyreslagen i tre svårighetsgrader. Genom att införa en särskild skala för grova brott vinner man

både kriminalpolitiska och straffprocessuella fördelar, bl. a. en längre preskriptionstid. Liksom tidigare bör man ha en särskild reglering för mindre allvarliga förseelser. Den nuvarande åtalsprövningsregeln har dock föranlett tillämpningssvårigheter. Det finns därför inget att invända mot förslaget att låta den ersättas av en regel om att straff inte skall ådömas i ringa fall. Den föreslagna bestämmelsen om förmedlingsprovision i 65 a § hyreslagen har en annan lagteknisk utformning. Något behov av särskilda regler för ringa fall torde, såsom utredningen har antagit, inte föreligga, eftersom straffbudet riktar sig mot personer som kan antas känna till föreskrifterna om förmedlingsprovision. Utredningens uppfattning att det däremot behövs en särskild skala för grova fall delas av riksåklagaren. Möjligen bör det ges vägledning om när grovt brott skall anses föreligga. Enligt riksåklagarens uppfattning torde till den kategorin böra föras fall där den olagliga verksamheten skett vanemässigt eller eljest är av stor omfattning.

Domstolsverket betonar att skärpta straffbestämmelser måste följas upp även av andra åtgärder från samhällets sida. Resurser för att söka uppdaga och beivra brottsligheten bör sättas in. I annat fall blir de föreslagna straffbestämmelserna lika överksamma i preventivt hänseende som de nuvarande. Även *LO* anser att en förutsättning för att de nya bestämmelserna skall få avsedd effekt är att polis- och åklagarväsende får tillräckliga resurser för uppgifterna. Liknande synpunkter framförs av *TCO* och *SACO/SR*.

Stockholms kooperativa bostadsförening anser att det inte räcker med skärpta åtgärder mot i första hand den som yrkesmässigt ägnar sig åt olaglig lägenhetsförsäljning. Hyresgäster försöker inte sällan missbruka bytesrätten genom att kräva kontant ersättning för lägenhetsbyte. Det förekommer också att hyresgäster bjuder ut sina lägenheter till försäljning. Det är därför viktigt att de skärpta åtgärderna riktar sig mot både hyresvärdar, mäklare, hyresgäster och andra som ägnar sig åt ifrågavarande verksamhet.

Enligt *Sveriges fastighetsägareförbund* kan det övervägas om man inte bör kriminalisera köp av hyreslägenheter. Endast på det sättet torde man kunna få bukt med den svarta lägenhetshandeln. Enligt förbundets mening är denna handel i grund och botten ett regleringsproblem, som man vuxit fast i. På de orter, där den svarta lägenhetshandeln florerar, finns det bostadsområden med ett mycket stort antal outhyrda lägenheter. Man kan då fråga sig varför en hyresgäst är villig att betala flera tusen kronor extra för att få en viss lägenhet. Svaret måste vara att han anser det värt detta för att få bo i innerstaden i en lägenhet som har de kvalifikationer som motsvarar hans behov. Hyresgästen är alltså villig att betala en marknadsmässig hyra för denna lägenhet, men hyresregleringens kvardröjande effekter och bruksvärdereglernas konstruktion ger honom inte möjlighet till detta. Däremot kan hyresgästen utan större risk er-

bjuda den avträdande hyresgästen eller fastighetsägaren ett penningbelopp utöver hyran. Man kan ifrågasätta, om inte båda parter i ett sådant fall är lika skyldiga.

Förslaget att en för hela landet enhetlig förmedlingstaxa skall fastställas centralt hälsas med tillfredsställelse av *hyresnämnden i Stockholm*. Nämnden anmärker dock att det kan möta svårigheter att fastställa en sådan taxa och att det kan visa sig lämpligare att bestämma olika regionala taxor med utgångspunkt i en för hela landet lämplig ersättningsnorm. *KSB* ifrågasätter om det finns behov av en privat förmedlingsverksamhet, i vart fall beträffande icke-möblerade lägenheter.

Bostadsdomstolen motsätter sig bestämt att uppgiften att fastställa taxa för yrkesmässig bostadsförmedling läggs på domstolen.

7 Föredraganden

7.1 Inledning

För de flesta hyresgäster gäller numera att hyrans storlek inte bestäms genom individuella avtal med hyresvärden utan genom överenskommelser mellan hyresmarknadens partsorganisationer. De kollektiva hyresförhandlingarna bedrivs f. n. enligt två olika system. Störst omfattning har det förhandlingssystem som partsorganisationerna själva har byggt upp på frivillighetens väg. Detta system är också det äldsta. Vid sidan därav finns ett lagreglerat obligatoriskt hyresförhandlingssystem, som dock har en mera begränsad inriktning. Det omfattar endast de tidigare hyresreglerade lägenheterna i vissa kommuner och utgör en övergångsordning inför hyresregleringens definitiva avveckling den 1 oktober 1978.

För det frivilliga hyresförhandlingssystemet saknas i stort sett bestämmelser i lag. Det har väsentligen överlämnats åt partsorganisationerna att själva reglera de frågor som uppkommer inom ramen för det systemet.

Hyresrättsutredningen har i delbetänkandet (SOU 1976: 60) Hyresrätt 1 föreslagit att förhandlingssystemet regleras genom en särskild lag. Den föreslagna lagen anger i vilka former och under vilka förutsättningar hyresförhandlingar rörande bostadslägenheter bör bedrivas. Hyresgästernas rätt att genom organiserad samverkan tillförsäkra sig ställningen som förhandlingspart till hyresvärden slås fast. Lagförslaget innehåller också regler om den enskilde hyresgästens ställning inom ett kollektivt förhandlingssystem och om förfarandet när förhandlingsuppställning inte har kunnat träffas.

Utredningens förslag måste ses mot bakgrund av de hyresrättsliga be-

stämmelser som f. n. gäller. Jag skall därför i korthet erinra om huvuddragen av dessa regler.

De grundläggande reglerna om hyra finns i 12 kap. jordabalken (i fortsättningen kallad hyreslagen). Bestämmelserna är delvis olika i fråga om bostäder och lokaler. Eftersom utredningens förslag endast rör bostadslägenheter, kommer jag i det följande att bortse från de regler som är speciella för lokaler.

Enligt hyreslagen bestäms hyran och andra hyresvillkor vid hyrestidens början genom det avtal som hyresvärd och hyresgäst ingår. Vad de kommer överens om är i princip bindande för dem under den hyresperiod som anges i avtalet.

Enligt de flesta hyreskontrakt förlängs avtalet med ett år i sänder, om inte uppsägning sker senast tre månader före avtalsperiodens utgång. Förlängningen sker på oförändrade villkor, om inte parterna träffar överenskommelse om ändring av villkoren. Sådan ändringsöverenskommelse innebär att det förutvarande avtalet anses löpa vidare med ändrade villkor. Kan enighet om villkorsändring inte uppnås, får tvisten efter uppsägning hänskjutas till hyresnämnden. Nämnden kan då fastställa vilka villkor som fortsättningsvis skall gälla.

Det viktigaste villkoret i hyresavtalet är vanligen det som rör hyran. I princip kan parterna fritt bestämma hur stor hyran skall vara. Hyreslagen kräver endast att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Från förbudet mot s. k. svävande hyror finns emellertid två undantag. För det första får ersättningar för bränsle-, va- och elkostnader tas ut som rörliga tillägg till den bestämda hyran. Det är exempelvis vanligt att ersättning för bränslekostnad utgår separat enligt en s. k. bränsleklausul i kontraktet. För det andra får förbehåll göras i hyresavtalet om att hyran utgår med belopp som bestäms genom förhandlingsöverenskommelse mellan hyresvärden eller fastighetsägareförening, å ena sidan, och hyresgästorganisation, å den andra. Numera finns i de flesta hyresavtal en s. k. förhandlingsklausul som ger den regionala hyresgästföreningen rätt att träffa avtal om hyrans storlek för alla bostadslägenheter i fastigheten. Att sådana klausuler är tillåtna enligt lag utgör en förutsättning för att förhandlingsöverenskommelse om hyresändring skall kunna träffas med verkan för de enskilda hyresavtalen. Jag ämnar strax återkomma till principerna för de hyresförhandlingar som bedrivs med tillämpning av sådana klausuler.

Frånsett förbudet mot svävande hyror råder enligt hyreslagen avtalsfrihet vid bestämmande av hyran. Avtalsfriheten modifieras dock av reglerna om besittningsskydd och bruksvärdeprövning av hyran. Reglerna innebär att hyresnämnden i förlängnings- eller villkorstvist på grundval av en jämförelse med hyran för lägenheter som har ett likvärdigt bruksvärde kan fastställa den hyra som skall utgå efter förlängningen.

Att fastställa skälig hyra med ledning av lagens bruksvärde regler kan

vara en tämligen komplicerad prövningsprocess. Jag skall här endast redogöra för förfarandet i stort. Utgångspunkten är, som jag nyss antydde, att man skall göra en jämförelse med hyresnivån för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga med den lägenhet som prövningen avser. Bruksvärdet kan sägas vara ett samlande uttryck för lägenhetens storlek, läge, planlösning, modernitetsgrad, reparationsstandard, m. m. Bland jämförelselägenheterna skall främst beaktas sådana som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Är den av hyresvärden fordrade hyran påtagligt högre än hyran för jämförliga lägenheter, skall den anses oskälig och sättas ned till skäligt belopp. En särskild spärregel blir tillämplig i ett marknadsläge där full balans inte råder mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. Enligt denna spärregel skall man vid jämförelseprövningen bortse från lägenhet vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. Även vid tillämpningen av spärregeln skall främst de allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter beaktas.

Genom att de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror har tilldelats en prisnormerande roll, hindrar bruksvärdereglerna att en fri prisbildning får styra utvecklingen på den övriga hyresmarknaden. Bruksvärdereglerna ger hyresgästen ett skydd mot oskäliga hyreshöjningar utan att för den skull någon allmän hyreskontroll föreligger.

En allmän hyreskontroll tillämpades däremot enligt lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. Det är i detta sammanhang av intresse att något erinra om detta kontrollsystem, som avvecklas definitivt först under innevarande år. Hyressättningen grundades på fastigheternas beräknade produktions- och driftkostnader och det var straffbart att ta ut högre hyra än den maximihyra som hade bestämts med stöd av lagen. Lagstiftningen var avsedd att vara temporär, men dess giltighetstid förlängdes successivt. Även om hyresregleringen hade betydelse för hyresgästerna som skydd mot oskäliga hyreshöjningar till följd av bostadsbristen, kom regleringssystemet att med tiden också medföra olägenheter. Det ledde till en hyressplittring mellan hyresreglerade och inte hyresreglerade fastigheter som i många fall var ogrundad. Det uppstod också en hyressplittring inom det hyresreglerade beståndet som inte var motiverad av skillnader i lägenheternas standard. Också andra olägenheter blev så småningom märkbara.

Fr. o. m. 1950-talet avvecklades hyresregleringen i etapper efter hand som bostadsbristen byggdes bort. I och med att situationen på bostadsmarknaden successivt förbättrades, blev det allt tydligare att den kvarvarande regleringen medförde sådana olägenheter, som jag nyss nämnde, och att den inte gav hyresgästerna något väsentligt bättre skydd än hyreslagens bruksvärdereglar. Av dessa skäl förlängdes hyresreglerings-

lagen inte efter utgången av september 1975. Det fanns då cirka 350 000 hyresreglerade lägenheter, varav huvuddelen i de tre största tätorterna.

För att successivt anpassa hyrorna för dessa lägenheter till en friare hyresmarknad med bruksvärdehyra infördes genom lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen (avvecklingslagen) särskilda skyddsregler om s. k. övergångshyra. Enligt dessa får hyresvärden under en treårsperiod t. o. m. den 30 september 1978 ta ut högre hyra än som har utgått tidigare bara efter överenskommelse med den regionala hyresgästföreningen. Om sådan överenskommelse inte kan träffas, får övergångshyra bestämmas av hyresnämnden. Behövliga hyreshöjningar skall ske etappvis så att full bruksvärdehyra för lägenheten uppnås den 1 oktober 1978.

Genom avvecklingslagens förhandlingsordning har det primära ansvaret för fastställelse och ändring av övergångshyra lagts på partsorganisationerna på hyresmarknaden. På liknande sätt hade organisationerna sedan år 1972 haft det primära ansvaret för hyresregleringen. Då avskaffades nämligen systemet med generella hyreshöjningar och ersattes med ett individuellt prövningssystem enligt vilket maximihyran för varje lägenhet i första hand bestämdes genom förhandlingsöverenskommelse.

Förebilden för hyresregleringslagens och avvecklingslagens förhandlingsssystem har varit de frivilliga förhandlingsordningar som har varit i allmänt bruk på den allmännyttiga bostadssektorn sedan år 1958 och som under senare år har blivit vanliga också på övriga delar av hyresmarknaden.

De frivilliga förhandlingsordningarna har tillkommit genom lokala avtal mellan hyresvärden eller fastighetsägareorganisation, å ena sidan, och i allmänhet den regionala hyresgästföreningen, å den andra. Genom avtalet om förhandlingsordning tillförsäkras parterna rätt att så länge avtalet gäller påkalla och föra förhandlingar rörande hyror och boendeförhållanden i den eller de fastigheter som avses med avtalet. Förhandlingsordningen anger de förhandlande parternas inbördes rättigheter och skyldigheter. Den reglerar också formerna för förhandlingsarbetets bedrivande. Utformningen följer vanligen vissa normer som har utarbetats gemensamt av huvudorganisationerna inom resp. sektor av hyresmarknaden.

På grundval av förhandlingsordningarna förs regelbundna förhandlingar om bl. a. hyresbeloppens storlek. Hyresvärden biträds då ofta av den organisation till vilken han är ansluten. Hyresgästernas förhandlingsdelegation består i allmänhet av representanter för de organiserade hyresgästerna i berörda fastigheter samt företrädare för föreningen och dess lokalavdelning.

Från båda sidor utgår man i förhandlingsarbetet från att hyresvärden inte genom avtal direkt med hyresgästerna skall söka ta ut högre hyra än som har bestämts genom träffade förhandlingsöverenskommelser.

Den enskilde hyresgästen blir bunden av överenskommelserna om hyrans storlek oberoende av om han är medlem i hyresgästföreningen eller ej. Bundenheten följer av den förhandlingsklausul som regelmässigt finns intagen i hyreskontraktet. Enligt denna förbinder sig hyresgästen att utan att uppsägning sker av hyresavtalet följa de överenskommelser som kan komma att träffas på grundval av förhandlingsordningen.

Förhandlingsklausulen innebär också att ändring av hyresvillkoren kan ske oberoende av det enskilda hyreskontraktets löptid. En hyresändring som bestäms genom en förhandlingsöverenskommelse kan alltså gälla antingen från början av en ny kontraktperiod eller från viss tidpunkt under den löpande perioden.

En hyresgäst som är missnöjd med den hyra, som har bestämts för hans lägenhet, får finna sig i att betala denna hyra till kontraktperiodens slut, om han inte föredrar att dessförinnan utnyttja sin rätt att med tre månaders uppsägningstid säga upp sig för avflyttning. Först i samband med kontraktperiodens utgång kan hyresgästen få till stånd en prövning av hyrans skälighet. Genom att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för villkorsändring kan han då få prövat av hyresnämnden vilken hyra som skall gälla fr. o. m. den därpå följande avtalsperioden.

Skulle överenskommelse om hyressättningen inte kunna uppnås vid de lokala förhandlingarna, finns det som regel möjlighet att få tvisten prövat av ett partssammansatt förlikningsorgan. Förhandlingsordningarna innehåller nämligen regelmässigt bestämmelser som mer eller mindre ingående reglerar förhandlingsparts rätt att hänskjuta tvist, som inte har kunnat lösas vid lokal förhandling, till en av vederbörande huvudorganisationer inrättad central kommitté. Denna kan då avge en rekommendation om hur tvisten bör lösas. Sådana rekommendationer brukar så gott som undantagslöst följas av förhandlingsparterna.

Om överenskommelse om hyresändring inte kan träffas på grundval av förhandlingsordningen, gäller i vanlig ordning den utgående hyran till dess hyresvärden eller hyresgästen tvingar fram en ändring genom att säga upp hyresavtalet till tidpunkt då detta lagenligt kan ske. I allmänhet är det endast hyresvärden som i denna situation har intresse av att söka åstadkomma en ändring. Hyrans storlek kan därefter på vanligt sätt prövas av hyresnämnden i förlängnings- eller villkorstvist. Möjligheten att få till stånd en hyresnämndsprövning står öppen endast för de enskilda hyresparterna. Förhandlingsordningens parter kan alltså inte föra en olöst tvist vidare till hyresnämnden.

Beträffande det frivilliga förhandlingssystemet vill jag tillägga att förhandlingarna på den enskilda sektorn syftar till att åstadkomma överenskommelser om hyror som svarar mot lägenheternas bruksvärde oberoende av hyresvärdens kostnader. Hyressättningen sker på grundval av det jämförelsematerial som parterna kan redovisa. Vid jämförelse-

prövningen spelar hyresutvecklingen inom den allmännyttiga bostadssektorn en avgörande roll. På i huvudsak liknande sätt bedrivs också förhandlingarna på industrisektorn samt på kommun- och landstingssektorn.

På den allmännyttiga sektorn används en annan förhandlingsmetod. Hyresläget för det allmännyttiga lägenhetsbeståndet fastställs med utgångspunkt i resp. bostadsföretags självkostnader. Till grund för hyresförhandlingarna ligger en av bostadsföretaget upprättad hyreskalkyl, som innehåller uppgift om företagets självkostnader för kapital, underhåll och drift. På grundval av kalkylen söker parterna komma överens om hur stora företagets sammanlagda kostnader för bostäder skall anses vara under den tid, vanligen ett år, som de nya hyrorna skall gälla. Sedan det totala hyresbeloppet har fastställts, fördelar parterna denna totalsumma, den s. k. hyrespotten, mellan företagets olika bostadsområden och fastigheter, i vissa fall med tillämpning av ett visst hyressättningssystem som har utarbetats av de centrala organisationerna. Inom varje fastighet fördelas därefter den del av hyrespotten, som faller på fastigheten, i form av hyror mellan de enskilda lägenheterna. Hänsyn tas härvid till olika lägenhetsstorlekar och i regel vissa andra inbördes variationer enligt ett standardiserat hyresfördelningssystem, som likaså har antagits centralt av organisationerna. Avsikten är att likvärdiga bostäder inom resp. bostadsföretags lägenhetsbestånd skall ha lika höga hyror.

7.2 Allmänna synpunkter

Enligt utredningen måste erfarenheterna i stort av det frivilliga förhandlingssystemet och av de obligatoriska systemen enligt hyresregleringslagen och avvecklingslagen bedömas som goda. Det kan enligt utredningen konstateras att de kollektiva hyresförhandlingarna innebär betydande praktiska fördelar för både hyresgäster och hyresvärdar. Genom att uppträda kollektivt synes hyresgästerna bäst kunna hävda de rättigheter som hyreslagstiftningen ger dem. Ett förhandlingssystem borgar också för en sund utveckling på hyresmarknaden utan ingripanden från myndigheternas sida. En ordning med förhandlingar framstår enligt utredningen dessutom som en god väg mot fördjupad boendedemokrati.

Utredningens förslag innebär i väsentliga stycken ett lagfästande av den förhandlingsmodell som har utvecklats av partsorganisationerna. Utredningen utgår från att ordningen med förhandlingsklausuler i de enskilda hyresavtalen bör behållas. En annan utgångspunkt är att förhandlingsverksamheten skall grundas på en lokal förhandlingsordning som gäller för en eller flera fastigheter. Utredningen räknar med att

förhandlingsordningar normalt skall komma till stånd genom frivilliga avtal. Vid en legal reglering av förhandlingssystemet kan man dock enligt utredningen inte nöja sig med att låta rätten till förhandling vara helt beroende av motpartens inställning. Det bör finnas en möjlighet att etablera förhandlingsrätt också i sådana fall där motparten inte vill tillmötesgå ett önskemål om förhandlingsordning. Enligt utredningen bör hyresnämnden få befogenhet att under vissa förutsättningar besluta om införande av förhandlingsordning, om detta begärs av hyresgästorganisation eller hyresvärd som av sin motpart har blivit förvägrad rätt att teckna förhandlingsordning. Om rätten till förhandling på detta sätt lagfästs, blir det också nödvändigt att tillskapa vissa sanktionsmedel för att säkerställa efterlevnaden av förhandlingsordningen.

Remissinstanserna har med några enstaka undantag tillstyrkt att förslaget i sina huvuddrag läggs till grund för lagstiftning. Hyresmarknadens huvudorganisationer har en positiv grundinställning till förslaget. Från många håll betonas att det kollektiva förhandlingssystemet har fått en så stor utbredning att tiden nu är mogen för en lagreglering av förhandlingsverksamheten. Tre remissinstanser, nämligen hyresnämnden i Stockholm, Näringslivets byggnadsdelegation och Sveriges advokatsamfund, anser däremot att det frivilliga förhandlingssystemet bör få utvecklas vidare utan en lagfäst förhandlingsrätt. Det finns faktorer på bostadsmarknaden som verkar för en snabb utbredning av frivilliga förhandlingsordningar och det bör enligt dessa remissinstanser överlämnas åt partsorganisationerna att i samförstånd bygga ut förhandlingssystemet i den takt som motsvarar aktuella behov och resurser. Advokatsamfundet anser att redan den nuvarande ordningen med kollektiva förhandlingsöverenskommelser bör ställas under debatt.

För egen del vill jag i fråga om behovet av en lagreglering till en början framhålla att kollektiva förhandlingsöverenskommelser om hyrans storlek och andra hyresvillkor allt mer kommit att framstå som en praktiskt nödvändig lösning. Hyreshöjningar påkallas varje år för nästan alla uthyrda bostadslägenheter. Att årligen genom individuella avtal eller hyresnämndsbeslut justera hyrorna för de närmare 1,7 miljoner bostadslägenheter, som finns i vårt land, är av tekniska skäl inte möjligt. För att vara garanterad möjligheten att få ersättning för allmänna kostnadsökningar skulle hyresvärden i allmänhet rutinmässigt behöva säga upp hyreskontrakten senast tre månader före kontraktstidens utgång.

Erfarenheterna av de hittills tillämpade förhandlingssystemen visar också att hyresfrågor i allmänhet är väl lämpade för att lösas genom kollektiva förhandlingar. Inom ramen för det frivilliga förhandlingssystemet och de obligatoriska systemen enligt hyresregleringslagen och avvecklingslagen har partsorganisationerna visat både vilja och förmåga att komma överens.

Den betydelsefulla roll som kollektiva förhandlingsöverenskommelser numera spelar på hyresmarknaden gör att hyreslagens bestämmelser om ändring av hyresvillkoren ter sig föråldrade. Som framgår av vad jag har anfört tidigare utgår dessa bestämmelser från att villkorsändringar kommer till stånd genom individuella avtal eller genom beslut av hyresnämnd i det enskilda fallet. Den enda bestämmelse som för vanliga hyresförhållanden beaktar att en ändringsöverenskommelse kan vara kollektiv är den tidigare nämnda regeln om att förhandlingsklausuler är tillåtna. I övrigt avspeglar hyreslagen inte den utveckling mot en kollektivisering av avtalsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst som har ägt rum.

Tiden är enligt min mening inne för att anpassa lagstiftningen till denna rättsutveckling. Den omfattning som det frivilliga förhandlingsarbetet numera har och det stora antalet lägenheter som berörs gör det motiverat att de grundläggande principerna för förhandlingsverksamheten slås fast i lag. De kollektiva förhandlingsöverenskommelserna aktualiserar emellertid inte bara frågor som gäller förhandlingsparternas inbördes rättigheter och skyldigheter och rättsverkningarna av träffade uppgörelser utan också frågor som rör den enskildes rättsäkerhet. Utredningen har funnit att den enskilde hyresgästens ställning inom ett kollektivt förhandlingssystem behöver stärkas och har lagt fram förslag med denna inriktning. Också från denna synpunkt är en legal reglering av förhandlingssystemet påkallad.

Mot bakgrund av det anförda har jag kommit till den slutsatsen att de frågor som hänger samman med kollektiva förhandlingar på bostadshyresmarknaden bör regleras genom en hyresförhandlingslag. Det kan emellertid diskuteras hur pass ingripande denna reglering bör vara. Jag skall i detta avsnitt gå in på vissa allmänna principer som har betydelse för lagens utformning.

Som jag har nämnt är utredningens förslag utformat efter mönster av den förhandlingsmodell som har utvecklats av hyresmarknadens partsorganisationer. Det är alltså inte fråga om att införa ett obligatoriskt förhandlingssystem för samtliga bostadslägenheter i landet. För att man skall övergå till att förhandla kollektivt beträffande en viss grupp av lägenheter, måste antingen hyresvärderna eller företrädare för hyresgästerna ta initiativ till detta. Även jag anser att en sådan uppläggning av lagstiftningen är lämplig. På så sätt blir det möjligt för parterna att på det lokala planet bygga ut kollektiva förhandlingssystem i den takt som motiveras av föreliggande behov och praktiska förutsättningar.

En central fråga är om man vid en legal reglering bör låta förhandlingssystemet ha en alltigenom frivillig karaktär, eller om man, såsom utredningen har föreslagit, bör gå ett steg längre och lagfästa rätten till förhandling. Det senare alternativet innebär att part under vissa förut-

sättningar ges möjlighet att på rättslig väg genomdriva att förhandlingar om hyresvillkoren i fortsättningen skall bedrivas kollektivt.

Enligt utredningen torde det vara realistiskt att utgå från att det kommer att finnas ett inte obetydligt antal fastighetsägare, som inte finner det förenligt med sina intressen att medverka till att kollektiva förhandlingar kommer till stånd. Utredningen anser med hänsyn härtill att en lagfäst rätt till kollektiva förhandlingar utgör en väsentlig och nödvändig förbättring av hyresgästernas ställning på hyresmarknaden.

I likhet med utredningen räknar jag med att en lagfäst förhandlingsrätt i praktiken främst skulle få betydelse för hyresgästerna. Avgörande för frågans bedömning är därför dels om hyresgästernas förhandlingsposition allmänt sett behöver stärkas, dels om i så fall införandet av en lagfäst rätt till kollektiva förhandlingar skulle vara ett lämpligt sätt att förbättra deras ställning.

Till en början vill jag erinra om att den nuvarande bostadspolitiken bygger på uppfattningen att en sund utveckling på hyresmarknaden bäst främjas av att hyran och andra hyresvillkor fastställs genom förhandlingar och avtal utan ingripande av lagstiftare och myndigheter. En grundläggande förutsättning för att en sådan ordning skall ge från samhällets synpunkt godtagbara resultat är att förhandlingsparterna är jämställda.

Den enskilde hyresgästens förhandlingsposition måste emellertid i allmänhet betecknas som förhållandevis svag. Visserligen innehåller hyreslagen ett stort antal tvingande regler till hyresgästens förmån. Viktigast i detta sammanhang är besittningsskydds- och bruksvärdebestämmelserna. Det förhållandet att hyresgästen numera har fått en relativt stark rättslig ställning innebär emellertid inte att hans utomprocessuella förhandlingsposition har stärkts i motsvarande mån. Sålunda torde den enskilde hyresgästen inte så ofta ha sådana kunskaper och erfarenheter på hyresrättens område som hyresvärden i allmänhet besitter. Många hyresgäster saknar närmare kännedom om sina lagliga rättigheter. Många drar sig också för att föra en process inför hyresnämnden. Dessa omständigheter medför att hyresgästen kan ha svårt att utnyttja sin rättsliga ställning i en utomprocessuell förhandling.

Om man särskilt betraktar hyressättningsfrågorna, vilka för de flesta hyresgäster framstår som de viktigaste, har den enskilde hyresgästen sällan sådana specialkunskaper som behövs för att han skall kunna bedöma om hyresvärdens krav på hyreshöjning kan anses skäligt. Det finns därför risk för att den enskilde på grund av bristande kunskap och erfarenhet i en del fall kan komma att godta alltför stora hyreshöjningar.

Jag vill här skjuta in att den enskilde i allmänhet inte kan komma ifrån dessa svårigheter genom att mer eller mindre på måfå eller utan närmare utredning föra frågan vidare till hyresnämnden. Processen i bruksvärdebestämmelser är dispositiv och avgörandet skall i princip grundas på den utredning och bevisning som parterna har valt att lägga fram.

Det nu anförda torde vara tillräckligt för att visa att många hyresgäster behöver sakkunnig hjälp i hyresangelägenheter. Frågan är då vilka möjligheter de har att få sådan hjälp.

En möjlighet är att en hyresgäst enskilt eller gemensamt med andra hyresgäster uppdrar åt ett sakkunnigt ombud, t. ex. en advokat, att sköta hyresförhandlingarna med fastighetsägaren. Denna utväg torde dock av bl. a. kostnadsskäl inte bli allmänt utnyttjad.

Ett annat sätt för hyresgästerna att lösa saken är att sammansluta sig i en intresseorganisation och genom den kanalisera sina krav och synpunkter. Utvecklingen på hyresmarknaden visar att en organisation genom att ta tillvara hyresgästernas gemensamma resurser kan samla sådana kunskaper och erfarenheter att den kan möta hyresvärden på jämställd fot. En organisation kan också anlita ombudsmän och andra, som kan hävda hyresgästernas ståndpunkter i förhandling. För de enskilda hyresgästerna torde sammanslutning i en organisation vara det ojämförligt enklaste och billigaste sättet att erhålla sakkunnig hjälp för bevakning av sina intressen.

Från organisationens synpunkt är det mera rationellt att driva förhandlingar som gäller flera hyresgäster på en och samma gång än att förhandla för varje hyresgäst enskilt. Hyressättningsfrågorna berör ofta samtliga hyresgäster inom en fastighet eller ett bostadsområde på ett likformigt sätt. Erfarenheterna från det frivilliga förhandlingssystemet visar att kollektiva förhandlingar då är lämpliga. En rätt att bedriva kollektiva förhandlingar gör det också möjligt för organisationen att långsiktigt och kontinuerligt påverka boendeförhållandena för de hyresgäster som den representerar.

Det kollektiva förhandlingsförfarandet har på frivillig väg fått en för varje år allt större utbredning på bostadsmarknaden. Mycket tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. I de fall där kollektiva förhandlingar för fastighetsägaren framstår som den enklaste och smidigaste metoden för fastställelse och ändring av hyresvillkoren torde man kunna förutsätta att ett avtal därom kommer till stånd. Över huvud taget kan man räkna med att en hyresgästorganisation får gehör för sitt krav på att få förhandla kollektivt i de fall fastighetsägaren uppfattar en sådan förhandlingsmetod positivt. Som utredningen har påpekat kan man emellertid inte bortse från risken att det kommer att finnas en del fastighetsägare som av olika skäl inte finner det förenligt med sina intressen att medverka till att kollektiva förhandlingar kommer till stånd.

Om en fastighetsägare vägrar att tillmötesgå en hyresgästorganisationens krav på kollektiva förhandlingar, är organisationens möjligheter att sätta makt bakom orden ofta begränsade. Detta är särskilt påtagligt, när det råder knapphet på bostäder. På grund av det sagda talar starka skäl för att hyresgästerna ges en lagfäst rätt till kollektiva förhandlingar.

En lagfäst rätt till kollektiva förhandlingar skulle enligt min uppfattning bli särskilt värdefull för hyresgästerna när det gäller hyressättningsfrågorna. Jag vill emellertid i likhet med utredningen peka på att en sådan förhandlingsrätt också kan bli av värde för att öka hyresgästernas inflytande över gemensamma anordningar och boendemiljön i stort. Så snart det är fråga om sådant som har upplåtits till gemensamt begagnande av hyresgästerna, t. ex. tvättstuga, källarutrymmen, trapphus, markområde m. m., måste ett hyresgästinflytande ske i kollektiva former.

Jag har mot bakgrund av dessa överväganden kommit till att hyresförhandlingslagen bör innefatta en lagfäst rätt till kollektiva förhandlingar. Mitt ställningstagande innebär att part bör ges möjlighet att med stöd av lagen kunna etablera förhandlingsrätt i sådana fall där motparten utan godtagbara skäl motsätter sig detta. Utredningen har föreslagit att ett prövningsförfarande inför hyresnämnd anordnas för sådana fall. Jag finner detta vara en lämplig lösning. Part som har krävt att få förhandla kollektivt men som har förvägrats detta bör alltså ha rätt att föra frågan vidare till hyresnämnden. Under vissa förutsättningar skall nämnden då kunna besluta att parterna i fortsättningen skall tillämpa ett kollektivt förhandlingsförfarande. En viktig fråga är naturligtvis att fastställa de kriterier efter vilka nämndens prövning bör ske. Jag återkommer senare till denna fråga (avsnitt 7.5).

En annan fråga som måste uppmärksammas vid en lagreglering av förhandlingssystemet gäller den enskilde hyresgästens ställning. En ordning med kollektiva förhandlingsöverenskommelser leder i viss utsträckning till att de enskilda hyresgästernas krav och önskemål måste sammanjämkas i enhetliga ställningstaganden. Avvägningen mellan individens och kollektivets bestämmanderätt måste noga prövas. Som utredningen har framhållit kan det för det första inte komma i fråga att inskränka någon av de möjligheter hyresgästen f. n. har enligt hyreslagen att få sina förhållanden prövade av hyresnämnden. En sådan inskränkning skulle strida mot huvudsyftet med förslaget, nämligen att stärka hyresgästens ställning.

En förutsättning för att ett lagbundet kollektivt förhandlingssystem skall kunna godtas bör enligt min uppfattning vara att det i själva systemet byggs in tillfredsställande garantier för den enskildes rättssäkerhet. Utredningens förslag syftar till att göra den enskilde hyresgästens ställning starkare än den är inom de förhandlingssystem som f. n. tillämpas. Vid remissbehandlingen har från bl. a. domstolshåll vitsordats att utredningens förslag innehåller betryggande rättssäkerhetsgarantier för de enskilda hyresgästerna. Jag kan på de flesta punkter ansluta mig till denna bedömning. I vissa avseenden anser jag emellertid att man i större utsträckning än vad utredningen har föreslagit bör ta hänsyn till den enskilde hyresgästens uppfattning. Jag kommer i det följande att i

olika sammanhang ta upp frågan om hur man bör förbättra den enskildes möjligheter att få gehör för sina synpunkter.

Liksom enligt det hittillsvarande frivilliga förhandlingssystemet bör de kollektiva hyresförhandlingarna i fortsättningen föras på grundval av förhandlingsordningar, som gäller för ett eller flera hyreshus. Genom avtalet om förhandlingsordning förbinder sig parterna att så länge avtalet gäller förhandla i enlighet med förhandlingsordningens bestämmelser. I förhandlingsordningen anges förhandlingsrättens omfattning och parternas inbördes rättigheter och skyldigheter. Förhandlingsordningen reglerar också formerna för förhandlingsarbetets bedrivande.

Som jag nyss anförde biträder jag utredningens förslag att förhandlingsordning i det enskilda fallet inte bara som f. n. skall kunna komma till stånd genom frivilligt avtal utan också genom beslut av hyresnämnd. Liksom utredningen anser jag vidare att samma regler bör gälla för förhandlingsverksamheten oberoende av om förhandlingsordning har tillkommit genom frivilligt avtal eller genom beslut av hyresnämnd eller bostadsdomstolen.

När jag i det följande redogör för de föreslagna reglernas innehåll, tar redogörelsen ofta sikte på frivilligt ingångna avtal om förhandlingsordning, eftersom överenskommelser på frivillig väg kan antas bli det normala sättet för hyresvärdar och hyresgäster att gå över till att förhandla kollektivt om hyresvillkoren. Jag vill med hänsyn härtill påpeka att vad som i fortsättningen sägs om t. ex. förhandlingsordningars innehåll och rättsverkningar i lika mån gäller om förhandlingsordning som har meddelats av hyresnämnd, även om detta inte klart utsägs.

En viktig fråga är hur förhandlingsöverenskommelsens bestämmelser om hyresvillkoren skall föras över till de enskilda hyresavtalen. Som redan har nämnts har utredningen stannat för den lösningen att man bör behålla det nuvarande systemet med förhandlingsklausuler i de enskilda avtalen. Systemet innebär som jag inledningsvis påpekade (se avsnitt 7.1) att det genom en särskild bestämmelse i hyreskontraktet slås fast att överenskommelser om hyresvillkor, som träffas efter kollektiva förhandlingar enligt den förhandlingsordning till vilken bestämmelsen hänvisar, är tillämpliga i hyresförhållandet. Utredningens förslag har inte mött några invändningar vid remissbehandlingen. Jag återkommer senare till denna fråga (avsnitt 7.9) men vill redan nu förutskicka att jag anser att övervägande skäl talar för att man bör behålla det nuvarande systemet att ta in förhandlingsklausuler i hyreskontrakten.

Det förslag till hyresförhandlingslag som jag nu lägger fram gäller i likhet med utredningens förslag enbart bostadslägenheter. Det fortsatta reformarbetet inom hyresrätten kommer att beröra också en rad andra frågor. Utredningen väntas inom kort lägga fram ett delbetänkande som behandlar reglerna om lokalhyra. Utredningen avser därefter att i ett slutbetänkande ta upp de övriga frågor som ingår i utredningsuppdrags-

get. Bland dem kan nämnas bränsleklausuler o. d., andrahandshyresgästernas ställning, proceduren i förlängnings- och villkorstvister, hyresnämndernas kompetens och en lagteknisk översyn av hyreslagen.

SABO har nyligen i en skrivelse till justitiedepartementet aktualiserat frågan om en översyn av bruksvärdesystemet och därvid pekat på vissa olägenheter som för medlemsföretagens del följer av nuvarande bruksvärderegler. Framställningen övervägs f. n. inom justitiedepartementet.

7.3 Lagens tillämpningsområde

Vid ett genomförande av utredningens förslag skulle hela bostads- hyresmarknaden komma att omfattas av hyresförhandlingslagen. Det skulle innebära att en lagfäst rätt till kollektiva förhandlingar skulle föreligga vid i princip all uthyrning som sker för bostadsändamål. Det enda fall där lagen inte skulle vara tillämplig är när enstaka lägenhet hyrs ut i andra hand av bostadshyresgäst.

Vid remissbehandlingen har det framförts kritik mot att någon begränsning av tillämpningsområdet inte har gjorts. Flera remissinstanser förordar att en- och tvåfamiljshus inte skall omfattas av lagen. Det personliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst har i dessa fall stor betydelse. Försök att tvångsvis driva igenom krav på kollektiva förhandlingar skulle enligt dessa remissinstanser lätt kunna störa relationerna mellan parterna på ett sätt som inte står i rimlig proportion till det allmänna intresset av att kollektiva förhandlingar kan komma till stånd beträffande denna typ av hus. Hyresgästernas riksförbund har å andra sidan inte funnit det motiverat med något undantag för en- och tvåfamiljshus. Förbundet pekar på att det inte är ovanligt att en- och tvåfamiljshus uppförs i större serier av samma företag och därefter upplåts med hyresrätt. Sådana bostadsbestånd finns enligt förbundet hos en del allmännyttiga bostadsföretag.

Enligt min uppfattning kan både praktiska och principiella skäl anföras mot att en- och tvåfamiljshus, som hyrs ut av enskild person, omfattas av lagen. Endast när uthyrning av småhus sker i större omfattning anser jag att det finns bärande motiv för att lagen bör vara tillämplig beträffande denna typ av hus. Enligt min uppfattning kan man uppnå en tillfredsställande avgränsning av tillämpningsområdet genom att anknyta till bestämmelserna i 1 § bokföringslagen (1976: 125) om bokföringsskyldighet för innehavare av hyresfastighet. Enligt dessa bestämmelser undantas enskild person från bokföringsskyldighet för sådan uthyrningsverksamhet som ej omfattar mer än två lägenheter. Bokföringsskyldighet gäller däremot alltid för aktiebolag, handelsbolag och ekonomisk förening. Uthyrning av enstaka en- eller tvåfamiljshus faller alltså utanför bokföringsplikten, om hyresvärden är enskild person. Av lagens förarbeten framgår att det med hänsyn till bl. a. hyres-

gästernas intresse har ansetts angeläget att all egentlig uthyrningsverksamhet omfattas av bokföringsskyldighet (se prop. 1975: 104 s. 140).

Man vinner enligt min mening ytterligare en fördel genom att låta den föreslagna lagen bli tillämplig endast i fråga om bokföringspliktig uthyrningsverksamhet. Enligt utredningens förslag avses med hyresvärd även person som hyr ut lägenheter i andra hand. Det har dock inte varit utredningens avsikt att rätt till kollektiva förhandlingar skall föreligga, när en vanlig hyresgäst har hyrt ut sin lägenhet i andra hand. Vid remissbehandlingen har påpekats att gränsdragningen i fråga om andrahandsuthyrning är oklar. Om man begränsar lagens tillämpningsområde på det sätt som jag nyss nämnde blir det emellertid klarlagt att kollektiv förhandlingsrätt endast föreligger, om enskild person regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter i andra hand.

Mot bakgrunden av det anförda förordar jag att tillämpningsområdet begränsas genom en föreskrift om att såsom hyresvärd i lagens mening anses endast den som är bokföringsskyldig för uthyrning av bostad för annat ändamål än fritidsändamål.

Jag övergår här efter till frågan om den föreslagna lagen bör vara tillämplig på kooperativa bostadsföretag. Vissa äldre föreningar och aktiebolag har alltså rätt att utan hinder av bestämmelserna i bostadsrättslagen (1971: 479) upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att hyra lägenhet i hus som tillhör föreningen eller bolaget. Verksamheten i ett sådant företag bedrivs ofta på sätt som står bostadsrättsföreningarnas verksamhetsformer nära. Detta innebär bl. a. att hyran och andra hyresvillkor fastställs av hyresgästernas valda representanter i stället för att bestämmas genom avtal mellan företaget och den enskilde hyresgästen. Ofta gäller också andra principer rörande lägenhetsunderhållet än i vanliga hyresförhållanden. Medlem i bostadsförening är t. ex. enligt föreningens stadgar vanligtvis skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bland dessa bostadsföretag finns det å andra sidan också exempel på företag där lägenhetsinnehavarna har endast begränsade möjligheter att utöva inflytande på sina boendeförhållanden.

De remissinstanser som företräder de kooperativa bostadsföretagen har hemställt att företagen i fråga undantas från lagens tillämpningsområde. De hänvisar till att de föreslagna bestämmelserna inte passar för dessa företag med hänsyn till de former i vilka fastighetsförvaltningen bedrivs och hyresgästinflytandet utövas.

Av skäl som har anförts nu bör de berörda företagens önskemål om att bli undantagna från tillämpningsområdet tillgodoses. F. n. gäller att bostadsdomstolen får medge att sådant företag tillämpar bestämmelse som strider mot 19 a § hyreslagen (se punkt 9 av övergångsbestämmelserna till lagen, 1973: 187, om ändring i jordabalken i lydelse enligt SFS 1974: 1084 samt prop. 1973: 23 s. 196 och 1974: 151 s. 137). Enligt min mening bör denna administrativa uppgift inte handhas av

bostadsdomstolen utan av länsstyrelsen (se exempelvis 25 § bostads-saneringslagen 1973: 531). På grund av det anförda förordar jag att länsstyrelsen får rätt att medge undantag från lagens tillämpning när det gäller ifrågavarande företag.

7.4 Hyresgästorganisations rätt att förhandla för oorganiserade hyresgäster

Den förhandlingsrätt som tillkommer parterna enligt avtalet om förhandlingsordning bör avse hyresförhållandena och därmed sammanhängande frågor i det eller de hyreshus som avtalet gäller. Jag skall senare återkomma till frågan om förhandlingsramen, dvs. ämnesområdet för förhandlingar enligt lagen (avsnitt 7.6), och går nu in på frågan huruvida det böra gälla någon inskränkning i hyresgästorganisationens rätt att förhandla för de berörda hyresgästernas räkning.

Enligt den förhandlingsordning som ursprungligen utarbetades av de centrala organisationerna på den allmännyttiga sektorn var förhandlingsrätten begränsad till de hyresgäster som var medlemmar i den förhandlande hyresgästföreningen. Det visade sig emellertid att de hyror som bestämdes vid de lokala förhandlingarna kom att tillämpas också för bostadsföretagets övriga hyresgäster. En sådan praxis underlättades av att de allmännyttiga företagens hyresavtal regelmässigt innehåller en förhandlingsklausul, varigenom tidpunkten för eventuella hyresändringar har frigjorts från den avtalade hyrestiden. Trots förhandlingsordningens begränsning till medlemmarna kom alltså förhandlingarna att i praktiken omfatta samtliga bostadsföretagets hyresgäster. Genom revision av förhandlingsordningen år 1971 bringades denna i överensstämmelse med de faktiskt rådande förhållandena. Förhandlingsrätten enligt den reviderade förhandlingsordningen omfattar alltså samtliga bostadsföretagets hyresgäster utan någon begränsning. Samma omfattning har också de förhandlingsordningar som har utarbetats av de centrala partsorganen på övriga sektorer av hyresmarknaden.

Utredningen anser det ligga i sakens natur att förhandlingsöverenskommelser i frågor som berör alla hyresgäster i en fastighet på ett likartat sätt också kommer att tillämpas lika för alla. Åtskilliga frågor kan inte lösas på skilda sätt för olika hyresgäster. I andra frågor kan man i och för sig tänka sig skilda lösningar, men detta får då i de flesta fall icke önskvärda konsekvenser från allmän synpunkt. Enligt utredningens mening talar därför både praktiska hänsyn och principiella skäl för att lagen på denna punkt bör utformas i överensstämmelse med rådande praxis. Utredningen föreslår därför att hyresgästorganisations förhandlingsrätt enligt förhandlingsordningen i princip skall omfatta samtliga bostadslägenheter i den eller de berörda fastigheterna.

Mot utredningens förslag på den aktuella punkten har från ett par remissinstanser, som är kritiska mot hela lagförslaget, inväntats att anslutningen till det kollektiva förhandlingssystemet i varje enskilt fall bör bygga på hyresgästens önskan att anlita de tjänster som den avtalslutande hyresgästorganisationen kan erbjuda. De flesta remissinstanser har emellertid i likhet med utredningen funnit att det inte kan komma i fråga att begränsa förhandlingsrätten till endast de lägenheter som innehas av medlemmar i den avtalslutande hyresgästorganisationen.

För egen del vill jag till en början erinra om att som en följd av hyresregleringen och det frivilliga förhandlingssystemet har individuella hyresförhandlingar inte förekommit på hyresmarknaden i någon större omfattning efter år 1942. De flesta hyresgäster är vana vid att frågan om de årliga hyresjusteringarna kan lösas utan att de personligen behöver ta ställning till hyreskraven. Det har heller inte varit nödvändigt att de har vidtagit någon annan åtgärd, exempelvis att ansluta sig till den förhandlande hyresgästföreningen. Hyresgästen har endast behövt godta en förhandlingsklausul i kontraktet.

Om man för framtiden skulle begränsa förhandlingsrätten, så att de oorganiserade hyresgästerna ställdes utanför de kollektiva förhandlingarna, skulle detta innebära en drastisk förändring av de förhållanden som man sedan länge har inrättat sig efter på hyresmarknaden. Många hyresgäster skulle omedelbart ställas inför valet att antingen själva sköta förhandlingarna med hyresvärderna eller inträda som medlemmar i en hyresgästförening.

Från fastighetsägarsynpunkt skulle en begränsning av förhandlingsrätten till organisationsmedlemmar kunna medföra att de praktiska fördelarna med att bedriva hyresförhandlingarna kollektivt gick förlorade. I ett ytterlighetsfall skulle en sådan begränsning av förhandlingsrätten kunna leda till att i en och samma fastighet vissa hyror bestämdes i förhandlingar med den regionala hyresgästföreningen, andra i förhandlingar med en minoritetsgrupp av hyresgäster och åter andra i förhandlingar med de enskilda hyresgästerna. Vidare skulle förhandlingarna med de hyresgäster som stod utanför de kollektiva förhandlingarna få ske med beaktande av hyreskontraktens bestämmelser om hyres- och uppsägningstider. I fråga om den vanliga typen av hyreskontrakt, som löper per den 30 september årligen, skulle detta innebära att hyresvärderna för att gardera sig mot alla eventualiteter skulle vara tvungen att säga upp hyresavtalen senast den 30 juni i de fall ändringsöverenskommelse inte hade träffats vid denna tidpunkt. En sådan ordning skulle göra förhandlingssystemet svårt att hantera och avsevärt minska dess värde för såväl fastighetsägare som hyresgästorganisationer och enskilda hyresgäster. Särskilt gäller detta beträffande större fastighetsförvaltningar.

Som utredningen har påpekat är det emellertid inte bara praktiska

hänsyn som talar för att de kollektiva förhandlingarna som regel bör omfatta samtliga lägenheter i den eller de berörda fastigheterna. Bruksvärdesystemet innebär principiellt inte bara att jämförliga lägenheter får lika höga hyror utan även, åtminstone på längre sikt, att hyrorna i hela lägenhetsbeståndet anpassas till varandra efter lägenheternas varierande bruksvärde. De faktorer som har betydelse vid denna jämförelseprövning skall bedömas objektivt. Bruksvärdehyran skall alltså vara densamma oberoende av vilken hyresgäst som bor i lägenheten.

Den objektiva bedömning av lägenheterna som skall ske enligt bruksvärdesystemet talar mot en begränsning av förhandlingsrätten till endast medlemmar i den avtalsslutande hyresgästorganisationen. Undantas en stor del av lägenheterna från förhandlingsordningen, finns risk, att i strid med bruksvärdeprincipen, skilda hyresnivåer kan uppkomma för likvärdiga lägenheter.

Det anförda visar enligt min mening att en förhandlingsordning likasom nu bör innefatta förhandlingsrätt för i princip samtliga bostadslägenheter i den eller de berörda fastigheterna. Jag biträder därför utredningens förslag att bestämmelserna om förhandlingsordnings omfattning utformas i enlighet med denna grundsats. Detta hindrar inte att undantag görs, så att en eller flera lägenheter lämnas utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Jag återkommer till denna fråga i det följande.

Enligt utredningens uppfattning bör förekomsten av förhandlingsklausul i det enskilda hyresavtalet inte utgöra någon förutsättning för att kollektiva förhandlingar skall äga rum beträffande en viss lägenhet. Jag delar den uppfattningen. En ordning där förhandlingsordning gällde för en lägenhet endast under förutsättning att det enskilda hyresavtalet innehöll förhandlingsklausul skulle göra det möjligt för en hyresvärd, som motsatt sig etablerandet av förhandlingsrätt, att urholka denna rätt genom att underlåta att teckna förhandlingsklausuler med sina hyresgäster. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag att förhandlingsordning i princip bör gälla mellan de avtalsslutande parterna oberoende av om förhandlingsklausul finns intagen i de enskilda hyresavtalen eller inte. Detta får betydelse framför allt för hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet (se avsnitt 7.7).

Från regeln att förhandlingsordning bör omfatta samtliga lägenheter bör, såsom utredningen har förordat, två undantag göras. Dels bör förhandlingsordningens parter kunna komma överens om att undanta viss eller vissa lägenheter. Dels bör förhandlingsordning inte längre anses omfatta en viss lägenhet, om hyresnämnden i förlängnings- eller villkorstvist har funnit att hyresavtalet inte bör innehålla förhandlingsklausul. Jag kommer senare att redogöra för prövningsförfarandet i sådana fall (avsnitt 7.5 och 7.9). Jag vill också framhålla att hyresgästorganisationens rätt att utan särskilt bemyndigande förhandla för alla

lägenheter endast gäller frågor som rör hyresgästerna kollektivt. För att tvist som rör en hyresgästs enskilda boendeförhållanden skall kunna tas upp till förhandling bör det fordras att hyresgästen har lämnat organisationen uppdrag att företräda honom i saken (se vidare avsnitt 7.6).

Förslaget att den avtalslutande hyresgästorganisationen skall förhandla för samtliga bostadslägenheter och hyresgäster i den eller de berörda fastigheterna innebär inte att organisationen har någon legal fullmakt att företräda hyresgästerna i förhållande till hyresvärden. En förutsättning för att en förhandlingsöverenskommelse, som organisationen träffar, skall få verkan för det enskilda hyresförhållandet bör, såsom jag tidigare har nämnt, vara att hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul. Huruvida förhandlingsklausul skall tillämpas i hyresförhållandet eller inte bör liksom nu vara en sak enbart mellan hyresvärden och hyresgästen som inte angår partsorganisationerna.

Den praktiska betydelsen av denna begränsning i hyresgästorganisationens behörighet att företräda hyresgästerna torde inte bli stor. Som jag tidigare har nämnt bör nämligen förekomsten av förhandlingsklausul i det enskilda hyresavtalet i princip inte utgöra någon förutsättning för att förhandlingsrätt skall föreligga beträffande en viss lägenhet. Inte heller torde man i allmänhet ha anledning anta att hyresgästen kommer att motsätta sig att förhandlingsklausul av sedvanlig typ förs in i kontraktet, om hyresvärden påfordrar det. Med hänsyn härtill och till de faktiska förhållandena i övrigt torde man kunna räkna med att förhandlingsarbetet också i fortsättningen i de flesta fall kommer att praktiskt bedrivas på ungefär samma sätt som om organisationen var behörig att företräda hyresgästerna i förhållande till hyresvärden.

Att en organisation, låt vara med nyss angivna behörighetsbegränsning, ges rätt att förhandla för andra än medlemmarna i organisationen avviker från vanliga fullmakts- och föreningsrättsliga regler. Normalt har en organisation rätt till förhandling enbart på medlemmars vägnar. På denna princip bygger exempelvis lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet (se prop. 1975/76: 105 Bilaga 1 s. 226 och 349).

Ett erkännande av en förhandlingsrätt utan anknytning till medlemskap utgör emellertid ingen nyhet på hyresrättens område. Som jag redan har nämnt innebär de frivilliga förhandlingsordningarna att den avtalslutande hyresgästföreningen förhandlar för samtliga bostadslägenheter och bostadshyresgäster i den eller de berörda fastigheterna. Också enligt avvecklingslagens förhandlingssystem berör förhandlingarna alla hyresgäster som bor kvar i de tidigare hyresreglerade lägenheterna. De nuvarande förhandlingssystemen har emellertid inte gått fria från kritik på denna punkt. Kritiken har gått ut på att det i samband med förhandlingarna i vissa fall skulle ha förekommit tendenser till en diskriminering av hyresgäster som inte är medlemmar i den förhandlande hyresgästföreningen.

Riksdagen behandlade år 1976 en motion i vilken hemställdes att riksdagen skulle besluta om sådan ändring i hyreslagen att medlemskap i organisation av hyresgäster inte skall medföra särskilda förmåner vid hyressättning. Civilutskottet framhöll i sitt betänkande rörande motionen (CU 1975/76: 26 s. 5) att grunderna för hyreslagstiftningen enligt utskottets mening är att uppfatta så att medlemskap i viss organisation i och för sig inte skall inverka på hyressättningen. Utskottet framhöll vidare att det är intresseorganisationerna obetaget att för sina medlemmars räkning hävda att objektiva skillnader mellan vissa lägenheter m.m. skall beaktas i de individuella avtalen. Det är inte heller något hinder mot att ett bostadsföretag genom bidrag eller eljest tar på sig ett visst ekonomiskt ansvar för hyresgäströrelsens medverkan i ett förhandlingsarbete som kommer alla boende till godo. Utskottet förklarade sig emellertid ta bestämt avstånd från ett förfaringsätt som leder till särskilda rabatter för hyresgäströrelsens medlemmar innebärande skilda hyresnivåer för medlemmar och icke medlemmar. Utskottet ville dock inte tillstyrka att riksdagen skulle genom ändring i hyreslagen skriva in ett allmänt förbud med den i motionen föreslagna utformningen. Om utvecklingen inte — vilket utskottet förutsatte — skulle lösas genom överenskommelser eller på annat sätt borde enligt utskottets uppfattning regeringen ha att ta de initiativ i frågan som kunde anses påkallade. Med bifall till utskottets hemställan beslöt riksdagen att dels avslå motionen, dels som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört (rskr 1975/76: 277).

För egen del vill jag framhålla att det problem som riksdagen här har pekat på är en direkt följd av att förhandlingsrätt föreligger även beträffande hyresgäster, som inte är medlemmar i den förhandlande organisationen. Enligt allmänna föreningsrättsliga grundsatser är en hyresgästorganisation skyldig att behandla alla medlemmar lika i den mån inte stadgarna uttryckligen anger annat. I fråga om rättsförhållandet mellan organisationen och de oorganiserade hyresgästerna finns det däremot inga allmänna föreningsrättsliga regler som kan tjäna till vägledning för bedömningen.

Inte heller kan hyreslagens regler anses klargöra vilka skyldigheter en förhandlande hyresgästorganisation har gentemot de hyresgäster som står utanför organisationen. Det enda man i detta avseende har att hålla sig till är, såsom riksdagen har framhållit, att det i och för sig inte är förenligt med hyreslagens hyressättningsnormer att medlemskap i viss organisation får inverka på hyresnivån.

Jag vill också fästa uppmärksamheten på att avsikten med den nu föreslagna lagen inte är att vissa speciella hyresgästorganisationer skall få förhandlingsrätt av den typ som föreligger enligt avvecklingslagen för en bestämd krets av hyresgäster. Den föreslagna förhandlingsrätten har alltså inte något offentligrättsligt inslag, som tolkningsvis skulle

kunna anses innebära att hyresgästerna måste behandlas principiellt lika. Även om en hyresgästorganisation får förhandlingsrätt, har den enligt förslaget helt kvar sin privaträttsliga karaktär. Visserligen kan det hävdas att det torde följa av det förhandlingsuppdrag som organisationen har åtagit sig enligt förhandlingsordningen att organisationen har att behandla de företrädde hyresgästerna principiellt lika vid uppdragets fullgörande. Det torde emellertid f. n. vara oklart i vilken utsträckning det med stöd av uppdragsrättsliga grundsatser kan krävas att organisationen i förhandlingsarbetet iakttar principen om lika behandling av hyresgästerna.

Eftersom det frivilliga förhandlingssystemet hittills i endast ringa omfattning har uppmärksammats i lagstiftningen, är det förklarligt att rättsläget f. n. är oklart när det gäller frågor som aktualiseras av att förhandlingsrätten omfattar både organiserade och oorganiserade hyresgäster. I samband med den nu föreslagna lagregleringen av förhandlingssystemet måste man emellertid ta ställning till hur dessa frågor bör lösas. Som framgår av riksdagens beslut uppkommer i detta sammanhang också frågan i vad mån de oorganiserade hyresgästerna bör bidra till finansieringen av förhandlingsverksamheten. Det förekommer redan nu att det i den hyra som debiteras hyresgästerna ingår viss avgift som tillförs den förhandlande hyresgästföreningen som ersättning för dess medverkan i förhandlingsverksamheten. Frågan om de oorganiserade hyresgästernas deltagande i finansieringen kan, som flera remissinstanser har understrukit (se avsnitt 5.2), inte förbigås med tystnad vid en lagreglering av förhandlingssystemet.

Sedan riksdagen meddelade sitt beslut har frågan om de s. k. medlemsrabatternas tillåtlighet inte genom partsorganisationernas initiativ förts närmare en lösning. En fråga som i så hög grad berör den enskilde hyresgästens rättssäkerhet är enligt min uppfattning inte heller lämpad för att överlämnas till en lösning i sådan ordning. Enligt min mening behövs det lagstiftningsåtgärder, om man för framtiden vill förebygga misstankar om att det via medlemsrabatter uppstår skilda hyresnivåer för medlemmar och icke medlemmar i den avtalsslutande organisationen.

Det är emellertid inte bara fråga om att se till att hyresnivåerna så långt möjligt blir desamma för medlemmar och icke medlemmar. Ett system med medlemsrabatter kan också innebära att likvärdiga lägenheter visserligen åsätts samma hyra men att hyresvärden betalar en del av hyresmedlen till hyresgästorganisationen, som sedan använder det mottagna beloppet till att bl. a. sänka medlemsavgiften för sina medlemmar. I den mån beloppet kan anses utgöra skäligen kompensation för hyresgästorganisationens förhandlingsarbete, torde någon invändning inte kunna riktas mot förfarandet. Jag återkommer strax till den frågan. Om emellertid hyresgästorganisationen förhandlar för såväl medlemmar

som icke medlemmar och så mycket av hyresmedlen lämnas till organisationen att de medlemsavgifter som annars skulle ha utgått kan sättas ned radikalt eller t. o. m. helt falla bort, innebär det att icke organiserade hyresgäster får bidra till att bekosta den del av organisationens verksamhet som riktar sig enbart till medlemmarna. Ett sådant förfarande kan enligt min mening inte godtas.

Mot bakgrunden av det anförda förordar jag att det i hyresförhandlingslagen tas in vissa regler som är ägnade att medföra att även de oorganiserade hyresgästernas intressen tas till vara i tillräcklig utsträckning i förhandlingsarbetet. Jag vill emellertid understryka att reglerna måste utformas så att de inte medför någon inskränkning i den fria förenings- och förhandlingsrätten. Jag erinrar om att en hyresgästorganisation från föreningsrättslig synpunkt är en ideell förening som, förutom befrämjande av vissa rent ideella ändamål, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vid utformningen av förslaget på denna punkt måste man därför ta hänsyn till att en hyresgästorganisation har ett legitimt behov av att i kollektiva förhandlingar om hyresvillkor kunna hävda sina medlemmars intressen och söka tillförsäkra dem förmåner i bl. a. ekonomiskt avseende.

Vad först gäller hyressättningen vill jag erinra om att hyreslagens regler bygger på principen att jämförliga lägenheter skall ha lika höga hyror. Detta innebär bl. a. att hyrans storlek i princip inte bör påverkas av vilken hyresgäst som för tillfället hyr lägenheten. För att tillgodose de oorganiserade hyresgästernas intressen bör man till en början söka skapa regler som gör tillämpningen av denna hyressättningsnorm tvingande.

När hyran på en och samma gång skall bestämmas för ett större antal lägenheter, kan man räkna med att hyror i princip måste göras beroende av lägenheternas beskaffenhet. Det inbördes förhållandet mellan hyror för olika lägenhetsstorlekar brukar fastställas med ledning av standardiserade normer och andra fasta förhandlingsrutiner.

Inom ramen för den hyresstruktur som parterna kommer överens om med tillämpning av sådana enhetliga beräkningsmetoder ankommer det på den förhandlande hyresgästorganisationen att bevaka enskilda hyresgästers individuella intressen så att särskilda avvikelser som kan föreligga mellan i övrigt likvärdiga lägenheter ger utslag i hyran. Om t. ex. utrustningsstandarden är olika i lägenheter som i övrigt är lika, kan detta motivera en skillnad mellan hyror. Som exempel på andra särskilda avvikelser som bör kunna påverka det inbördes förhållandet mellan hyror kan jag peka på olika lägesförhållanden inom huset, såsom att vissa lägenheter är belägna ovanför eller bredvid en lokal med störande buller eller att vissa lägenheter är utsatta för en besvärande insyn.

Vilket utslag faktorer av detta slag kan komma att ge vid hyressätt-

ningen beror i hög grad på hyresgästorganisationens förhandlingsinsatser i det konkreta fallet. Vilka insatser som görs beror i sin tur till stor del på det interna föreningsarbetet, bl. a. kontakterna med de enskilda medlemmarna.

En fördel med medlemskapet i en hyresgästorganisation är just att hyresgästen normalt torde ha goda möjligheter att få sina synpunkter beträffande lägenheten beaktade i förhandlingsarbetet. I fråga om hyresgäster som står utanför organisationen har organisationen rent faktiskt inte möjlighet att på samma sätt engagera sig i hyresgästernas individuella önskemål. Någon anledning att i detta avseende ändra förutsättningarna för förhandlingsarbetet föreligger enligt min mening inte.

Som ett led i sin bevakning av enskilda hyresgästers individuella intressen kan en hyresgästorganisation alltså hävda att det föreligger objektiva skillnader mellan vissa lägenheter, även om de i de flesta avseenden är lika, och att hyrorna därför bör differentieras. En sådan differentiering kan vara fullt motiverad från bruksvärdesynpunkt också när det rör sig om lägenheter av samma storlek inom samma hus. I enhetlighetens intresse är det emellertid viktigt att differentieringen genomförs konsekvent. Det kan t. ex. tänkas att de förhandlande parterna har klart för sig att en viss omständighet, t. ex. lägre standard eller bullerstörningar, föreligger beträffande fler lägenheter inom gruppen än som har åberopats från organisationens sida men att parterna ändå inte beaktar detta vid hyressättningen. Om en förhandlingsöverenskommelse utformas på detta sätt, innefattar den ett medvetet avsteg från en korrekt tillämpning av bruksvärdereglerna.

Jag är övertygad om att sådana medvetna avsteg från hyreslagens hyressättningsnormer inte är vanliga. Bl. a. torde gälla att hyresvärden normalt har intresse av att ha en enhetlig behandling av lägenhetsbeståndet och hyresgästerna. Såvitt gäller den kommunala sektorn kan jag hänvisa till att kommunförbundet år 1976 i ett cirkulär till kommunerna har avrått dessa från att träffa överenskommelser som innebär medlemsrabatter i en eller annan form. I cirkuläret erinrar förbundet om att en sådan överenskommelse kan vara olaglig på så sätt att den strider mot den kommunala s. k. likställighetsprincipen och därför kan komma att upphävas efter kommunalbesvär. Liknande rekommendationer har också gjorts från SABO:s sida beträffande den allmännyttiga sektorn (se CU 1975/76: 26 s. 23 och 27).

I de oorganiserade hyresgästernas intresse bör det finnas en garanti för att den rådande avtalsfriheten rörande hyressättningen inte medför att bruksvärdereglerna sätts ur spel i den situation som jag nyss har beskrivit. Jag föreslår därför att det i hyresförhandlingslagen föreskrivs att vid förhandlingsöverenskommelse om hyra skall lika stora lägenheter inom samma hus åsättas lika höga hyror. För att avvikelser skall få göras från denna huvudregel bör det fordras att det med hänsyn till

vad som är känt om lägenheternas närmare beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses föreligga en skillnad mellan dem med avseende på bruksvärdet.

Om föreskriften utformas på detta sätt, får både hyresgästorganisation och hyresvärd ett ansvar för att de oorganiserade hyresgästerna behandlas korrekt vid hyressättningen. Att även hyresvärderna skall ha ett sådant ansvar finner jag befogat med hänsyn till att nuvarande praxis med förhandlingsrätt oberoende av medlemskap gäller också i hyresvärdarnas intresse.

Den föreslagna föreskriften torde medföra att hyresvärdar behöver hålla sig bättre underrättade om lägenheternas skick än vad f. n. ibland kan vara fallet. En sådan utveckling synes innebära klara fördelar.

Om en hyresgäst anser att den hyra som har överenskommit för hans lägenhet utan giltig orsak överstiger hyran för en eller flera lägenheter av samma storlek inom huset, bör han ha möjlighet att få hyran nedsatt av hyresnämnden. Om nämnden finner att det inte föreligger sådan skillnad i bruksvärdehänseende mellan lägenheterna att den högre hyran är motiverad, bör nämnden kunna sätta ned hyran för provningslägenheten så att den överensstämmer med hyran för den eller de lägenheter som jämförelsen avser. I ett sådant fall bör alltså hyresgästen kunna tvinga fram en hyressänkning, oavsett om en regelrätt bruksvärdeprovning kanske skulle ge vid handen att hyran för hans lägenhet inte är påtagligt högre än den hyresnivå man i så fall hade att utgå från. I hyresförhandlingslagen bör införas en regel som gör en sådan sänkning möjlig. Jag kommer senare att behandla utredningens förslag om enskild hyresgästs rätt i övrigt att få förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnden (avsnitt 7.9).

Som jag tidigare nämnde har frågan om de oorganiserade hyresgästernas rättigheter vid förhandlingarna ett nära samband med frågan i vad mån de bör bidra till att skapa behövliga resurser för förhandlingsverksamheten. Från Hyresgästernas riksförbund har det sedan länge hävdats att det inte är rimligt att ett förhandlingsarbete, som kommer samtliga hyresgäster till godo och som också innebär arbets- och kostnadsbesparingar för fastighetsägaren, skall finansieras enbart genom medlemsavgifter. Härvid brukar också påpekas att på den allmännyttiga bostadssektorn fördelas fastighetsägarsidans förhandlingskostnader i praktiken likformigt mellan samtliga hyresgäster.

Uppfattningen att också hyresgästorganisationens förhandlingskostnader bör fördelas mellan samtliga hyresgäster har fått stöd av kommunförbundet och SABO. På den allmännyttiga sektorn tillämpas i viss utsträckning ett förfarande som innebär att hyresgästorganisationen enligt förhandlingsöverenskommelsen tillförsäkras viss ersättning för sin medverkan i förhandlingsverksamheten. Ersättningen utges av bostadsföretaget, som direkt eller indirekt kompenserar sig för denna

kostnad vid hyressättningen. Samtliga hyresgäster kommer härigenom att i form av hyresmedel lämna bidrag till organisationen för dess förhandlingsarbete. Det finns också på den privata bostadssektorn exempel på överenskommelser, där ersättningsfrågan har lösts på detta sätt.

Riksdagen har i det tidigare nämnda beslutet förklarat att det enligt dess mening inte föreligger något hinder mot att fastighetsägaren genom bidrag eller eljest tar på sig ett visst ekonomiskt ansvar för hyresgästorganisationens medverkan i förhandlingsarbetet. Förhandlingsöverenskommelser som innebär att en viss del av hyran tillförs hyresgästföreningen har, såvitt jag känner till, endast i ett fall prövats av hyresnämnd. I det fallet utgick enligt överenskommelsen ersättning till hyresgästföreningen med visst belopp per kvadratmeter bostadsyta och år i hyresvärdens fastigheter. Ersättningen avsåg föreningens medverkan i boendedemokratifrågor samt dess informations- och förhandlingsverksamhet. Hyresnämnden konstaterade först att det belopp som avsåg ersättning till föreningen utgjorde en del av hyran. Vid en prövning av hyrans storlek enligt bruksvärdereglerna fann nämnden sedan att den överenskomna hyran inte kunde anses oskäligen. Avgörandet är f. n. föremål för prövning av bostadsdomstolen. Man kan därför ännu inte med säkerhet säga vad som är gällande rätts ståndpunkt när det gäller denna typ av finansieringsförfaranden.

Den kritik som har framförts mot att också de oorganiserade hyresgästerna ibland får bidra till att finansiera förhandlingsverksamheten torde delvis hänga samman med att man på sina håll befarar att de oorganiserade hyresgästernas intressen inte alltid tas väl till vara i förhandlingsarbetet. Om man emellertid såsom jag nyss har föreslagit inför en regel som är ägnad att medföra att alla hyresgäster behandlas principiellt lika i situationer där lägenheter typiskt sett bör ha lika höga hyror, torde denna grund för kritiken i allt väsentligt falla bort. Enligt min mening får det med en sådan ordning snarare anses rimligt att också hyresgäster, som av olika skäl föredrar att stå utanför den organisation som har erhållit förhandlingsrätten, ändå tar på sig ett visst ekonomiskt ansvar för att skapa de resurser som behövs för att förhandlingsarbetet skall kunna bedrivas effektivt.

Även om frågan om de oorganiserade hyresgästernas ersättningsskyldighet för förhandlingskostnaderna nu skulle lämnas oreglerad, kan man räkna med att det också i fortsättningen kommer att finnas fastighetsägare som är villiga att medverka till att behövliga ekonomiska resurser ställs till den förhandlande hyresgästorganisationens förfogande. I sådana fall torde det också gå att finna metoder för att lösa ersättningsfrågan. Lagligheten av den metod som väljs i det enskilda fallet kan emellertid från olika utgångspunkter komma att sättas i fråga av de berörda hyresgästerna.

För att undvika tvister om lagligheten av förfaranden, som direkt el-

ler indirekt innebär att viss del av hyran utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete, bör emellertid enligt min mening ersättningsfrågan regleras i hyresförhandlingslagen. Som jag redan har sagt anser jag det också i många fall vara rimligt att de oorganiserade hyresgästerna i skälig omfattning bidrar till finansieringen av hyresgästorganisationens förhandlingskostnader. Att gå så långt som att förplikta hyresvärd att tillföra den hyresgästorganisation som är hans motpart vid förhandlingarna viss andel av hyresintäkterna kan emellertid redan av principiella skäl inte komma i fråga. Huruvida ersättning skall utgå till hyresgästorganisation måste liksom hittills få bero av överenskommelse mellan förhandlingsordningens parter.

På grund av det anförda förordar jag att det i hyresförhandlingslagen förs in bestämmelser som gör det möjligt för förhandlingsordningens parter att, om de är ense, besluta att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Enligt min mening är det angeläget att det klart redovisas hur stort detta belopp är. Även om det utgör en del av hyran bör det alltså alltid anges särskilt. Lagen bör därför innehålla en regel om att det av förhandlingsöverenskommelsen skall framgå hur stor del av överenskommen hyra som utgör ersättning för förhandlingsarbete.

Ersättning för förhandlingsarbete bör inte få överstiga vad som är skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter. En regel härom bör tas in i lagen. Vidare bör lagen innehålla en bestämmelse om rätt till prövning hos hyresnämnden av ersättningens skälighet. Det förhållandet att ersättningen för förhandlingsarbete kan utgöra en del av hyran medför visserligen att skäligheten av ersättningen kan prövas enligt de vanliga bruksvärdereglerna. En sådan prövning blir emellertid av begränsat värde, eftersom den kommer att avse den totala hyran. Nedsättning kan alltså ske bara om den totala hyran är oskälig. Jag anser därför att möjlighet bör införas att särskilt pröva skäligheten av det belopp som avser ersättning för förhandlingsarbete.

Som jag tidigare har berört kan det tänkas att de förhandlande parterna kommer överens om att hyresgästorganisationen skall ha ersättning även för annat än förhandlingsarbete. I praktiken har det också förekommit att ersättning har utgått för organisationens medverkan i boendedemokratifrågor och för dess informationsverksamhet. Sådan ersättning kommer inte att kunna prövas enligt den nyss förordade prövningsregeln, som ju endast avser skäligheten av ersättning för förhandlingsarbete. Om emellertid förhandlingarna helt eller delvis avser oorganiserade hyresgäster, kan en ordning där hyresvärden lämnar över en del av hyresmedlen i ersättning för annat än förhandlingsarbete komma att strida mot grunderna för förhandlingssystemet. Detta kan ju innebära att hyresgäster som inte är medlemmar i den avtals-

slutande organisationen tvingas att indirekt betala för förmåner som kommer endast medlemmarna till godo. Skulle ett sådant förfarande tillämpas, kan det utgöra en anledning för de oorganiserade hyresgästerna att få förhandlingsklausulen slopad. Vidare kan förhandlingsordningen komma att upphävas för huset i fråga (se avsnitt 7.5).

7.5 Rätten till förhandlingsordning

En förutsättning för att kollektiva förhandlingar skall komma till stånd bör, som jag tidigare har nämnt, vara att det i det enskilda fallet finns en på giltigt sätt tillkommen förhandlingsordning. Normalt torde parterna själva komma överens om att börja förhandla kollektivt. Överenskommelsen får ömsesidigt förpliktande verkan i och med att parterna tecknar ett avtal om förhandlingsordning som överensstämmer med lagens föreskrifter.

Undantagsvis kan det inträffa att sådant avtal inte kan uppnås på frivillig väg. Om part har vägrats rätt till kollektiva förhandlingar bör han, som tidigare har nämnts, ha möjlighet att hänskjuta frågan om förhandlingsordning till hyresnämnden. Det bör då ankomma på nämnden att pröva om det med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet föreligger förutsättningar för att tillerkänna parten förhandlingsrätt. Anses sådana förutsättningar föreligga, bör nämnden ha befogenhet att med för parterna tvingande verkan besluta om införande av förhandlingsordning. En sådan tvångsvis genomdriven förhandlingsordning bör i enlighet med vad jag tidigare har anfört medföra samma rättsverkningar för parterna som en förhandlingsordning som har tillkommit genom frivilligt avtal.

Frågan om vilka rättssubjekt som bör tillerkännas förhandlingsrätt enligt den föreslagna lagen synes inte vålla några problem när det gäller fastighetsägarsidan. Jag biträder utredningens förslag att förhandlingsrätt skall tillkomma inte bara enskild hyresvärd utan också fastighetsägarförening i vilken värden är medlem. De bör alltså var för sig äga behörighet att ingå avtal om förhandlingsordning. En remissinstans har visserligen ifrågasatt om det finns behov av att fastighetsägarförening ges behörighet att ingå sådant avtal utan fullmakt från medlemmen (se avsnitt 5.2). Jag vill med anledning därav erinra om att hyreslagens bestämmelser om förhandlingsklausul utgår från att förhandlingspart på fastighetsägarsidan kan vara den fastighetsägarförening som hyresvärden är medlem i. Några praktiska olägenheter av dessa bestämmelser har inte påvisats. Bostadsmarknadskommittén har dock rekommenderat att avtal om förhandlingsordning undertecknas såväl av fastighetsägaren som av den fastighetsägarförening som företräder värden vid förhandling enligt förhandlingsordningen. Detta förfarande kommer med all säkerhet att bli allmänt tillämpat på den enskilda sektorn.

Med hänsyn till det sagda delar jag utredningens uppfattning att det inte finns någon anledning att föreslå ändring i nu gällande regler om fastighetsägarförenings behörighet. Fastighetsägarförening bör alltså också i fortsättningen utan särskilt bemyndigande kunna träffa bindande avtal om förhandlingsordning förutsatt att denna avser hus som innehåses av medlem i föreningen. Jag vill dock betona att vad som nu har sagts endast gäller behörigheten att ingå frivilligt avtal. Som jag kommer att närmare utveckla i specialmotiveringen (avsnitt 9.1) bör fastighetsägarförening däremot inte kunna uppträda som part i tvist om införande av förhandlingsordning. I sådan tvist bör i enlighet med utredningens förslag partsbehörigheten endast tillkomma den enskilde hyresvärden. En annan sak är att fastighetsägarförening självfallet kan uppträda som ombud för hyresvärden.

Jag tar nu upp frågan om vad som bör gälla för att en sammanslutning av hyresgäster skall tillerkännas förhandlingsrätt.

Enligt avvecklingslagen har förhandlingsrätt förbehållits hyresgästorganisation som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster. Det har därvid förutsatts att ingen annan riksorganisation än Hyresgästernas riksförbund kommer att finnas. Motsvarande förbehåll gällde tidigare vid förhandlingar om bashyra enligt hyresregleringslagen.

Enligt hyreslagens bestämmelser om förhandlingsklausul — vilka indirekt anger gränserna för rätten att f. n. ingå avtal om förhandlingsordning — gäller däremot inte något krav på anknytning till central organisation. Av förarbetena framgår att hyreslagen inte lägger något hinder i vägen för att låta överenskommelse om hyra, som träffas av hyresgästorganisation som står utanför riksorganisationen, bli bindande för de enskilda hyresparterna (se prop. 1973: 23 s. 160). Det framhålls dock att vissa krav måste ställas på en sammanslutning för att den skall kunna betraktas som en hyresgästorganisation. Den måste sålunda fylla åtminstone de krav som brukar uppställas för att en sammanslutning över huvud taget skall kunna betraktas som en ideell förening. Däremot bör det enligt förarbetena inte krävas att organisationens enda och huvudsakliga ändamål är att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Som exempel anges att en studentförening bör kunna träffa överenskommelse om hyran för studentbostäder.

Något krav på att hyresgästorganisationen skall ha viss representativitet finns inte uppställt i lagtexten, och frågan berörs ej heller i motiven. Inte heller i övrigt lämnas någon närmare ledning angående de kvalifikationer som en hyresgästorganisation bör ha för att godkännas. Det betonas dock att lagens reglering inte innebär att den enskilde hyresgästen skall vara förpliktad att godta en förhandlingsklausul oavsett vilket innehåll den har. Det påpekas därvid att hyresnämnden i förlängnings- eller villkorstvist kan pröva om det är skäligt att hyresgästen skall vara bunden av en klausul som hänvisar till förhandlingsordning med organisation som står utanför riksorganisationen.

Utredningen föreslår att hyresgästorganisation som uppfyller de minimikrav som nu gäller enligt hyreslagen bör kunna teckna avtal om förhandlingsordning med giltig verkan i avtalsrättsligt hänseende.

Vid remissbehandlingen har utredningens förslag i denna del i allmänhet godtagits utan erinringar. Flera remissinstanser understryker att ett legalt förhandlingssystem inte får ges en sådan utformning att förhandlingsrätten förbehålls de i Hyresgästernas riksförbund organiserade hyresgästföreningarna. Dessa remissinstanser noterar därför med tillfredsställelse att något förslag inte förs fram om att dessa föreningar skall få förhandlingmonopol på liknande sätt som är fallet enligt avvecklingslagen. Också Hyresgästernas riksförbund godtar förslaget om att avtal som träffas av en utanför förbundet stående hyresgästorganisation i och för sig bör tillerkännas rättslig giltighet.

För egen del ansluter jag mig till utredningens allmänna utgångspunkt att den föreslagna lagstiftningen bör vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation. Att en organisation som vill företräda hyresgästsidan saknar anknytning till någon av de nuvarande hyresgästorganisationerna bör inte diskvalificera den som förhandlingsberättigad organisation i hyresförhandlingslagens mening.

Jag biträder alltså förslaget att inga formella krav bör ställas upp utöver dem som får anses ligga i begreppet hyresgästorganisation. Det innebär att det skall vara fråga om en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Den närmare prövningen av förutsättningarna för förhandlingsrätt blir, som jag strax återkommer till, en fråga för hyresnämnden, om parterna inte kan enas om att teckna förhandlingsordning genom frivillig överenskommelse.

Förslaget innebär att det i första hand blir hyresvärderna som får bedöma om en organisation av hyresgäster kan anses ha de kvalifikationer som bör krävas för att den skall få företräda de berörda hyresgästerna i kollektiva förhandlingar. Självfallet kan dock inte hyresvärdens bedömning få bli utslagsgivande i denna fråga. Hyresgästerna har ett berättigat intresse av att företrädas av en kompetent organisation som kan föra deras talan vid förhandlingarna. För att förhandlingsverksamheten skall leda till att hyresgästerna får ett verkligt inflytande på boendeförhållandena, fordras dessutom att den förhandlande organisationen är representativ för de boende och åtnjuter deras förtroende.

Jag vill i det sammanhanget erinra om att systemet med förhandlingsklausuler innebär att den enskilde hyresgästen har möjlighet att förhindra att en med värdens samtycke införd förhandlingsordning kommer att tillämpas på hyresavtalet. När avtal om förhandlingsordning har träffats beträffande viss fastighet kommer hyresgästerna att göras uppmärksamma på detta genom att hyresvärderna begär att förhandlingsklausul skall föras in i hyreskontrakten. Redan enligt gällande

rätt har hyresgästerna då möjlighet att vända sig till hyresnämnden och låta nämnden pröva huruvida det kan anses skäligt att de skall bli bundna av klausulen i fråga. Denna prövningsmöjlighet bör självfallet behållas. Som jag senare skall återkomma till (avsnitt 7.9) kan det dessutom finnas anledning att ändra förutsättningarna för nämndens prövning, så att hyresgästerna lättare än f. n. kan bli fria från en förhandlingsklausul. I vissa situationer bör nämnden vidare kunna upphäva förhandlingsordningen för det hus som det är fråga om.

Även om det inte ställs upp något formellt krav på att hyresgästernas mening först bör inhämtas innan avtal om förhandlingsordning ingås, kan det alltså i praktiken bli nödvändigt för hyresvärden och hyresgästorganisationen att bilda sig en uppfattning om hyresgästernas inställning innan de ingår ett sådant avtal. Avtalet kan annars komma att upphävas, och det blir i vilket fall som helst av begränsat värde, om det visar sig omöjligt att få förhandlingsklausuler införda i de olika enskilda hyresavtalen.

Jag övergår nu till att behandla frågan efter vilka kriterier hyresnämndens prövning bör ske i de fall en hyresgästorganisations framställning om förhandlingsordning har avvisats av hyresvärden och frågan därför har hänskjutits till nämndens prövning.

Enligt utredningens förslag bör det krävas starka skäl för att en hyresgästorganisations framställning om förhandlingsordning skall kunna avvisas. En förutsättning för förhandlingsrätt måste dock enligt utredningen vara att organisationen åtnjuter hyresgästernas förtroende. Om en hyresgästorganisation skulle begära förhandlingsrätt för en fastighet där flertalet hyresgäster motsätter sig detta, bör alltså någon förhandlingsordning inte få komma till stånd. Däremot bör det enligt utredningen inte uppställas något krav på att hyresgästorganisationen har förvärvat en viss anslutning av medlemmar bland de berörda hyresgästerna. Om framställningen om förhandlingsordning har gjorts av en utanför riksorganisationen stående organisation, anser utredningen att organisationens kvalifikationer för uppgiften dessutom måste prövas. En sådan prövning måste enligt utredningen ske även om organisationen i fråga till äventyrs skulle ha stöd hos åtskilliga hyresgäster.

Det sagda innebär enligt utredningen att tvist rörande rätten till förhandlingsordning skall avgöras på grundval av en obillighetsprövning, där de faktorer som inverkar på bedömningen får vägas mot varandra. Huvudregeln bör enligt utredningen vara att hyresgästorganisation skall äga rätt till förhandlingsordning. Sådan rätt skall dock inte föreligga i de fall där den begärda förhandlingsordningen efter övervägande av samtliga omständigheter framstår som obillig mot hyresvärden eller mot hyresgästerna.

Enligt utredningen behövs det inte några särskilda regler för den situationen att det föreligger konkurrens om rätten till förhandlingsord-

ning mellan olika hyresgästorganisationer. Fall där konkurrerande organisationer kan komma att uppträda mot varandra torde i praktiken bli sällsynta. De bör enligt utredningens mening kunna hanteras tillfredsställande genom den föreslagna regleringen. Utgångspunkten kommer regelmässigt att vara att hyresnämnden i en process har att pröva fråga om förhandlingsordning eller förhandlingsklausul beträffande en av de konkurrerande organisationerna. Huruvida denna organisation bör uteslutas med hänsyn till att annan organisation — som redan har eller önskar få förhandlingsordning — är bättre skickad att företräda hyresgästerna får enligt utredningen avgöras inom ramen för en obillighetsprövning enligt de nyss angivna riktlinjerna. Utredningen tillägger att företräde i allmänhet synes böra ges åt en organisation med långsiktig målsättning framför en nybildad sammanslutning, som uppstått på grund av ett utbrett missnöje i en enstaka fråga. Det torde sällan finnas anledning att låta en bestående förhandlingsordning rubbas av en tillfällig opinion bland hyresgästerna även om den skulle omfattas av majoriteten.

En förhandlingsordning kan gälla tills vidare eller för bestämd tid. Enligt utredningen bör skriftlig uppsägning alltid krävas för att en förhandlingsordning skall upphöra att gälla. Den lagfästa rätten till förhandlingsordning skulle emellertid vara utan värde, om fri uppsägningsrätt tilläts. Utredningen föreslår därför att en av hyresvärderna gjord uppsägning av förhandlingsordningen skall kunna hänskjutas till prövning av hyresnämnden. Prövningen av tvist om förlängning av förhandlingsordning föreslås ske enligt samma normer som enligt förslaget bör tillämpas i tvist om rätt till förhandlingsordning.

Förslaget att förfarandet inför hyresnämnden när det gäller rätten till förhandlingsordning bör utformas som en obillighetsprövning har tillstyrkts av samtliga remissinstanser. I allmänhet instämmer remissinstanserna också i utredningens uttalanden angående vilka faktorer som bör tillmätas betydelse vid prövningen. Sveriges fastighetsägareförbund framhåller dock att en hyresgästorganisation som begär förhandlingsordning alltid måste ha ett klart uttalat stöd från en majoritet av hyresgästerna för att hyresnämnden skall få bifalla framställningen. Viss kritik riktas också mot utredningens uttalanden när det gäller en från riksorganisationen fristående organisation av hyresgäster. Det påpekas exempelvis att frågan vilka kompetenskrav som bör ställas på en sådan organisation är ofullständigt belyst. Vissa remissinstanser betonar också starkare än vad utredningen har gjort att man i ett sådant fall i första hand bör låta hyresgästernas egen inställning till frågan om förhandlingsordning vara utslagsgivande. Detta bör enligt dessa remissinstansers uppfattning särskilt gälla, om det föreligger konkurrens mellan olika organisationer om rätten till förhandlingsordning.

Också jag anser att den prövning som skall ske i hyresnämnden bör utformas som en obillighetsprövning, varvid parternas motstående in-

tressen får vägas mot varandra. I de flesta fall torde denna intresseavvägning inte komma att innebära några svårigheter för hyresnämnden. Mera svårbedömda situationer torde egentligen endast uppkomma, om det är en fristående organisation av hyresgäster som har begärt att få förhandlingsordning.

Som utredningen har föreslagit bör huvudregeln vid hyresnämndens prövning vara att hyresgästorganisation skall äga rätt till förhandlingsordning. En grundtanke bakom den föreslagna lagen är ju att det kollektiva förhandlingsförfarandet innebär väsentliga fördelar för hyresgästerna. Det bör därför fordras starka skäl för att en hyresgästorganisations framställning om förhandlingsordning skall kunna ogillas av hyresnämnden. Det bör ske endast om det på grund av omständigheterna i det enskilda fallet framstår som obilligt mot hyresvärden eller hyresgästerna att organisationen tillerkänns förhandlingsrätt.

Liksom är fallet när det gäller hyrestvister av annat slag bör det ålaga den part som påstår att obillighet föreligger att styrka detta. När hyresgästorganisation har hänskjutit tvist om förhandlingsordning till hyresnämnden, bör det alltså ankomma på hyresvärden att åberopa och styrka de omständigheter som enligt hans mening är ägnade att göra förhandlingsordningen obillig. De omständigheter som kan göra den begärda förhandlingsordningen obillig torde i allmänhet röra dels organisationens förhandlingsförmåga, dels hyresgästernas inställning. Som vägledning för hyresnämndens bedömning av dessa förhållanden vill jag framhålla följande.

Har framställningen om förhandlingsordning gjorts av någon av de till riksorganisationen anslutna hyresgästföreningarna torde det knappast finnas någon anledning för hyresnämnden att ifrågasätta organisationens allmänna kompetens för förhandlingsuppdraget. En närmare prövning av förhandlingskapaciteten kommer alltså i praktiken bara att behöva företas, om framställningen härrör från en fristående organisation av hyresgäster.

För att en organisation skall kunna föra förhandlingar för samtliga hyresgäster i ett eller flera hus krävs det att organisationen har möjlighet att fortlöpande bevaka hyresgästernas intressen på ett tillfredsställande sätt. Prövningen av förhandlingskapaciteten blir i praktiken aktuell endast när förhandlingsordningen omfattar ett större lägenhetsbestånd. Är det däremot fråga om ett enstaka hus med ett mindre antal lägenheter bör det enligt min uppfattning inte ställas några större anspråk, framför allt inte om alla eller nästan alla hyresgästerna är medlemmar i organisationen. Även i ett sådant fall bör ett minimikrav dock vara att organisationen förfogar över personer som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten och som har möjlighet att delta i sammanträden med hyresvärden i den utsträckning som ett regelbundet bedrivet förhandlingsarbete fordrar.

Som jag nyss antydde kan hyresvärden också komma att åberopa att hyresgästerna är negativa till organisationens krav på förhandlingsrätt. Beträffande denna typ av invändning vill jag understryka vikten av att största möjliga hänsyn tas till hyresgästernas mening i frågan. Att genomdriva en förhandlingsordning i strid mot den förhärskande uppfattningen hos de hyresgäster, vilkas rätt skall tillvaratas, står inte i överensstämmelse med lagens syften. Man bör i detta sammanhang också ta med i bedömningen att, om organisationen tillerkänns förhandlingsrätt, även de oorganiserade hyresgästerna i enlighet med vad jag tidigare har föreslagit (se avsnitt 7.4) kan bli skyldiga att i skälig omfattning bidra till finansieringen av förhandlingsverksamheten.

Det bör enligt min mening inte krävas att en hyresgästorganisation skall kunna uppvisa en viss anslutning av medlemmar bland de berörda hyresgästerna. En särskild fråga blir därför, när tvist föreligger om rätten till förhandlingsordning, hur hyresgästernas inställning till organisationens begäran skall komma till uttryck i processen.

Jag delar på denna punkt utredningens uppfattning att det redan av praktiska skäl är olämpligt att ge hyresgästerna partsställning i tvisten. Det måste anses fullt tillräckligt att de bland hyresgästerna rådande meningarna får föras fram i processen genom hyresvärden resp. hyresgästorganisationen.

Hävdar hyresvärden att det finns en stark opinion bland hyresgästerna mot den ansökande organisationen, måste han enligt de nyss berörda bevisbördereglererna söka bevisa detta. Det kan han göra exempelvis genom att låta utföra en undersökning bland hyresgästerna om deras uppfattning och presentera denna inför hyresnämnden. Han kan vidare påkalla vittnesförhör inför nämnden med ett antal hyresgäster. För att bemöta hyresvärden kan hyresgästorganisationen å sin sida också gå ut bland hyresgästerna för att söka få gensvar för sitt krav på förhandlingsordning.

Det kan inte uteslutas att det ibland visar sig råda delade meningar bland hyresgästerna. Om så är fallet, torde det inte finnas någon annan lösning än att hyresnämnden på grundval av den förebordade utredningen söker fastställa, vilken mening som omfattas av flest hyresgäster, och låter denna bli bestämmande för utgången. Eftersom bevisbördan åvilar hyresvärden, bör organisationens framställning ogillas, om det framgår av utredningen att flertalet hyresgäster motsätter sig den begärda förhandlingsordningen. Kan detta inte anses vara utrett, bör framställningen bifallas.

Läget kan kompliceras av att det råder konkurrens om rätten till förhandlingsordning mellan olika hyresgästorganisationer. I det sammanhanget vill jag till en början understryka att mer än en förhandlingsordning inte kan gälla samtidigt för ett och samma hus. En i praktiken ohållbar situation skulle nämligen uppstå, om hyresvärden kunde

ådra sig förhandlingskyldighet gentemot flera, sinsemellan oberoende organisationer beträffande samma bestånd av lägenheter. Detta kan sägas komma till uttryck i den föreslagna regeln att förhandlingsordning i princip skall omfatta samtliga lägenheter i ett eller flera hus (se avsnitt 7.4). Eftersom utredningens förslag på denna punkt har gett upphov till missförstånd vid remissbehandlingen, bör emellertid lagtexten förtydligas. Jag förordar därför att det i lagen tas in en bestämmelse av innebörd att, om visst hus omfattas av förhandlingsordning, nytt avtal om förhandlingsordning beträffande det huset ej får slutas med annan hyresgästorganisation, förrän den förra förhandlingsordningen har upphört att gälla för det huset.

En fråga som har speciell betydelse för prövningen av tvister, där konkurrerande organisationer uppträder mot varandra, är vilket lägenhetsbestånd som hyresnämnden bör utgå från, när nämnden har att bedöma vem som bör tillerkännas förhandlingsrätt. Hyresvärden kan ha ett stort antal fastigheter på samma ort, och de kan då utgöra en förvaltningsenhet som från hyresvärdens synpunkt bör omfattas av en och samma förhandlingsordning. Å andra sidan kan hyresgästerna i ett hus ha intresse av att få till stånd en egen förhandlingsordning som gäller just det huset.

Jag har tidigare understrukit att hyresnämnden vid en obillighetsprövning måste fästa stort avseende vid vilket stöd en hyresgästorganisation kan visas ha hos hyresgästerna. När hyresnämnden skall försöka bilda sig en uppfattning om hyresgästernas inställning, bör nämnden enligt min uppfattning endast fästa avseende vid vad de hyresgäster anser som bor i det eller de hus som direkt berörs av den till nämnden hänskjutna tvisten. Det är alltså uppfattningen hos dessa hyresgäster som nämnden bör lägga till grund för bedömningen i denna del.

En annan sak är att hyresnämnden som en faktor vid obillighetsprövningen kan ha att beakta en invändning från hyresvärden om att det är till fördel både för honom själv och för hyresgästerna i gemen att alla hans fastigheter omfattas av en och samma förhandlingsordning. Hur stor hänsyn som bör tas till en invändning av detta slag får enligt min mening bero på omständigheterna i det enskilda fallet. Jag vill emellertid understryka att om de av tvisten direkt berörda hyresgästernas inställning kommit till klart uttryck i processen så bör detta alltid anses utslagsgivande för utfallet av obillighetsprövningen.

En konkurrenssituation som det finns anledning att särskilt uppehålla sig vid är den situationen att hyresvärden redan har ingått avtal om förhandlingsordning med en hyresgästorganisation och att det senare framställs begäran om avtal av en annan organisation. Vill hyresvärden tillmötesgå den nya organisationens begäran, måste han först säga upp den redan ingångna förhandlingsordningen. Godtas inte uppsäg-

ningen, får tvisten hänskjutas till hyresnämnden. Parterna har då att förebringa utredning om hyresgästernas mening i frågan. Ger utredningen vid handen att majoriteten av hyresgästerna motsätter sig att förhandlingsordningen förlängs, kommer uppsägningen att stå fast. Det står sedan hyresvärden fritt att träffa avtal med den nya organisationen.

Om hyresvärden däremot inte är villig att tillmötesgå den nya organisationens begäran om förhandlingsordning, kan organisationen inte hos hyresnämnden begära beslut om förhandlingsordning, eftersom det ju redan finns en förhandlingsordning för huset. Däremot kan de enskilda hyresgästerna, om de stöder den nya organisationen, säga upp sina hyresavtal för villkorsändring och begära att förhandlingsklausulerna i kontrakten skall slopas. Hyresvärden torde emellertid inte ha anledning att acceptera en sådan ändring, eftersom den redan ingångna förhandlingsordningen ändå skulle fortsätta att gälla för lägenheterna. Hyresgästerna kan då hänskjuta tvisterna rörande förhandlingsklausulerna till hyresnämnden, som i sin tur kan förordna om gemensam handläggning av ärendena.

Framkommer det vid hyresnämndsprövningen att en majoritet av de boende är negativt inställd till förhandlingsordningen, får hyresnämnden besluta att förhandlingsklausulerna skall slopas. De hyresgäster som berörs av beslutet kommer därefter att stå utanför de kollektiva förhandlingarna. För förhandlingsordningens parter är det i detta läge ohållbart att fortsätta med förhandlingsverksamheten, eftersom de förhandlingsöverenskommelser som kan komma att träffas endast kommer att gälla för en mindre del av de boende. Hyresvärden och den avtalslutande organisationen har därför anledning att bringa förhandlingsordningen att upphöra. Sedan förhandlingsordningen har upphävts, kan den nya organisationen begära att få sluta avtal om förhandlingsordning. Skulle värden motsätta sig denna begäran, kan tvisten om rätten till förhandlingsordning hänskjutas till hyresnämnden.

Enligt min uppfattning visar det anförda att den tidigare föreslagna regleringen i stort sett bör kunna fungera tillfredsställande också när det gäller en konkurrenssituation av det här skisserade slaget. Det kan emellertid inte bortses från att de parter som ursprungligen har ingått avtal om förhandlingsordning någon gång kan motsätta sig att förhandlingsordningen upphör, trots att hyresgästerna i huset eller större delen av dem har fått sina förhandlingsklausuler upphävda och därför inte är bundna av överenskommelser som ingås med stöd av förhandlingsordningen. På det sättet kan en ny organisation utestängas från möjligheten att få till stånd en förhandlingsordning. En sådan situation kan enligt min mening inte accepteras. Jag anser därför att det bör införas en regel som ger hyresnämnden befogenhet att i samband med avgörande av tvist om slopande av förhandlingsklausul förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla. Eftersom den här skisserade

konkurrenssituationen kan uppkomma redan i samband med att hyresvärden begär att förhandlingsklausuler skall föras in i hyresavtalen, bör hyresnämnden, som jag tidigare har antytt, ha motsvarande befogenhet i tvist om införande av förhandlingsklausul.

Sammanfattningsvis förordar jag alltså att hyresgästorganisation, som av hyresvärden förvägrats att sluta avtal om förhandlingsordning, skall kunna hänskjuta frågan till prövning av hyresnämnden. Nämnden har att avgöra frågan om förhandlingsrätt efter en obillighetsprövning, där alla relevanta omständigheter, t. ex. organisationens kvalifikationer och hyresgästernas inställning, får vägas samman. Hyresgästorganisation skall tillerkännas förhandlingsrätt om det inte är obilligt mot hyresvärden eller hyresgästerna. Nämnden skall i så fall fastställa en förhandlingsordning att gälla mellan parterna. Rättsäkerheten för de enskilda hyresgästerna tillgodoses genom bibehållande av systemet med förhandlingsklausuler. De hyresgäster som är missnöjda med den för huset gällande förhandlingsordningen kan efter uppsägning av hyreskontrakten för villkorsändring få fråga om slopande av klausulerna prövad av hyresnämnden (se vidare avsnitt 7.9). Om hyresnämnden skulle bifalla hyresgästernas talan, skall förhandlingsordningen inte längre anses omfatta de av dem förhyrda lägenheterna. Vid avgörande av tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul får hyresnämnden, om särskilda skäl föreligger, förordna att förhandlingsordning som redan gäller inte vidare skall äga bestånd.

Jag biträder utredningens förslag i fråga om hyresgästorganisationens rätt till förlängning av förhandlingsordning som har sagts upp av hyresvärden. Också tvist om förlängning av förhandlingsordning skall alltså av organisationen kunna hänskjutas till prövning av hyresnämnden. Prövningen av sådan tvist bör i princip ske enligt samma grunder som tillämpas i tvist om rätt till förhandlingsordning.

Utredningen har också behandlat frågan om hyresvärds rätt till förhandlingsordning. Utredningen har därvid funnit att hyresvärdens intresse av att få till stånd förhandlingsordning i åtskilliga fall är så stort att det framstår som rimligt att han också får rätt att påkalla prövning av denna fråga.

Förslaget att också hyresvärden skall ha lagfäst rätt till förhandlingsordning har tillstyrkts av remissinstanserna. Även jag biträder förslaget. Hyresvärd bör alltså tillerkännas såväl rätt till förhandlingsordning som rätt att få förhandlingsordning förlängd, om det inte är obilligt mot hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna.

I fall då hyresvärden har påkallat hyresnämnds prövning av en framställning om förhandlingsordning bör i princip samma kriterier gälla som jag tidigare har förordat för de fall då prövning har begärts av en hyresgästorganisation. Beviskraven för motparten bör dock kunna sättas lägre när det är hyresvärden som begär förhandlingsordning. Om

den tilltänkta hyresgästorganisationen invänder att den inte är representativ för dem som bor i fastigheten synes denna invändning böra godtas av nämnden, om inte omständigheterna föranleder till annat. På liknande sätt bör hyresnämnden enligt min uppfattning godta en invändning om att organisationen inte har tillräckliga resurser för förhandlingsuppdraget. Det bör nämligen inte komma i fråga att ålägga en hyresgästorganisation ett vidsträcktare förhandlingsansvar än organisationen har möjlighet att åta sig. Som framgår av vad jag nu har anfört torde det endast i sällsynta undantagsfall kunna bli aktuellt att ålägga en hyresgästorganisation förhandlingsordning mot dess vilja.

En förhandlingsordning syftar till att skapa en bestående grund för överenskommelser om hyror och andra boendeförhållanden i en fastighet eller ett fastighetsbestånd. Förändringar på hyresvärdssidan bör i princip inte påverka en förhandlingsordnings bestånd. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag att förhandlingsordning skall gälla också mot ny hyresvärd. Jag kommer att i specialmotiveringen (avsnitt 9.1) närmare redogöra för förslaget's innebörd i detta avseende.

Jag kommer i specialmotiveringen (avsnitt 9.7) också att ta upp frågan om hyresgästinflytandet enligt bostadssaneringslagen (1973: 531).

7.6 Förhandlingsramen

De frågor som kan föranleda tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster är av skilda slag. En återkommande anledning till meningsmotsättningar är självfallet frågan om hyrans storlek. Under hyrestiden kan dessutom uppkomma frågor om reparationer, om utnyttjande av gemensamma anordningar i huset, om försummad hyresbetalning, om vanvård av lägenheten, om tillstånd till andrahandsuthyrning eller till byte av bostad m. m. I samband med hyresperiodens utgång kan det uppstå tvister om rätten att bo kvar eller om villkoren för den fortsatta förhyrningen.

En del av dessa tvister kan sägas röra det enskilda rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Som exempel kan nämnas tvister som avser ifrågasatta kontraktsbrott och förverkandegrunder samt tvister angående tillstånd till andrahandsuthyrning och till bostadsbyte. Tvister som gäller rätten till förlängning av hyresavtalet hör också i allmänhet till denna kategori. Denna grupp av tvister har i diskussionen ibland benämnts rättstvister.

En annan grupp av tvister kan sägas röra frågor av gemensamt intresse för samtliga hyresgäster i fastigheten. Hit hör tvister som avser t. ex. hyran och andra hyresvillkor, ordningsregler för fastigheten, nyttjande av gemensamma anordningar samt sanerings- och ombyggnadsfrågor. Som gemensam benämning har i diskussionen stundom använts uttrycket intressetvister.

Enligt de gällande förhandlingsordningarna på både den allmännyttiga och den enskilda sektorn anges numera allmänt ämnesområdet för förhandlingar vara hyror och boendeförhållanden. Med uttrycket boendeförhållanden åsyftas i princip alla frågor som kan uppkomma i förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd.

Enligt utredningen bör ämnesområdet för förhandlingar enligt den föreslagna lagen ha samma omfattning som enligt de frivilliga förhandlingsförfordningarna. Utredningen förordar alltså att alla frågor som kan uppkomma i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst bör kunna bli föremål för förhandling. Eftersom uttrycket boendeförhållanden är tämligen vagt, föreslår utredningen att de förhandlingsbara frågorna räknas upp i lagtexten.

Den av utredningen föreslagna förhandlingsramen har i allmänhet godtagits av remissinstanserna utan erinringar. Vid remissbehandlingen har det dock framförts spridda förslag till jämkningar i både utvidgande och inskränkande riktning. När jag nu går närmare in på de olika detaljfrågorna kommer jag att följa den av utredningen gjorda uppräkningsningen.

För egen del finner jag det ligga i hyresgästernas intresse att ämnesområdet för förhandlingar enligt den föreslagna lagen blir vidsträckt. Visserligen torde hyressättningsfrågorna för dem framstå som det viktigaste föremålet för förhandlingsrätten. Jag erinrar emellertid om att bruksvärdesystemet innebär att en stor mängd faktorer som rör lägenhetens, husets och bostadsområdets beskaffenhet inverkar på hyrans storlek. Även om en förhandlingsordning formellt skulle avse endast frågan om hyrans storlek, skulle med nödvändighet sådana faktorer som jag nu har nämnt komma att bli föremål för diskussion mellan de förhandlande parterna. Hyresgästerna kan som villkor för att godta en begärd hyreshöjning t. ex. uppställa krav på reparationer eller förbättrad fastighetsservice. Förhandlingar om och överenskommelser i sådana frågor kommer alltså att äga rum, även om förhandlingsordningen formellt begränsas till frågan om hyresbeloppet. En betydande nackdel som skulle följa av en sådan begränsning är emellertid att förhandlingar i dessa frågor endast skulle kunna komma till stånd i samband med att framställning görs om ändring av hyran. I de allra flesta fallen kommer det att vara hyresvärden som har intresse av att påkalla förhandling för att få hyran ändrad. För att kunna få till stånd förhandlingar om t. ex. lägenhetsreparationer skulle alltså hyresgästorganisationen normalt bli tvungen att avvakta en framställning från hyresvärden om hyreshöjning. Liksom utredningen finner jag detta otillfredsställande. Jag ansluter mig därför till förslaget att frågor om de enskilda lägenheternas skick bör kunna tas upp till kollektiv förhandling när helst någon av förhandlingsparterna önskar detta. Jag vill här skjuta in att den föreslagna regeln inte medför någon begränsning av hyresgästens

möjligheter att med stöd av hyreslagen begära reparationsföreläggande för att förmå hyresvärden att fullgöra sin underhållsskyldighet.

Beträffande frågor som rör fastighetens skick eller gemensamma anordningar inom fastigheten delar jag utredningens uppfattning att de har ett så självklart kollektivt intresse att de bör ingå i det område där parterna har rätt att påkalla förhandling.

Att beträffande de övriga boendefrågor som kan beröra hyresgästerna kollektivt söka dra någon bestämd gräns mellan frågor som bör vara förhandlingsbara och sådana som skulle kunna lämnas utanför förhandlingsområdet synes inte vara möjligt. Jag biträder därför förslaget att alla frågor som rör hyresgästerna gemensamt bör kunna bli föremål för förhandling enligt den föreslagna lagen.

Vad härefter angår frågor som bara berör enskild hyresgäst är skälen för att tvist av detta slag bör kunna tas upp till förhandling enligt förhandlingsordningen betydligt svagare. Någon uppgörelse i tvisten kan ju inte komma till stånd utan den berörde hyresgästens medverkan.

Som utredningen har framhållit finns det å andra sidan ett allmänt intresse av att hyrestvister i så stor utsträckning som möjligt kan göras upp i godo när förutsättningar för detta föreligger. För den enskilde hyresgästen kan det ofta vara naturligt att vända sig till den förhandlingsberättigade hyresgästorganisationen även i frågor som endast rör hans egen hyresrätt. Utredningen har vidare hänvisat till att det inom det frivilliga förhandlingssystemet har förekommit flera fall, där tvister om bl. a. ifrågasatta kontraktsbrott har kunnat biläggas genom förhandlingar som har påkallats med stöd av förhandlingsordningen.

Jag ansluter mig därför till utredningens bedömning att den möjlighet till konfliktlösning, som f. n. föreligger enligt de frivilliga förhandlingsordningarna beträffande tvist rörande tillämpningen av enskilt hyresavtal, bör stå öppen också enligt hyresförhandlingslagen. Även sådana frågor bör alltså kunna bli förhandlingsbara om förhandlingsparterna är överens om detta. Det bör dock alltid krävas fullmakt från den berörde hyresgästen för att hyresgästorganisation skall kunna ta upp enskild tvist till förhandling på grundval av förhandlingsordningen.

Sammanfattningsvis föreslår jag alltså att rätt för part att påkalla förhandling skall, om inte parterna enas om annat, föreligga i fråga om hyra och andra hyresvillkor, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt. Om parterna är överens om det, skall hyresgästorganisation också ha rätt att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpningen av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen har lämnat hyresgästorganisationen fullmakt att förhandla för hans räkning.

7.7 Förhandlingsskyldigheten

Enligt de frivilliga förhandlingsordningarna uppkommer förhandlingsskyldighet för part först i och med att motparten påkallar förhandling i viss fråga. Det föreskrivs ingen s. k. primär förhandlingsskyldighet, dvs. att part är skyldig att själv ta initiativet till förhandling, innan han får fatta beslut eller vidta åtgärd i viss fråga.

Anledningen till att de frivilliga förhandlingsordningarna inte ens be-
träffande planerade hyreshöjningar föreskriver primär förhandlingsskyldighet torde vara att det kollektiva förhandlingssystemet i jämförelse med enskilda förhandlingar har framstått som så fördelaktigt för bägge parter att det i praktiken inte har ifrågasatts att hyresvärden skulle underlåta att påkalla förhandlingar i hyressättningsfrågor.

Jag vill emellertid peka på att förutsättningarna för förhandlings-
verksamheten är annorlunda, om en hyresvärd såsom jag nyss har föreslagit kan åläggas förhandlingsordning mot sin vilja. Visserligen bör det enligt min mening kunna förväntas att hyresvärden i ett sådant fall i allmänhet kommer att lojalt följa hyresnämndens beslut om förhandlingsordning och alltså påkalla förhandling med hyresgästorganisationen så snart en hyreshöjning blir aktuell. Det kan dock inte uteslutas att enstaka hyresvärdar kan komma att i det längsta söka undandra sig förhandling när en förhandlingsordning har genomdrivits utan värdens samtycke. Fråga uppkommer därför om den lagfästa rätten till förhandlingsordning gör det nödvändigt att införa primär förhandlingsskyldighet för part i vissa frågor.

Enligt utredningens mening skulle värdet av en lagfäst förhandlingsrätt avsevärt förringas, om hyresvärden har möjlighet att med förbigående av hyresgästorganisationen träffa uppgörelser om hyreshöjningar med de enskilda hyresgästerna. Utredningen föreslår därför att hyresvärden skall ha primär förhandlingsskyldighet i fråga om hyreshöjningar.

Också jag anser att om hyresgästerna i en fastighet har fått rätt att låta sig företrädas av en organisation i kollektiva förhandlingar med hyresvärden, så bör inte värden ha möjlighet att gå förbi organisationen och träffa avtal om hyreshöjningar med de enskilda hyresgästerna. För att säkerställa organisationens inflytande i hyressättningsfrågor bör hyresvärden vara skyldig att göra dem till föremål för förhandling. Jag biträder därför liksom remissinstanserna förslaget att hyresvärden skall ha primär förhandlingsskyldighet i fråga om hyreshöjningar. Jag delar också utredningens uppfattning att hyresvärden alltid bör vara skyldig att påkalla förhandling, om han vill ändra innehållet i en tillämpad bränsle- eller va-klausul.

Den nu föreslagna primära förhandlingsskyldigheten kommer i praktiken vanligen att leda till att en hyresvärd, sedan förhandlingsordning

har avtalats eller beslutats, inte kan ta ut högre hyra än som har utgått tidigare, utan att förhandlingsöverenskommelse om hyreshöjning har träffats. Självfallet kan det dock inte i lag föreskrivas skyldighet för förhandlingsordningens parter att uppnå ett förhandlingsresultat som kan accepteras av dem båda. Om förhandling om hyreshöjning har förklarats strandad, har alltså hyresvärden i och för sig fullgjort sin förhandlingsskyldighet. Han har i det läget möjlighet att, om han så önskar, söka träffa uppgörelse direkt med hyresgästerna om hyreshöjning.

Om hyresgästerna, vilket i och för sig är naturligt, vägrar att frivilligt gå med på hyreskraven sedan förhandlingarna har strandat, måste det finnas möjlighet att få frågan om hyreshöjning prövad av hyresnämnden. Jag kommer senare att ta upp frågan om det behövs särskilda processuella regler för denna prövning (se avsnitt 7.10). Vad som i förevarande sammanhang är viktigt att observera är emellertid att det inte bör vara möjligt för hyresvärden att kringgå kravet på primär förhandlingsskyldighet på det sättet att han säger upp hyresgästen för avflyttning och driver sitt krav på högre hyra i en vanlig förlängningstvist inför hyresnämnden. För att hindra sådana försök att gå vid sidan av förhandlingsordningens bestämmelser har utredningen föreslagit att det i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder tas in en föreskrift om att hyresnämnd i tvist om hyresvillkor enligt hyreslagen inte får ta upp till prövning fråga om höjning av hyran förrän det har visats att förhandlingar enligt förhandlingsordningen har ägt rum i frågan. Också jag anser att en sådan föreskrift bör införas.

Som sanktion mot ett åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten har utredningen föreslagit en ogiltighetsregel av innebörd att avtal om hyreshöjning som hyresvärden träffar med enskild hyresgäst blir ogiltigt. Hyresvärden föreslås också bli skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket på grund av en sådan ogiltig överenskommelse. Sanktionerna kan enligt förslaget endast göras gällande av den enskilde hyresgästen.

Förslaget att hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet skall sanktioneras genom en ogiltighetsregel och föranleda återbetalningsskyldighet för hyresvärden har godtagits av de flesta remissinstanserna. Några anser dock att förslaget går för långt och att individuella hyresavtal bör kunna tillerkännas giltighet i vissa situationer. Som exempel pekas på fall då det samtidigt är fråga om att tillgodose individuella önskemål i fråga om lägenheternas utrustning och standard i övrigt.

Jag är medveten om att en generell ogiltighetsregel beträffande enskilda överenskommelser om hyreshöjning går mycket långt och att det kan synas befogat att göra vissa undantag. Klart är emellertid att det från allmän hyresgästsynpunkt föreligger ett intresse av att motverka avtal om hyreshöjning som inte har föregåtts av förhandlingar enligt

förhandlingsordningen. Det är också uppenbart att det skulle vålla allvarliga gränsdragningsproblem om vissa avtal av detta slag skulle tillerkännas giltighet och andra inte. En hyresgäst kan vidare ha lika stort behov av att få hjälp från hyresgästorganisationen när han har framställt speciella önskemål om lägenhetens utrustning osv. som i andra situationer. Ibland torde det t. ex. vara vanskligt för hyresgästen att avgöra vilka arbeten eller utrustningsdetaljer som bör anses utgöra en standardförbättring och därmed motivera hyreshöjning och vilka som bör anses ingå i det löpande underhållet. Hyresgästen kan också vara ovetande om att hyresgästorganisationen som villkor för hyreshöjning har ställt krav på att vissa reparationsarbeten skall utföras. Om det är fråga om en mindre seriös hyresvärd finns det då risk för att en enskild hyresgäst, som samtycker till individuell hyreshöjning, får betala extra för en del av de reparationsarbeten som beaktas vid fastställandet av den generella hyreshöjningen.

Mot bakgrunden av dessa överväganden biträder jag utredningens förslag om att sådana individuella avtal om hyreshöjning som innebär ett åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten skall vara ogiltiga och föranleda återbetalningsskyldighet för hyresvärden.

De nu angivna sanktionerna mot att den primära förhandlingsskyldigheten åsidosätts kan emellertid enligt utredningens uppfattning inte anses tillräckliga. Genom att åsidosätta förhandlingsordningens regler gör sig hyresvärden också skyldig till en kränkning av sin motpart enligt förhandlingsordningen. Som en ytterligare sanktion föreslår utredningen därför att hyresvärden på talan av hyresgästorganisationen skall kunna åläggas att till organisationen utge s. k. allmänt skadestånd. Fråga om skadestånd skall enligt förslaget prövas av hyresnämnd.

Jag delar utredningens uppfattning att det behövs ytterligare sanktioner mot ett åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten. Jag erinrar om att ogiltighetsregeln och regeln om skyldighet för hyresvärden att betala tillbaka för mycket uppburen hyra endast kan göras gällande av den enskilde hyresgästen. Dessa sanktioner framstår alltså främst som ett skydd för den enskilde hyresgästen för det fall att han har förletts att godta högre hyra än en förhandlingsöverenskommelse skulle ha berättigat honom till. Också hyresgästorganisationen har emellertid ett berättigat intresse av att kunna beivra att förhandlingsordningens regler sätts åsido. Från organisationens synpunkt framstår skadestånd som den lämpligaste påföljden för att hindra en mindre nogräknad fastighetsägare från att sätta sitt eget ekonomiska intresse före intresset av förhandlingsordningens upprätthållande. Remissinstanserna har med något undantag tillstyrkt utredningens förslag att man efter förebild av den arbetsrättsliga lagstiftningen bör införa en regel om att fastighetsägare, som åsidosätter sin primära förhandlingsskyldighet, skall kunna åläggas att utge allmänt skadestånd till hyresgäst-

organisationen. Också jag ställer mig bakom förslaget. Jag vill emellertid i likhet med bostadsdomstolen framhålla att rättspraxis från arbetsrättens område inte utan vidare kan tjäna till vägledning för bedömningen, t. ex. när det gäller skadeståndets storlek. Det kan enligt min mening normalt inte bli fråga om tillnärmelsevis så höga ersättningsbelopp som förekommer där.

När det gäller den processuella handläggningen av skadestandsfrågor finner jag det naturligt att prövningen får ankomma på hyresnämnd och bostadsdomstolen i likhet med vad som har föreslagits beträffande andra tvister mellan hyresgästorganisation och hyresvärd, t. ex. tvist om rätt till förhandlingsordning. Jag finner inte anledning biträda vad vissa remissinstanser har anfört om att de rättstillämpande organen med hänsyn till den jävssituation som kan uppkomma för intresseledamöterna bör ha annan sammansättning än eljest vid handläggningen av skadestandsfrågor.

Enligt utredningens uppfattning föreligger det inte skäl att föreskriva primär förhandlingsskyldighet beträffande någon av de övriga frågor som kan bli föremål för förhandling enligt förhandlingsordning. Jag ansluter mig till detta förslag som inte har ifrågasatts under remissbehandlingen.

7.8 Förhandlingen

I enlighet med vad jag har sagt förut bör grunden för förhandlingsarbetet läggas fast genom att parterna antar eller hyresnämnden beslutar om en förhandlingsordning. En förhandlingsordning måste uppfylla vissa formella krav. Dessa bör anges i lagen. Av förhandlingsordningen måste framgå mellan vilka parter den gäller, vilka lägenheter den omfattar och vilka frågor som skall eller kan göras till föremål för förhandling. Vidare bör av förhandlingsordningen framgå från vilken tidpunkt den skall gälla.

Redan i benämningen förhandlingsordning ligger att en sådan, utöver de nyss angivna tämligen självklara uppgifterna, också måste innehålla närmare föreskrifter om den formella ordningen för hur förhandlingsarbetet skall bedrivas. Jag syftar här på regler om hur förhandling skall påkallas, om frister för utsättande av sammanträde för förhandling, om protokollföring vid sammanträde osv.

När det gäller dessa grundläggande formella regler för det praktiska förhandlingsarbetet anser jag i likhet med utredningen att det i första hand bör ankomma på parterna själva att komma överens om vad som skall gälla dem emellan. Som utredningen framhåller skulle en tvingande legal detaljreglering av dessa frågor säkert i många fall framstå som otymplig och leda till ett onödigt byråkratiskt förfarande. Det är enligt min mening viktigt att parterna här ges möjlighet att anpassa förfarandet till förhållandena i det särskilda fallet.

Man kan emellertid inte helt undvara lagbestämmelser i de berörda frågorna. Det krävs sålunda vissa grundläggande regler som anger vad som skall gälla när parterna inte kan enas. Sådana regler torde också underlätta tillkomsten av frivilliga förhandlingsordningar och i viss utsträckning bli normerande för dessa. Regleringen bör utformas så att parter, som godtar den föreskrivna ordningen, inte behöver särskilt avtala att denna skall gälla.

Förebilder till regler om de närmare förhandlingsformerna kan, som utredningen påpekar, hämtas från 16 § medbestämmandelagen och från de förhandlingsordningar som har rekommenderats av de centrala organisationerna på hyresmarknaden.

I anslutning till dessa förebilder föreslår utredningen att i lagen föreskrivs dels att förhandlingsframställning skall vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas, dels att sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor från det att förhandling begärts. Vidare föreslår utredningen att avvikelse från dessa föreskrifter förutsätter skriftlig överenskommelse.

Utredningens förslag har kritiserats av några remissinstanser, som anser att den förelagna ordningen är alltför tungrodd och att också muntliga överenskommelser om avvikelse bör godtas om parterna är ense.

Som jag redan har sagt bör de nu behandlade reglerna gripa in endast om parterna inte kan enas om förhandlingsordningens innehåll eller om de i denna avstått från att reglera de närmare förhandlingsformerna. Parterna skall alltså, om de kan enas, vara oförhindrade att bestämma en annan ordning än den som lagen anvisar. Emellertid är det enligt min mening av vikt att det står helt klart vad som i nu berörda hänseenden skall gälla mellan parterna. Detta är av betydelse inte minst för möjligheten att tillämpa de sanktioner mot tredskande part, vartill jag strax återkommer. För att undanröja tvekan om vad förhandlingsordningen innebär är det därför lämpligt att, som utredningen föreslår, ställa upp ett krav på att, om parterna önskar att annan ordning skall gälla än den som anges i lagen, överenskommelse härom skall träffas i skriftlig form.

För att de nu berörda bestämmelserna skall bli effektiva, måste de kompletteras med en regel, som ålägger part skyldighet att infinna sig till utsatt förhandlingssammanträde. Vilka former som skall iakttas vid förhandlingsbordet bör man däremot överlåta åt parterna att bestämma. Part bör dock som utredningen föreslår i lag tillförsäkras rätt att, om han önskar det, få protokoll fört över förhandlingen. Vidare bör enligt min mening den allmänna regeln att förhandlingsarbete skall bedrivas så skyndsamt som möjligt komma till uttryck också i hyresförhandlingslagen på samma sätt som i medbestämmandelagen.

För att meningsfulla förhandlingar skall komma till stånd är det emellertid inte tillräckligt att den förhandlingsskyldiga parten finner

sig till ett utsatt sammanträde och där tar del av motpartens krav och synpunkter. För att förhandlingsrätten skall få ett reellt innehåll måste med förhandlingsskyldigheten följa en plikt att medverka till ett förhandlingsresultat genom att ingå i svaromål på förhandlingsframställningen och bidra till att klargöra tvistefrågorna. Utredningen har efter förebild av 15 § medbestämmandelagen föreslagit att i lagen tas upp en tvingande bestämmelse, som ålägger förhandlingsskyldig part att vid förhandlingssammanträde lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser. Ingen remissinstans har haft någon erinran mot den föreslagna bestämmelsen. Också jag anser att en sådan regel har sin plats i en hyresförhandlingslag.

Föreskrifterna om parts skyldigheter att enligt förhandlingsordningens regler infinna sig till sammanträde och att där träda i förhandling på sätt jag nyss har berört måste för att bli effektiva förenas med sanktionsbestämmelser. Som utredningen anför behövs sanktioner mot förhandlingsvägran redan för att markera den vikt som måste fästas vid ett lojalt iakttagande av de elementära spelreglerna inom ett förhandlingssystem. Man kan inte heller bortse från möjligheten att den som mot sin vilja tvingats godta ett beslut om förhandlingsordning skulle försöka att på olika sätt dra sig undan sina förpliktelser, om han inte riskerade att träffas av sanktioner.

Utredningen föreslår att part, som gör sig skyldig till förhandlingsvägran, skall kunna åläggas att utge allmänt skadestånd till motparten. Motsvarande gäller sedan länge på kollektivavtalsområdet. Jag biträder förslaget, som lämnats utan erinran av remissinstanserna.

En förutsättning för att meningsfulla förhandlingar skall kunna föras mellan parterna är att båda sidor kan få tillgång till den information som behövs för ett ställningstagande till de frågor som diskuteras. För att tillgodose behovet av information i själva förhandlingssituationen föreslår utredningen en regel av innebörd att part som vid förhandling åberopar viss handling skall vara skyldig att hålla handlingen tillgänglig för motparten vid förhandlingen, om denne begär det. Också denna bestämmelse föreslås bli skadeståndssanktionerad.

Jag instämmer, liksom remissinstanserna, i utredningens åsikt att det behövs regler om s. k. editionsplikt vid de kollektiva förhandlingarna. Part är visserligen i princip skyldig att redogöra för skälen till sin ståndpunkt i tvisten och därmed också för de omständigheter som styrker hans uppgifter om fakta när dessa är tvistiga. Denna skyldighet torde emellertid i avsaknad av särskilda bestämmelser inte sträcka sig så långt som till en förpliktelse att även förete bevis i form av skriftlig handling. Jag förordar därför att det i den föreslagna lagen tas upp en skadeståndssanktionerad regel om editionsplikt i enlighet med utredningens förslag.

Flera remissinstanser har emellertid ifrågasatt om det inte också behövs mera generella informationsregler. De pekar härvid på problemet

om hur de privata fastighetsägarna i förhandlingsarbetet skall få tillgång till sådana uppgifter om de allmännyttiga bostadsföretagens hyror som har betydelse för hyressättningen på den enskilda sektorn.

Utredningen har delvis tagit upp detta problem till diskussion. Enligt utredningen har emellertid frågan lösts förhandlingsvägen. Utredningen har därför inte ansett sig behöva föreslå några regler i ämnet.

För egen del får jag emellertid framhålla att det informationsproblem som remissinstanserna här pekat på ännu inte har fått en helt tillfredsställande lösning i praktiken. SABO har i oktober 1975 i cirkulärbrev till medlemsföretagen anfört att det tillkommer resp. bostadsföretag att i varje särskilt fall självt ta ställning till om uppgifter om företags hyror bör lämnas ut till utomstående. Det förekommer också i flera fall att bostadsföretagen regelbundet lämnar ut uppgifter av detta slag till fastighetsägarföreningarna. Vidare brukar de privata fastighetsägarna i samband med hyresförhandlingarna kunna få tillgång till vissa hyresuppgifter genom den regionala hyresgästföreningens försorg.

Som framgår av remissvaren finns det emellertid ännu inga fasta rutiner för hur de privata fastighetsägarna och deras organisationer skall få tillgång till sådana uppgifter om de allmännyttiga bostadsföretagens hyror som har betydelse för hyressättningen på den enskilda sektorn. Det synes inte heller vara tillräckligt att det förekommer ett visst informationsutbyte i dessa frågor mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och fastighetsägarföreningarna. Jag erinrar om att också en enskild hyresgäst, en hyresgästorganisation som inte är ansluten till Hyresgästernas riksförbund och en oorganiserad fastighetsägare i samband med t. ex. en hyrestvist ofta har behov av att kunna åberopa uppgifter om de utgående hyrorna i hus som förvaltas av ett allmännyttigt företag.

Enligt min uppfattning är det angeläget att få till stånd en mera allmän lösning av frågan hur privata fastighetsägare m. fl. skall få tillgång till behövligt jämförelsematerial för hyresförhandlingar och bruksvärderingar. De ändringar som genomfördes i bruksvärderingarna med verkan fr. o. m. den 1 januari 1975 har bl. a. inneburit att hyrorna på den privata sektorn har knutits närmare till hyrorna i det allmännyttiga lägenhetsbeståndet. För att sådana lägenheter skall anses vägledande vid hyresprövningen behöver de numera inte vara dominerande i jämförelsematerialet. Praktiskt sett har de ändrade reglerna medfört att de privata fastighetsägarna i större utsträckning än tidigare behöver tillgång till uppgifter om de allmännyttiga företagens hyressättning.

En lösning av det här berörda informationsproblemet kan enligt min mening emellertid inte åstadkommas i detta lagstiftningsärende. De konkurrens- och sekretessynpunkter som aktualiseras i sammanhanget medför att frågan om de allmännyttiga företagens medverkan vid utlämning av hyresuppgifter till utomstående måste övervägas ytterligare. För de berörda företagen har uppgiftslämnandet också en kostnadsaspekt.

7.9 Förhandlingsöverenskommelsen och det enskilda hyresavtalet m. m.

Utredningen tar upp frågan om det behövs rättsliga sanktioner för att säkerställa efterlevnaden av överenskommelser som på grundval av förhandlingsordning träffats mellan hyresvärd eller hans organisation och hyresgästorganisation. Mellan dessa parter blir avtalen bindande enligt vanliga civilrättsliga regler. Enligt utredningen ligger det i konstruktionen av den primära förhandlingsskyldigheten (se avsnitt 7.7) att det sanktionssystem som tillämpas för att upprätthålla förhandlingsskyldigheten också får verkan som sanktion mot avvikelser från de överenskommelser som träffas inom det område där förhandlingsskyldighet gäller. Hyresgästen blir alltså skyddad genom ogiltighetsregeln och regeln om hyresvärdens återbetalningsskyldighet. På motsvarande sätt skyddas hyresgästorganisationen genom att rätt till allmänt skadestånd föreligger, om förhandlingsskyldigheten åsidosätts. Ytterligare sanktioner för att garantera att träffade överenskommelser följs behövs enligt utredningen inte.

Utredningen har vidare övervägt om det utanför området för primär förhandlingsskyldighet finns skäl att tillskapa ett sanktionssystem som kan göras gällande av förhandlingsordningens parter mot varandra vid brott mot förhandlingsöverenskommelser. Denna tanke avvisas dock av utredningen främst därför att en skadeståndssanktion skulle kunna försvåra parternas möjligheter att nå överenskommelser i angelägna frågor.

Vad utredningen har anfört om sanktioner vid brott mot förhandlingsöverenskommelse har inte mött några invändningar. Även jag ansluter mig till utredningens bedömningar och anser alltså inte att det finns något behov av en skadeståndssanktion utöver vad som redan har föreslagits i fråga om den primära förhandlingsskyldigheten.

Inom det nuvarande frivilliga förhandlingssystemet blir den enskilda hyresgästen bunden av förhandlingsöverenskommelser genom att det i hyreskontraktet finns en förhandlingsklausul. Klausulen innebär att hyresgästen förbinder sig att under kontraktstiden utan föregående uppsägning följa de överenskommelser om hyra m.m. som kan komma att träffas på grundval av gällande förhandlingsordning. Förhandlingsklausulen innebär att ändring av hyresvillkoren kan ske oberoende av det enskilda hyreskontraktets löptid. Systemet med förhandlingsklausuler tillämpas också i fråga om överenskommelser om övergångshyra enligt avvecklingslagen.

Utredningen anser att systemet med förhandlingsklausuler i de enskilda hyresavtalen bör behållas och remissinstanserna har inte framfört några invändningar på den punkten. Som jag redan har förutskickat (se avsnitt 7.2) anser även jag att man bör behålla detta system.

Systemet med förhandlingsklausul innebär att hyresvärderna i de

fall förhandlingsordning föreligger är tvungen att träffa avtal med varje enskild hyresgäst om att en förhandlingsklausul skall gälla. Först sedan hyresgästen godkänt en förhandlingsklausul kan den hyra som har bestämts vid förhandling tas ut av honom. Vägrar hyresgästen att godkänna förhandlingsklausulen, får hyresvärden säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång. Frågan om hyresgästens skyldighet att underkasta sig förhandlingsklausulen kan därefter prövas i förlängningstvist inför hyresnämnd.

Termen förhandlingsklausul har inte tidigare använts i lagtext. Utredningen föreslår nu en legaldefinition för att sådan användning skall kunna ske. Också jag anser det lämpligt att termen definieras i hyresförhandlingslagen. Den närmare utformningen av utredningens förslag kritiserar emellertid av flera remissinstanser, som framhåller att det skulle leda till att åtskilliga typer av klausuler som f. n. tillämpas skulle behöva ändras. Jag finner denna kritik befogad. För att övergången till förhandlingar enligt den nya lagen skall kunna gå så smidigt som möjligt måste målsättningen enligt min mening vara att gällande förhandlingsklausuler inte skall behöva ändras. Jag återkommer i specialmotiveringen till hur förslaget bör utformas för att uppfylla denna målsättning (se avsnitt 9.1 och 9.2).

Systemet med förhandlingsklausul har som utredningen framhåller stora fördelar från rättssäkerhetssynpunkt. I samband med att hyresvärden begär att den enskilde hyresgästen skall teckna förhandlingsklausul får denne möjlighet att bedöma, om den hyresgästorganisation med vilken hyresvärden tecknat förhandlingsordning kan anses skickad att företräda hyresgästerna kollektivt. Anser hyresgästen att förhandlingsordningen är obillig, kan han som jag nyss nämnde vägra godkänna förhandlingsklausulen och föra frågan vidare till hyresnämnden. Förhandlingsklausulen ger dessutom hyresgästen möjlighet att få gällande förhandlingsordning omprövad. Hyresgästen kan då säga upp hyresavtalet för villkorsändring och begära att bli befriad från klausulen. Också i detta fall kan frågan föras vidare till hyresnämnden.

Enligt nuvarande ordning sker hyresnämndsprövningen i dessa fall med tillämpning av 48 § tredje stycket hyreslagen. Där föreskrivs att vid prövning av tvist, som gäller andra hyresvillkor än hyrans storlek eller hyres- eller uppsägningstidens längd, skall det av hyresvärden uppställda villkoret gälla, om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är obilligt. I förarbetena framhålls att ett sådant hyresvillkor i allmänhet är obilligt, om hyresvärden inte har nämnvärt intresse av villkorets upprätthållande och en tillämpning av villkoret förorsakar hyresgästen kännbara olägenheter (se SOU 1961: 47 s. 105). Att det prövade villkoret kan vara en förhandlingsklausul berörs inte i förarbetena.

Enligt min mening bör det i stället för 48 § tredje stycket hyresla-

gen införas särskilda regler till vägledning för hyresnämndens bedömning, när prövningen avser en förhandlingsklausul. Jag förordar att reglerna tas in i hyresförhandlingslagen.

Av dessa regler bör framgå att, om en majoritet av hyresgästerna klart motsätter sig den förhandlingsordning till vilken de omtvistade förhandlingsklausulerna hänvisar, hyresvärden inte bör ges rätt att införa resp. behålla klausulerna i hyreskontrakten. Jag hänvisar till vad jag redan har anfört (se avsnitt 7.5) om att hyresgästerna gemensamt kan hänskjuta tvister om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtalen till hyresnämndens prövning för att på detta sätt ge uttryck för en samlad opinion mot en viss förhandlingsordning. I en sådan situation är det alltså inställningen hos samtliga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen som bör läggas till grund för nämndens bedömning av om hyresavtalen bör innehålla förhandlingsklausul och om förhandlingsordningen dessutom bör upphävas.

En hyresgäst kan givetvis också hänskjuta tvist rörande förhandlingsklausul till hyresnämndens prövning utan att det för den skull behöver vara fråga om en gemensam aktion från de boendes sida. Det kan tänkas att hyresgästen inte motsätter sig kollektiva förhandlingar beträffande det hus i vilket han bor. På grund av omständigheter som hänför sig till hans personliga boendeförhållanden önskar han emellertid själv stå utanför dessa förhandlingar och ha kvar sin rätt att träffa individuella avtal om ändringar av hyran med hyresvärden.

I ett sådant fall har hyresnämnden att bedöma styrkan hos de skäl som hyresgästen i det enskilda fallet åberopar till stöd för sin talan. Samtidigt har nämnden att beakta att hyresvärden med hänsyn till bl. a. bruksvärdesystemets tillämpning har intresse av att de kollektiva förhandlingarna omfattar så många av lägenheterna som möjligt.

Även om hyresvärden i och för sig har ett beaktansvärt intresse av att förhandlingsklausul tas in i hyresavtalet, kan det i åtskilliga fall vara befogat att hyresgästen får sitt önskemål om individuell förhandlingsrätt tillgodosett. Som jag nyss antydde får hyresnämnden här göra en avvägning mellan å ena sidan intresset av att ett rationellt förhandlingsarbete i hyressättningsfrågor inte försvåras och å andra sidan det principiella kravet på största möjliga avtalsfrihet för den enskilde hyresgästen. Omständigheter som talar för att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul kan hänga samman med lägenhetens och husets beskaffenhet. Det kan sålunda vara fråga om lägenhet av speciell typ som den kollektiva förhandlingsformen inte passar särskilt bra för. Prövningen kan också gälla ett äldre hus med betydande kvalitetsskillnader mellan lägenheterna. Om hyresgästen då anser sig kunna uppnå bättre anpassade hyresvillkor genom att förhandla direkt med värden, kan det finnas skäl för att låta honom göra detta. Att förhandlingsordningen omfattar endast ett mindre antal lägenheter, kan

enligt min mening också utgöra skäl för bifall till hyresgästens talan.

Ett fall som också kan föranleda att en lägenhet undantas från de kollektiva förhandlingarna är att det föreligger släktskap eller andra personliga relationer mellan hyresgästen och hyresvärdens. I så fall torde dock parterna normalt vara överens, och hyresnämnden behöver då inte gå in på någon saklig prövning.

Hyresgästen kan också tänkas åberopa att förhandlingsverksamheten i det enskilda fallet inte har bedrivits på ett sätt som står i överensstämmelse med hyresförhandlingslagens bestämmelser. Omständigheter av detta slag måste självfallet tillmätas stor vikt vid hyresnämndens prövning. Enligt min mening bör förhandlingsklausulen slopas, om det t. ex. framgår av utredningen att det vid hyresdebiteringen sker ett uppenbart överuttag av ersättning till hyresgästorganisationen (se avsnitt 7.4).

Sammanfattningsvis förordar jag alltså att det i hyresförhandlingslagen tas in en bestämmelse rörande grunderna för bedömningen, när hyresnämnden har att pröva tvist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal. Bestämmelsen bör gå ut på att hyresavtalet skall innehålla förhandlingsklausul, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausul inte skall gälla.

Jag går därefter över till att behandla frågan om enskild hyresgästs rätt till prövning av förhandlingsöverenskommelse.

F. n. gäller i fråga om det frivilliga förhandlingsystemet att hyresgästen kan få en förhandlingsöverenskommelse prövad endast genom att med stöd av 54 § hyreslagen säga upp hyresavtalet för villkorsändring. Sådan uppsägning kan ske först till kontraktstidens slut och en av hyresnämnden beslutad ändring kommer att gälla först under den följande hyresperioden. Inte heller enligt avvecklingslagen finns det någon särskild prövning av förhandlingsöverenskommelse om övergångshyra utan hyresgästen är även i det fallet hänvisad till uppsägningsförfarandet enligt 54 § hyreslagen (se prop. 1974:150 s. 468). Tidigare gällde däremot enligt 3 a § hyresregleringslagen att förhandlingsöverenskommelse om bashyra kunde prövas av hyresnämnd utan föregående uppsägning av hyresavtalet.

Enligt utredningen är det en oundviklig följd av ett förhandlingsystem att det då och då inträffar att förhandlingsunderlaget är bristfälligt. Om en lägenhet på grund av bristande underhåll eller av annan anledning inte uppnår den normalstandard som förutsatts, kan hyran för den lägenheten komma att sättas för högt. Eftersom hyresgästen därvid är hänvisad till förfarandet enligt 54 § hyreslagen kan han enligt utredningen tvingas betala en felaktig hyra under en tid av minst tre månader och upp till drygt ett år, innan en prövning kommer till

stånd. Dessa förhållanden är otillfredställande. Det är därför nödvändigt att överväga en särskild ordning för prövning av förhandlingsöverenskommelser.

I fråga om utformningen av prövningsrätten anser utredningen att prövningen bör begränsas till överenskommelsen i den del den avser villkoren i det enskilda hyresavtalet. Prövningsföfarandet bör vidare utformas på ett för hyresgästen så enkelt sätt som möjligt. Hyresnämnden skall bara pröva skäligheten av en viss överenskommelse rörande en enskild lägenhet. Om hyresavtalets bestånd kan det inte bli fråga. Utredningen föreslår därför att kravet på uppsägning slopas och att hyresnämndens beslut om ändring av förhandlingsöverenskommelse blir omedelbart bindande för båda parter.

Remissinstanserna är positiva och betonar bl. a. att rätten att få förhandlingsöverenskommelse prövad innebär en klar förbättring av den enskilda hyresgästens ställning. Endast två remissinstanser är kritiska och anser i huvudsak att problem med missnöje med en förhandlingsöverenskommelse bör lösas inom den avtalsslutande organisationen.

Jag har redan tidigare framhållit att det är en förutsättning för att ett lagbundet kollektivt förhandlingssystem skall kunna godtas att det i systemet byggs in garantier för den enskildes rättssäkerhet. Viktigast i detta hänseende är givetvis att hyresgästen får en rätt att påkalla prövning av en förhandlingsöverenskommelse som han är missnöjd med. En hyresgäst skall inte behöva acceptera ens misstanken att hans hyra har bestämts på ett felaktigt sätt i förhandlingsöverenskommelsen. Den garanti som en rätt till prövning av förhandlingsöverenskommelse innebär är naturligtvis särskilt viktig för en hyresgäst som inte är medlem i den förhandlande organisationen.

Det är en naturlig tanke att hyresnämnden på begäran skall kunna pröva om en förhandlingsöverenskommelse stämmer med de regler som finns i 48 § hyreslagen om bestämmande av hyra och andra hyresvillkor. Det är också angeläget att hyresgästen får möjlighet till omedelbar rättelse. Det är alltså enligt min mening inte nog att hänvisa till hyresgästens rätt till villkorsprövning efter uppsägning till hyresperiodens slut. Förhandlingssystemet innebär ju också att man har frikopplat frågan om nya hyresvillkor från hyrestiden. Det är då naturligt att hyresgästens rätt till prövning av förhandlingsöverenskommelse på motsvarande sätt frikopplas från hyrestiden. Detta sker som utredningen har föreslagit enklast genom att kravet på uppsägning slopas och att hyresgästen får rätt att omedelbart begära hyresnämndens prövning.

Jag ansluter mig alltså till utredningens förslag att enskild hyresgäst får rätt att utan uppsägning av hyreskontraktet hos hyresnämnd begära prövning av förhandlingsöverenskommelse såvitt gäller hyresvillkoren för hans lägenhet.

Flera remissinstanser har understrukit att det är angeläget att samtliga berörda hyresgäster på ett betryggande sätt blir underrättade om innehållet i träffade förhandlingsöverenskommelser. Också jag anser att det av rättssäkerhetsskäl behövs regler om en sådan underrättelseskyldighet. Det bör enligt min mening ankomma på hyresvärden att underrätta hyresgästerna om förhandlingsresultatet. Jag föreslår därför att det i lagen tas in en föreskrift om att hyresvärden skall underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse. Informationen kan ske antingen i brev till varje hyresgäst eller genom anslag i porten. Hur informationen skall ske behöver enligt min mening inte regleras i lag. Det bör i stället överlämnas åt förhandlingsordningens parter att finna lämpliga former för information till hyresgästerna.

Utredningen föreslår att hyresgästens rätt att begära hyresnämndens prövning av förhandlingsöverenskommelse tidsbegränsas. Enligt utredningen bör en klagotid av tre månader räknas från den dag då villkoret började tillämpas. Förslaget har allmänt godtagits av remissinstanserna. Flera remissinstanser anser dock att tidsgränsen är alltför vag när det gäller annat hyresvillkor än hyra.

Även jag anser att det är nödvändigt med en tidsbegränsning. Innan jag går in på hur en sådan tidsbegränsning skall konstrueras skall jag emellertid något uppehålla mig vid vad som bör gälla i avbidan på att klagotiden går ut resp. hyresnämnden eller bostadsdomstolen avgör tvisten mellan den enskilde hyresgästen och hyresvärden.

En förhandlingsöverenskommelse kan avse dels hyrans storlek, dels andra hyresvillkor än hyran. Beträffande samtliga hyresvillkor bör gälla att de får tillämpas från den dag som anges i överenskommelsen. Är det fråga om en hyreshöjning blir hyresgästen alltså skyldig att betala den högre hyran i enlighet med förhandlingsöverenskommelsen. Om hyresnämnd eller bostadsdomstol senare sänker hyran, blir hyresvärden skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta. Om hyran inte ändras fortsätter hyresgästen att betala samma hyra som förut. När det gäller annat hyresvillkor än hyra är det däremot i allmänhet osäkrare när villkoret aktualiseras gentemot den enskilde hyresgästen och det blir kanske inte på samma sätt påtagligt för hyresgästen att ett nytt villkor gäller. Hyresvillkoret bör dock, som jag nyss nämnde, få tillämpas till dess det eventuellt ändras av hyresnämnd eller bostadsdomstol.

Vad jag nu har sagt innebär att utredningens förslag om utgångspunkten för hyresgästens klagotid utan vidare kan godtas när det gäller hyran. Klagotiden bör alltså räknas från första förfalldag för den nya hyran. Är det fråga om ett annat hyresvillkor, bör utgångspunkten för klagotiden enligt min mening vara den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya hyresvillkoret. Jag har redan föreslagit att

sådan underrättelse alltid skall lämnas. Om en hyresvärd underlåter att underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse, blir resultatet i fråga om annat hyresvillkor än hyra att klagotiden inte börjar löpa.

När det därefter gäller frågan om klagofristens längd anser jag att den föreslagna tremånaderstiden är lämpligt avvägd.

Sammanfattningsvis förordar jag att en hyresgäst som vill påkalla prövning av förhandlingsöverenskommelse skall göra detta senast tre månader från den dag då han fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Förhandlingsöverenskommelsen träffas mellan två parter, hyresvärd eller fastighetsägarorganisation och hyresgästorganisation, av vilka endast hyresvärden blir motpart till hyresgästen i prövningstvist. Som utredningen har anfört är det emellertid befogat att hyresgästorganisationen får tillfälle att yttra sig i prövningsärendet innan hyresnämnden ändrar en förhandlingsöverenskommelse. Jag föreslår därför en regel av denna innebörd.

7.10 Förfarandet när förhandlingar har strandats

Även om man kan anta att förhandlingssystemet leder till att flertalet tvister kommer att lösas genom förhandlingar, kan man enligt min mening inte bortse från att uppgörelse i vissa fall inte kommer att nås och att förhandlingarna strandas. För tvister i frågor som regleras i hyreslagen finns alltid möjligheten att begära hyresnämnds prövning. Frågan är emellertid nu om det nya förhandlingssystemet motiverar särskilda regler när det gäller att föra över en tvist från förhandlingar till hyresnämnd.

F. n. gäller både i det frivilliga förhandlingssystemet och enligt avvecklingslagen att förhandlingsordningens parter saknar möjlighet att föra sin tvist till hyresnämnden. Tvisten inför hyresnämnden kan bara föras mellan de enskilda hyresparterna, hyresvärd och hyresgäst. Enligt det frivilliga förhandlingssystemet gäller vidare att en hyresnämndsprövning bara kan ske efter uppsägning till kontraktstidens slut. De nya hyresvillkoren kommer alltså att gälla först för följande hyresperiod. Enligt avvecklingslagen får däremot hyresnämnden, om överenskommelse inte har träffats, på framställning av hyresvärd omedelbart pröva fråga om övergångshyra.

Jag skall först behandla frågan om förhandlingsordningens parter bör tillåtas att föra sin tvist till hyresnämnden för avgörande.

Utredningen avvisar för sin del en sådan ordning såsom behäftad med betydande nackdelar. Systemet skulle enligt utredningen kunna

leda till en dubbelprövning inför hyresnämnden, eftersom de enskilda hyresparterna skulle ha kvar rätten att få sina hyresvillkor prövade av hyresnämnd. En sådan ordning skulle enligt utredningen vidare kunna innebära risk för att parternas ansträngningar att uppnå förhandlingslösningar i svåra tvister skulle minska. Utredningen anser alltså att det liksom hittills bara bör vara de enskilda parterna som skall få föra talan vid hyresnämnden.

Utredningens förslag har föranlett delade meningar bland remissinstanserna. Förslaget tillstyrks av bostadsdomstolen och Hyresgästernas riksförbund. Flera remissinstanser förordar emellertid att de förhandlande parterna får möjlighet att vid strandning hänskjuta tvisten till medling inför hyresnämnd.

Ett par remissinstanser vill gå ett steg längre och ge hyresnämnden befogenhet att fastställa ett rambelopp för hyreshöjningar, om förhandlingar rörande hyressättningen skulle stranda. Till dessa instanser hör SABO, som anser att utredningens förslag innebär att hyresvärdens reella förhandlingsunderläge i hyressättningsfrågor kommer att bestå. SABO förordar att förhandlande part ges rätt att begära hyresnämndens prövning av skäligheten av det totala höjningsbeloppet. Hyresnämnden skulle alltså inte fastställa de nya hyrorna för de enskilda lägenheterna utan det totala höjningsbeloppet skulle vid fortsatta förhandlingar fördelas mellan olika bostadsområden och lägenheter. Ett liknande prövningsförfarande förordas av kommunförbundet.

Kritik mot utredningens förslag framförs också av fastighetsägareförbundet, som anser att förhandlande part i strandningssituationerna skall ha rätt att utan uppsägning hänskjuta tvisten till direkt avgörande av hyresnämnden.

Jag vill för min del kraftigt understryka vikten av att förfarandet vid strandning inte utformas så att det minskar de förhandlande parternas vilja till förhandlingsuppgörelse. Jag anser därför i likhet med utredningen att det inte är lämpligt att låta de förhandlande parterna föra sin tvist till hyresnämnd för avgörande. När det gäller tanken att låta hyresnämnden träffa ett principavgörande om skälig totalhyra för det bostadsbestånd som den strandade förhandlingen avser vill jag dessutom särskilt framhålla att hyreslagen saknar materiella regler för en sådan prövning.

Att medling sker när förhandlingar har strandat kan uppenbarligen många gånger vara till stor nytta. Det finns f. n. särskilda förlikningsorgan som har inrättats av hyresmarknadens huvudorganisationer för slitande av lokala tvister. Det är också enligt min mening lämpligast att även i fortsättningen låta de förhandlande parterna själva svara för den medlingsverksamhet som behövs. Parterna bör då också få avgöra formerna för medlingsverksamheten. F. n. avger förliknings-

organen endast rekommendationer om hur hänskjutna tvister bör lösas. Om parterna i speciella fall har behov av bindande avgöranden i mer skiljedomsliknande former kan de exempelvis tillåta att de partssammansatta organen kompletteras med en fristående ordförande. Det bör emellertid ankomma på de förhandlande parterna att tills vidare vidareutveckla en sådan ordning. Jag anser alltså att hyresnämnderna inte bör ges någon medlingsroll i den nya förhandlingslagen.

Vad jag nu har anfört innebär att det endast bör vara de enskilda parterna, hyresvärd och hyresgäst, som när förhandlingar strandar kan påkalla ett avgörande av hyresnämnd. Hyresnämndens prövning kommer alltså liksom hittills endast att gälla de enskilda hyresavtalen.

Utredningen föreslår att de enskilda hyresparterna skall få föra tvist om hyresvillkoren inför hyresnämnd under löpande hyresperiod. Som jag tidigare har anfört innebär förhandlingsklausulerna att hyresändringarna har frigjorts från hyrestiden. Det finns då inte heller någon anledning att i strandningssituationen hålla fast vid kravet på uppsägning till hyresperiodens slut. Jag föreslår alltså i överensstämmelse med utredningens förslag att de enskilda parternas rätt till villkorsprövning frigörs från kontraktstiden.

Detta förslag innebär att hyresvärden inte längre behöver riskera att förlora den högre hyran för ett helt år om han missar den uppsägningstid som gäller enligt kontraktet. Förslaget är emellertid till fördel även för hyresgästsidan, eftersom det innebär att hyresvärden inte behöver riskera att medan förhandlingar pågår komma i tidsnöd och enbart av det skälet tvingas att säga upp hyresgästerna till den löpande hyresperiodens slut.

Utredningen föreslår att det fortfarande skall krävas uppsägning för villkorsändring och att uppsägningstiden bestäms till tre månader. Flera remissinstanser anser emellertid att kravet på uppsägning är onödigt.

Jag vill framhålla att en uppsägning nästan alltid torde upplevas som mycket obehaglig av hyresgästen. Detta gäller även om uppsägningen endast avser villkorsändring, eftersom det för många hyresgäster kan vara svårt att skilja mellan sådan uppsägning och uppsägning för avflyttning. För hyresvärden medför en uppsägning av ett större antal hyresgäster extra arbete och kostnader. Det kan också vara svårt att delge vissa hyresgäster. Jag anser på grund av det anförda att kravet på uppsägning bör slopas. Det bör enligt min mening räcka att hyresvärden ger in en ansökan till hyresnämnden om vilka villkor som skall gälla från det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter dagen för ingivandet av ansökan. Hyresnämnden kommer sedan att svara för att ansökan delges berörda hyresgäster.

I ansökan till hyresnämnden bör anges den villkorsändring som

begärs. Genom den av utredningen föreslagna och av mig godtagna tremånaderstiden kommer de nya villkoren som kan bli ett resultat av hyresnämndens prövning att gälla tidigast från utgången av denna tid. Härigenom skulle man i det övervägande antalet fall undvika problemet med retroaktiva hyror. Om hyresvärden i september ansöker om hyreshöjning per den 1 januari nästa år och tvisten avgörs före årsskiftet, kan den nya hyran utgå omedelbart. Om tvisten avgörs först efter årsskiftet blir det emellertid nödvändigt att eventuell mellanskillnad mellan gammal och ny hyra betalas i efterhand.

Utredningen behandlar även frågan om retroaktiv hyra i en annan situation. Fråga är härvid om hyresvärden i det nyss återgivna exemplet skall kunna begära hyreshöjning från ett tidigare datum än årsskiftet även om ansökan till hyresnämnden görs först under september. Utredningen anser att det inte bör införas något absolut förbud mot förordnande om retroaktiv hyra. Som exempel anger utredningen att förhandlingsordningens parter fortsatt förhandlingarna under den uttryckliga förutsättningen att den hyra de kunde komma överens om skulle få tas ut från en viss tidpunkt, som sedan har passerats utan att uppgörelse har nåtts. I ett sådant läge är det enligt utredningen rimligt att hyresnämnd efter en skälighetsbedömning i det enskilda fallet får möjlighet att förordna att den bestämda hyran skall utgå även för förfluten tid. Detsamma bör enligt utredningen gälla i vissa fall då part inför utsikten att nå en förhandlingsuppgörelse har fortsatt förhandlingarna utöver den tid som gällde för den tidigare hyresöverenskommelsen och denna tidsutdräkt inte kan läggas honom till last som försummelse. Utredningens förslag innebär att hyresnämnd vid villkorsprövning får rätt att förordna om hyra även för tid före tremånadersfristens utgång, om det av särskild anledning finnes skäligt.

Utredningens förslag har fått en blandat mottagande vid remissbehandlingen. Fastighetsägarsidan anser att hyreshöjning som beslutats av hyresnämnd bör utgå från den tidpunkt som avsågs vid förhandlingarna. Hyresgästernas riksförbund anser däremot att den föreslagna möjligheten för hyresnämnd att förordna om retroaktiva hyror helt bör slopas.

Jag anser att retroaktiva hyror såvitt möjligt bör undvikas. Normalfallet bör också, som jag redan har redovisat, vara att en hyreshöjning får tas ut tidigast tre månader efter hyresvärdens ansökan om villkorsprövning. Med en sådan konstruktion kan det emellertid undantagsvis vara rimligt att hyresnämnden får förordna om retroaktiv hyra. Jag ansluter mig till vad utredningen har anfört i den delen och förordar alltså att hyresnämnden får förordna om retroaktiv hyra, om det av särskild anledning finnes skäligt.

Ansökan till hyresnämnd om villkorsprövning bör få göras först när förhandling har avslutats utan att överenskommelse har nåtts. I av-

sikt att underlätta bevisningen i frågan om en förhandling är att anse som avslutad föreslår utredningen en bestämmelse som innebär att förhandling skall anses avslutad då part som fullgjort sin förhandlings-skyldighet ger motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen. Förslaget har godtagits av remissinstanserna. Även jag ansluter mig till det.

Om det inte lämnas något sådant besked får man med vanlig bevisprövning bedöma om förhandlingen kan anses avslutad. Det bör stå parterna fritt att i avtalet om förhandlingsordning generellt eller för särskilt fall bestämma att förhandlingen skall anses avslutad vid annan tidpunkt, exempelvis när justerat förhandlingsprotokoll föreligger. Om förhandlingsparterna har inrättat ett särskilt förlikningsorgan, torde det ofta följa av förhandlingsordningen att förhandlingarna inte kan anses avslutade förrän också detta organ behandlat tvisten. Någon särskild lagregel härom behövs enligt min mening inte. Jag anser det inte heller lämpligt att föreskriva någon yttersta tidsgräns för förhandlingarna som stöd för den part som gör gällande att dessa har avslutats.

En remissinstans tar upp frågan om hur de enskilda hyresgästerna skall få information om att förhandlingar har strandats. Att förhandlingarna har strandats innebär emellertid att hyresvillkoren tills vidare förblir oförändrade. Det är först genom en ansökan om villkorsprövning som frågan om nya villkor ånyo aktualiseras och en sådan ansökan av hyresvärd kommer alltid att delges varje berörd hyresgäst genom hyresnämndens försorg. Är det däremot hyresgästorganisationen som har påkallat förhandlingar om villkorsändring är det vid strandning endast hyresgästerna som kan ta initiativ till villkorsprövning. Dessa kommer att underrättas av organisationen om de misslyckade förhandlingarna om organisationen anser att frågan bör drivas vidare. Jag anser på grund av det anförda inte att det finns något behov av bestämmelser om information om att förhandlingarna har strandats.

7.11 Den s. k. svarta handeln med bostadslägenheter m. m.

Det är inte tillåtet att, utanför den ram som hyreslagens regler om bestämmande av hyra uppställer, bereda sig vinning av att annan behöver eller av annan anledning önskar överta viss bostadslägenhet (prop. 1973: 23 s. 144). I 65 § hyreslagen föreskrivs att den som uppsåtligen uppställer villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år.

Lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter, bristortlagen, innehåller bl. a. bestämmelser om förbud mot ersättning

för anvisning av bostadslägenhet. Enligt 2 § får ingen mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som bestäms av hyresnämnden. Den som uppsåtligen bryter mot bestämmelserna dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Bristortlagen gäller f. n. i 43 kommuner.

Både i 65 § hyreslagen och i birstortlagen föreskrivs skyldighet att återbära otillåten ersättning.

I en inom justitiedepartementet upprättad promemoria (Ds Ju 1976:1) har gjorts en kartläggning av den s. k. svartabörshandeln med bostadslägenheter och av privat yrkesmässig bostadsförmedling i Sverige. Kartläggningen avser förhållandena i 17 kommuner under år 1975. Promemorian har överlämnats till hyresrättsutredningen.

Enligt promemorian förekommer handel med bostadslägenheter i en visserligen inte fastställd men säkerligen inte obetydlig omfattning i våra största tätorter, främst Stockholm. Yrkesmässiga bostadsförmedlare medverkar i stor utsträckning till försäljningarna. Enligt promemorian förefaller en del mäklare i särskilt Stockholmsområdet att samarbeta med hyresvärdar som systematiskt upplåter sina lägenheter mot speciellt vederlag.

Enligt min mening måste den svarta handeln med bostadslägenheter bekämpas med all kraft. Viktigt är alltså att brotten upptäcks och föranleder lagföring. Den intensiva debatt som har förekommit i massmedia under senare år har säkerligen gjort allmänheten mera benägen att göra polisanmälan. Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har genom aktivt stöd åt hyresgästerna avslöjat olagliga förfaranden av betydande omfattning. Antalet anmälningar för hyresbrott har också ökat markant hos polisen i Stockholm. På sikt bör detta leda till att brottsligheten minskar.

Jag delar emellertid utredningens uppfattning att den avskräckande effekten av straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen inte torde vara tillräckligt stor när det gäller systematiskt och yrkesmässigt bedriven verksamhet. Jag anser också att det i första hand är mot sådan verksamhet som samhällets åtgärder bör riktas. Detta innebär dock inte att brott av enskilda kan tolereras.

Utredningen anser att det är nödvändigt med en kraftig reaktion mot yrkesmässiga försäljningar och föreslår en straffskärpning i 65 § hyreslagen. Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av samtliga remissinstanser. Även jag anser att förslaget är ägnat att motverka svart handel med bostadslägenheter.

Jag biträder alltså utredningens förslag att straffet för brott som begåtts yrkesmässigt eller i större omfattning eller av någon som eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet bör skärpas till fängelse i högst två år. Genom höjningen

av strafflatituden åstadkoms en förlängning av preskriptionstiden för dessa brott från två till fem år. Detta kommer att vara till fördel från utredningssynpunkt. Det har nämligen visat sig att en förhållandevis stor andel av de fall som f. n. anmäls redan har preskriberats, när de kommer till polisens kännedom.

Mindre grova brottsliga förfaranden bör i enlighet med utredningens förslag hänföras till en lindrigare straffskala, där straffet bestäms till böter eller fängelse i högst sex månader. Härunder faller enstaka upplåtelse av fastighetsägare eller fastighetsförvaltare liksom överlåtelse av enskild hyresgäst mot vederlag.

Sveriges fastighetsägareförbund har ifrågasatt om inte vid överlåtelse av lägenhet också köparen bör straffas. Med all sannolikhet skulle emellertid möjligheterna att genom polisanmälan få kännedom om en olaglig hyresaffär i så fall bli avsevärt försämrade. Ingen av de i affären inblandade skulle då ha något intresse av att saken blev känd. Enligt min mening bör därför inte straff införas för köparen.

I 65 § hyreslagen finns f. n. en särskild åtalsregel av innebörd att åklagare får åtala endast om det är påkallat från allmän synpunkt. Denna åtalsregel synes i praktiken ha vållat viss oklarhet. För att klargöra att det bara är harmlösa förfaranden som inte skall föranleda straff, bör i enlighet med utredningens förslag åtalsregeln ersättas av en regel om att straff inte skall ådömas i ringa fall.

Förbudet i 2 § bristortlagen mot särskild ersättning för anvisning av bostadslägenhet hänger samman med bestämmelserna i 65 § hyreslagen. För att effektivt motverka en organiserad hyresbrottslighet som sker i samarbete mellan hyresvärd och mäklare, föreslår utredningen att bestämmelserna om straff för olovligt mottagen ersättning för anvisning av bostadslägenhet skärps och arbetas om på i huvudsak samma sätt som 65 § hyreslagen.

Utredningen föreslår vidare att förbudet mot ersättning för anvisning av lägenhet sträcks ut att gälla över hela landet. Därmed kan bestämmelsen inte längre finnas kvar i bristortlagen. Utredningen föreslår därför att förbudsbestämmelsen och den till denna knutna straffbestämmelsen förs över från bristortlagen till hyreslagen.

Utredningens förslag i fråga om olovlig ersättning för anvisning av bostadslägenhet har godtagits av remissinstanserna. Även jag finner förslagen lämpliga. Förbuden mot förmedlingsprovision och mottagande av annat vederlag i fråga om bostadslägenheter har ett sådant funktionellt samband att de lämpligen bör tas in i samma lag. Jag förordar därför att den föreslagna bestämmelsen om förbud mot förmedlingsprovision med den därtill knutna straffbestämmelsen tas in i hyreslagen i anslutning till 65 §.

Jag biträder vidare utredningens förslag om att en för hela landet enhetlig taxa för yrkesmässig bostadsförmedling bör införas. Ärenden om

fastställande av förmedlingstaxa ankommer f. n. på hyresnämnderna. Som utredningen anför bör den uppgiften läggas på regeringen eller på en central myndighet som regeringen bestämmer. Enligt utredningens förslag skall det ankomma på bostadsdomstolen att fastställa taxan. Bostadsdomstolen har emellertid bestämt motsatt sig att denna uppgift läggs på domstolen. Efer samråd med chefen för handelsdepartementet anser jag att uppgiften att fastställa ifrågavarande taxa tills vidare bör anförtros åt kommerskollegium. Jag kommer att senare anmäla denna fråga till regeringen.

7.12 Ikraftträdande m. m.

De lagförslag som jag nu har redogjort för bör träda i kraft den 1 juli 1978. Jag kommer att i specialmotiveringen (se avsnitt 9.1 och 9.2) redogöra för de övergångsbestämmelser som behövs för att det nuvarande frivilliga förhandlingssystemet på ett smidigt sätt skall kunna föras in under den nya lagens reglering.

Särskilda bestämmelser behövs också för att åstadkomma en smidig övergång mellan avvecklingslagen och hyresförhandlingslagen. Som jag inledningsvis nämnde (se avsnitt 7.1) är syftet med avvecklingslagen att hyrorna för de tidigare hyresreglerade lägenheterna skall kunna anpassas till lägenheternas bruksvärde successivt och utan större påfrestningar för de boende. Om den hyresreglerade hyra som utgick den 30 september 1975 understeg hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, får enligt avvecklingslagen hyran under tiden fr. o. m. den 1 oktober 1975 t. o. m. den 30 september 1978 inte höjas mer än som motsvarar skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och bruksvärdehyran. Andelens storlek skall bestämmas så att den utgående hyran den 1 oktober 1978 är anpassad till bruksvärdehyran. Avsikten är alltså att lägenheten senast vid denna tidpunkt skall ha sin fulla bruksvärdehyra. Den högsta hyra som får utgå under avvecklingsperioden kallas övergångshyra.

För fastställelse eller ändring av övergångshyra gäller enligt avvecklingslagen en särskild ordning. Hyresvärden får intill dess avvecklingsperioden löper ut den 30 september 1978 ta ut högre hyra än som har utgått tidigare endast efter överenskommelse med den regionala hyresgästföreningen. Om sådan överenskommelse inte kan träffas, får hyresnämnden på framställning av hyresvärd pröva frågan om fastställelse eller ändring av övergångshyran. Det krävs härvid inte att värden först säger upp hyresgästen. Bestämmelserna om övergångshyra är straffsanktionerade.

Som jag nyss nämnde innebär avvecklingslagen att den utgående hyran senast den 1 oktober 1978 skall vara anpassad till bruksvärdehyran. I lagen fixeras alltså endast den tidpunkt då den totala anpassningen

till bruksvärdehyran skall ha skett. Hur många etappvisa höjningar som det kan bli fråga om anges däremot inte närmare. I förarbetena till lagen sägs dock att om hela avvecklingsperioden behöver tas i anspråk för anpassning till bruksvärdehyra, bör den behövliga hyreshöjningen normalt ske i fyra etapper (se prop. 1974: 150 s. 522). De rekommendationer om riktlinjer för tillämpningen av avvecklingslagen som har utfärdats gemensamt av Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund utgår också från att behövliga hyreshöjningar skall genomföras i fyra etapper. Med tillämpning av riksförbundens riktlinjer har tre etappvisa höjningar hittills genomförts. Överenskommelserna har i allmänhet inneburit att övergångshyran har höjts per den 1 oktober varje år, varvid den överenskomna hyran har gällt tills vidare (jfr prop. 1974: 150 s. 469).

Inför den fjärde etappen av förhandlingarna enligt avvecklingslagen har det uppstått svårigheter för partsorganisationerna att komma överens om från vilken tidpunkt en ändring av övergångshyran skulle kunna ske under år 1978. Svårigheterna hänger samman med att reglerna om övergångshyra upphör att gälla den 30 september 1978. Det innebär att en hyresvärd som vill få till stånd en hyreshöjning per den 1 oktober och som inte är bunden av en förhandlingsordning enligt den nya lagen kan anlita hyreslagens uppsägningssystem. Han kan alltså framtvunga en hyreshöjning genom att med stöd av hyreslagen säga upp de hyresgäster till avflyttning som inte i förhandling direkt med värden går med på en sådan höjning.

En ordning som innebär att hyreslagens uppsägningsförfarande anlitas för att hyran för de lägenheter som omfattas av avvecklingslagen skall anpassas slutligt till bruksvärdenivån skulle emellertid strida mot intentionerna bakom avvecklingslagen. Ett sådant förfarande skulle också stå i strid med de förutsättningar som gällt för de hittills genomförda hyreshöjningsetapperna. För att i det nu uppkomna läget ge hyresgästerna det skydd som de enligt avvecklingslagen bör ha rätt till anser jag att avvecklingsperioden bör förlängas med ett kvartal.

Mot bakgrunden av det anförda förordar jag att avvecklingsperioden förlängs t. o. m. den 31 december 1978. Däremot bör den tidpunkt som skall ligga till grund för anpassningen av den utgående hyran till bruksvärdenivån inte ändras. Liksom hittills bör alltså riktmärket för denna anpassning vara den 1 oktober 1978. Den av mig förordade förlängningen av avvecklingsperioden innebär alltså inte att förutsättningarna i övrigt för förhandlingsarbetet ändras.

Som jag inledningsvis nämnde (se avsnitt 1) vill jag i detta lagstiftningsärende ta upp ytterligare några lagstiftningsfrågor till behandling. Det gäller för det första frågan om att införa ett förbättrat skydd mot vräkning. Vidare ämnar jag gå in på reglerna om avsägelse av bostadsrätt. Jag kommer att redogöra för förslaget i dessa delar i specialmoti-

veringen (se avsnitt 9.2 och 9.6). Jag kommer där också att föreslå ett förtydligande av hyreslagens regler om hyresgästens besittningsskydd när hyresavtalet avser en bostadsrättslägenhet. Också de nu nämnda lagförslagen bör träda i kraft den 1 juli 1978.

8 Upprättade lagförslag

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

1. hyresförhandlingslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
7. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
8. lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen.

Förslagen bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 3*.¹

9 Specialmotivering

9.1 Förslaget till hyresförhandlingslag

Beträffande lagens rubrik har utredningen föreslagit att lagen får heta "Lag om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden". Förslaget har kritiserats av bl. a. bostadsdomstolen som anser att lagen bör få en kortare och mer slagkraftig benämning, exempelvis "Hyresförhandlingslag". Även jag anser att detta är en lämpligare benämning.

Inledande bestämmelser

I detta inledande avsnitt anges bl. a. vilka som kan förhandla enligt lagen. Här finns också bestämmelser om förhandlingsklausul.

1 §

Paragrafen motsvarar delvis 1 § i utredningens förslag. Andra stycket saknar motsvarighet i utredningsförslaget.

I *första stycket* anges vilka parter som kan förhandla enligt lagen. I den delen görs inte någon saklig ändring i förhållande till vad som f. n. gäller enligt 19 a § andra stycket hyreslagen.

¹ Bilagan har uteslutits här, såvitt gäller de under 3—8 angivna lagförslagen. I dessa delar är bilagan likalydande med de förslag som är fogade till propositionen.

I första stycket sågs vidare att förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd. Det normala torde bli att förhandlingsordning kommer till stånd genom avtal. I det följande talas därför i första hand om vem som är behörig att sluta avtal om förhandlingsordning. I princip gäller emellertid samma regler, när hyresnämnd beslutar om förhandlingsordning. En bestämmelse här om har tagits upp i tredje stycket av förevarande paragraf.

På fastighetsägarsidan kan avtal om förhandlingsordning slutas av hyresvärd eller fastighetsägarorganisation i vilken hyresvärden är medlem. Jag hänvisar till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.5) om att det normala torde bli att sådana avtal på den privata sektorn i enlighet med bostadsmarknadskommitténs rekommendation kommer att undertecknas av såväl hyresvärden som den fastighetsägarförening i vilken han är medlem. Enligt lagen är det dock tillräckligt om antingen hyresvärden eller föreningen är avtalslutande part.

När det gäller förutsättningarna för att hyresvärd skall kunna ingå avtal om förhandlingsordning vill jag framhålla att det saknar betydelse med vilken rätt hyresvärden förfogar över de uthyrda lägenheterna. Hyresvärden behöver alltså inte vara fastighetsägare. Han kan också förfoga över lägenheterna i egenskap av nyttjanderättshavare, t. ex. på grund av upplåten tomträtt. Med hyresvärd avses i princip också en hyresgäst som hyr ut lägenheter i andra hand. Det förekommer exempelvis att ett allmännyttigt bostadsföretag hyr ut lägenheter till en studentbostadsstiftelse, som i sin tur hyr ut lägenheterna till de studerande. Avtal om förhandlingsordning kan i ett sådant fall tecknas mellan hyresgästorganisation, som företräder de studerande, och studentbostadsstiftelsen.

För att en fastighetsägarorganisation skall kunna vara part i avtal om förhandlingsordning måste avtalet avse lägenheter som hyrs ut av medlem i organisationen. Någon fullmakt från hyresvärden behövs däremot inte. I övrigt krävs det endast att organisationen uppfyller förutsättningarna för rättskapacitet och att dess karaktär av fastighetsägarorganisation framgår av stadgarna.

Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.5) är fastighetsägarförening inte behörig att i händelse av tvist hänskjuta frågan om rätten till förhandlingsordning till prövning av hyresnämnden. Möjligheten att på denna väg tvångsvis genomdriva förhandlingsordning står enligt 9 § öppen endast för hyresvärden. På motsvarande sätt kan en hyresgästorganisation inte med rättsliga medel framtvinga en förhandlingsordning med en fastighetsägarorganisation utan endast med hyresvärden.

För att en sammanslutning av hyresgäster skall vara behörig att ingå avtal om förhandlingsordning måste sammanslutningen uppfylla de all-

männa krav som brukar uppställas i rättstillämpningen för att en ideell förening skall vinna erkännande som ett självständigt rättssubjekt. Enligt fast praxis anses en sådan förening äga rättskapacitet då den har antagit stadgar, som anger hur beslut i föreningens angelägenheter skall fattas, och valt styrelse. Förbindelser som ingås för en sådan förening binder endast föreningen, inte de enskilda medlemmarna. Stadgarna avgör föreningens organisation och inre rättsförhållande. Styrelsen handhar löpande ärenden och andra ärenden som stadgarna eller föreningsstämman anförtrot den. I övrigt är föreningsstämman beslutande genom i regel enkel majoritet, om stadgarna ej föreskriver annat. Särskilt ingripande beslut, t. ex. ändring av föreningens ändamål, torde kräva samtycke från alla föreningsmedlemmar. Beslut som strider mot föreningens ändamål är ogiltigt, såvida inte alla medlemmar ger sitt samtycke.

Förutom att förutsättningarna för rättskapacitet måste vara uppfyllda gäller endast det kravet att det skall framgå av föreningens stadgar att föreningen har till uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor eller att en sådan uppgift i varje fall är förenlig med stadgarna. Däremot behöver denna uppgift inte vara föreningens enda eller huvudsakliga ändamål. Liksom f. n. bör exempelvis en studentförening kunna förhandla kollektivt om hyran för studentbostäder.

Som jag anförde i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.3) bör en- och tvåfamiljshus, som hyrs ut av enskild person, undantas från lagens tillämpningsområde. I enlighet härmed föreskrivs i *andra stycket* att som hyresvärd anses i lagen endast den som enligt 1 § bokföringslagen (1976: 125) är bokföringsskyldig för uthyrning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Om enskild person hyr ut byggnad eller del av byggnad, föreligger bokföringsplikt på grund därav endast om verksamheten är att anse som hotell- eller pensionatrörelse eller omfattar mer än två lägenheter som regelmässigt hyrs ut. Uthyrning av rum i hyresvärdens egen bostad grundar inte bokföringsplikt.

Uthyrning av enstaka en- eller tvåfamiljshus faller alltså utanför bokföringsplikten, om hyresvärden är enskild person. I dessa fall kan inte heller kollektiva förhandlingar komma till stånd med stöd av hyresförhandlingslagen.

Om mer än två lägenheter hyrs ut av enskild person, saknar ändamålet med uthyrningen betydelse för bokföringsplikten. Det föreligger i sådant fall bokföringsplikt vid uthyrning såväl för stadigvarande bostadsändamål som för närings- eller fritidsändamål. Som framgår av *andra stycket* är emellertid hyresförhandlingslagen tillämplig endast på uthyrning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Att fritidshus undantas från tillämpningsområdet motsvarar vad som gäller enligt 1 § bostadssaneringslagen (1973: 531) och 1 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

Aktiebolag, handelsbolag och ekonomiska föreningar är enligt bokföringslagen alltid bokföringsskyldiga. Om ett sådant rättssubjekt hyr ut bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål, är alltså hyresförhandlingslagen tillämplig oavsett uthyrningsverksamhetens omfattning. I dessa fall har å andra sidan förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst inte den personliga prägel som utgör det främsta motivet för att en- och tvåfamiljshus, som hyrs ut av enskild person, har undantagits från tillämpningsområdet.

Att hyresförhandlingslagen är tillämplig endast i fråga om bokföringspliktig uthyrningsverksamhet får betydelse också vid andrahandsuthyrning. När bostadslägenhet hyrs ut i andra hand av enskild person, måste alltså minst tre lägenheter hyras ut samtidigt för att lagens bestämmelser om förhandlingsordning skall vara tillämpliga.

Som jag har understrukit i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.2) bör samma regler gälla för förhandlingsverksamheten oberoende av om förhandlingsordning har tillkommit genom frivilligt avtal eller genom beslut av hyresnämnd eller bostadsdomstolen. I enlighet härmed anges i *tredje stycket* att vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd. Självfallet gäller motsvarande även om bostadsdomstolen har beslutat om förhandlingsordning.

2 §

Paragrafens första stycke motsvarar 2 § i utredningens förslag. Andra stycket saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Förhandlingsklausul har blivit den gängse benämningen på sådana bestämmelser i hyresavtal, som innebär att kollektiva överenskommelser om hyresvillkoren skall tillämpas i hyresförhållandet. Termen förhandlingsklausul har inte tidigare använts i lagtext. Från redaktionella synpunkter är det en betydande vinst att kunna använda ett kort uttryck för att ange de åsyftade bestämmelserna. Man undviker härigenom att i olika sammanhang behöva upprepa den tyngande omskrivning som f. n. återfinns i 19 a § andra stycket hyreslagen. Termen förhandlingsklausul täcker väl vad som åsyftas och har redan vunnit hävd hos hyresmarknadens parter. *Första stycket* innehåller en legaldefinition av termen förhandlingsklausul och preciserar vad en sådan klausul skall innehålla.

Enligt nuvarande 19 a § andra stycket hyreslagen är det tillräckligt att förhandlingsklausul hänvisar till skriftlig överenskommelse om hyran som kan komma att träffas mellan hyresvärden eller hans organisation och hyresgästorganisation. F. n. uppställs alltså inte något krav på att särskild förhandlingsordning skall gälla mellan de förhandlande parterna. Det förekommer också på en del håll i landet att de lokala

partsorganisationerna genom årliga förhandlingsöverenskommelser bestämmer hyrorna för åtskilliga lägenheter inom verksamhetsområdet utan att ha slutit avtal om förhandlingsordning. Detsamma gäller i många fall vid förhandlingar om övergångshyra enligt avvecklingslagen.

När det gäller frågan hur termen förhandlingsklausul bör definieras i hyresförhandlingslagen, vill jag erinra om att lagen inte bara syftar till att slå fast förhandlingsparternas inbördes rättigheter och skyldigheter. Som jag flera gånger har framhållit i den allmänna motiveringen innebär lagregleringen också att det i själva förhandlingsystemet byggs in garantier för den enskilde hyresgästens rättstrygghet. Dessa skyddsregler är enligt min mening av sådan vikt för den enskilde, att man i princip inte bör tillåta att kollektiva överenskommelser, som har träffats enligt ett annat förhandlingsförfarande än som föreskrivs i hyresförhandlingslagen, kan få verkan i det enskilda hyresavtalet. Detta inverkar på definitionen av termen förhandlingsklausul. Det anges sålunda i definitionen att förhandlingsklausul alltid skall hänvisa till förhandlingsöverenskommelse som träffas på grundval av förhandlingsordning enligt denna lag. Detta innebär att endast förhandlingsöverenskommelse som har träffats på grundval av en mellan de förhandlande parterna gällande förhandlingsordning som följer lagens regler kan anses bindande för den enskilde hyresgästen.

En förhandlingsklausul, som uppfyller kraven enligt första stycket, kan vara utformad på exempelvis följande sätt: "Hyresgästen förbinder sig att utan uppsägning av detta hyresavtal följa de överenskommelser angående hyra m. m. som på grundval av gällande förhandlingsordning kan komma att träffas mellan hyresvärden och hyresgästföreningen X." Exemplet överensstämmer i huvudsak med de klausuler, som f. n. rekommenderas av partsorganisationerna på hyresmarknaden.

En förhandlingsklausul som överensstämmer med lagens krav har samma rättsverkningar som enligt gällande rätt följer av en klausul av denna typ. Förhandlingsklausulen ger alltså hyresvärden rätt att tillämpa de med hyresgästorganisationen överenskomna villkoren i hyresförhållandet, t. ex. att ta ut den hyra som organisationen har medgett. Någon skyldighet för hyresvärden att tillämpa dessa villkor följer däremot inte av själva förhandlingsklausulen. Att hyresvärden dock inte har rätt att ta ut högre hyra än som har angetts i förhandlingsöverenskommelsen framgår av 23 §.

Jag är medveten om att det i dag finns åtskilliga förhandlingsklausuler som saknar hänvisning till förhandlingsordning trots att sådan gäller mellan de förhandlande parterna. Som flera remissinstanser har anfört skulle en omskrivning av sådana klausuler i hyreskontrakten medföra betydande olägenheter och kostnader (se avsnitt 5.7). Jag kommer därför beträffande 19 a § andra stycket hyreslagen att föreslå en sådan

övergångsordning att förhandlingsklausuler i äldre hyreskontrakt som överensstämmer med detta lagrum i dess nuvarande lydelse också i fortsättningen skall äga verkan mot hyresgästerna (se avsnitt 9.2). En liknande övergångsbestämmelse har tagits in i övergångsbestämmelserna till hyresförhandlingslagen. Jag kommer senare också att ta upp frågan om den fortsatta giltigheten av sådana förhandlingsöverenskommelser som f. n. i vissa fall träffas utan att det finns någon förhandlingsordning.

Motsätter sig hyresgäst att förhandlingsklausul tas in i hyresavtalet eller anser han att befintlig klausul bör slopas, har han enligt hyreslagen möjlighet att få frågan om klausulens införande eller bibehållande prövad av hyresnämnden i förlängnings- resp. villkorstvist. I *andra stycket första meningen* upptas en erinran om att denna prövningsmöjlighet står öppen för hyresgästen.

Om hyresvärden önskar införa förhandlingsklausul trots att hyresgästen motsätter sig detta, måste hyresvärden säga upp hyresgästen till hyrestidens utgång. För att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten krävs dessutom enligt 49 § hyreslagen att hyresvärden lämnar hyresgästen ett s. k. avflyttningsmeddelande. Vill hyresgästen bo kvar i lägenheten, måste han inom tre veckor från det han fått del av detta avflyttningsmeddelande hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hänskjuts tvisten till nämnden inom den föreskrivna tiden, skall nämnden pröva förlängningsfrågan. Om nämnden bifaller hyresgästens yrkande om förlängning av hyresavtalet, skall nämnden enligt 51 § hyreslagen fastställa villkoren för den fortsatta förhyrningen med tillämpning av 48 § samma lag. I förevarande fall skall nämnden alltså i samband med att avtalet förlängs ta ställning till om avtalet i fortsättningen skall innehålla förhandlingsklausul eller inte.

Om hyresgästen önskar få en i hyreskontraktet intagen förhandlingsklausul slopad, kan han enligt 54 och 55 §§ hyreslagen med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång. Han skall i uppsägningen ange att han begär ändring av hyresvillkoren. Har hyresgästen sagt upp avtalet för ändring av hyresvillkoren, skall han inom tre veckor från sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Vid prövning av tvist som har hänskjutits till nämnden med anledning av hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt samma bestämmelser som när hyresnämnd har bifallit hyresgästs förlängningyrkande, dvs. enligt 48 § hyreslagen.

I hyresrättsutredningens uppdrag ingår att göra en översyn av proceduren i förlängnings- och villkorstvister. Enligt utredningens direktiv bör det ligga nära till hands att ställa upp krav på att det även i hyresvärdens uppsägning skall anges om den avser avflyttning eller villkorsändring. Det kan i det sammanhanget övervägas att låta det ankomma

på hyresvärden att hänskjuta tvist om införande av förhandlingsklausul till hyresnämnden. Jag utgår från att också denna fråga kommer att prövas under den nu pågående översynen av uppsägningsförfarandet och besittningsskyddsproceduren.

I *andra stycket andra meningen* anges efter vilka grunder hyresnämnden har att pröva frågan huruvida det är skäligt att förhandlingsklausul skall gälla i hyresförhållandet eller inte. Denna bestämmelse ersätter 48 § tredje stycket hyreslagen. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.5 och 7.9).

Förhandlingsordnings omfattning och innebörd

I detta avsnitt av lagen har tagits in bestämmelser om bl. a. förhandlingsordnings omfattning, hyresvärdens primära förhandlingskyldighet och förhandlingsramen.

3 §

I denna paragraf, som motsvarar 3 § första stycket i utredningens förslag, anges förhandlingsordnings omfattning.

Jag har i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.4) redovisat skälen till att det inte är möjligt att begränsa förhandlingsrätten till endast de lägenheter som innehas av medlemmar i den avtalsslutande hyresgästorganisationen. I enlighet härmed slås i förevarande paragraf fast att förhandlingsordning i princip skall omfatta samtliga bostadslägenheter i det eller de hus som enligt parternas avsikt skall ingå i förhandlingsverksamheten.

Uttrycket bostadslägenhet används i lagen i samma betydelse som i 1 § tredje stycket hyreslagen. Eftersom förhandlingsordningen endast omfattar bostadslägenheter, faller uthyrda affärslokaler o. d. utanför förhandlingsordningens bestämmelser. Detta gäller även för det fall att hyresvärden skulle hyra ut en bostadslägenhet, som har omfattats av förhandlingsordningen, som exempelvis kontor. Huruvida kontoriseringen i ett sådant fall har genomförts i enlighet med föreskrifterna i 3 § lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter saknar i princip betydelse för frågan om förhandlingsordningens omfattning. Även om kontoriseringen är olaglig och alltså bör föranleda straffpåföljd, kan hyresvärden inte anses ådra sig skadeståndsskyldighet för att ha åsidosatt den primära förhandlingskyldigheten i samband med upplåtelsen. Om en tidigare som affärslokal uthyrd lägenhet hyrs ut för bostadsändamål, blir förhållandet det motsatta. Förhandlingsordningens bestämmelser måste därefter iaktas beträffande lägenheten.

Som jag anförde i anslutning till 1 § kan avtal om förhandlingsordning slutas också när det är fråga om andrahandsuthyrning, t. ex. när en studentbostadsstiftelse förhyr ett antal lägenheter i ett hus och i sin tur hyr ut dessa lägenheter till studerande. När hyresvärden endast för-

fogar över ett begränsat antal lägenheter i ett hus, kan förhandlingsordningen självfallet inte sträcka sig utöver dessa. Paragrafens innebörd får i sådana fall anses vara att förhandlingsordningen i princip skall omfatta samtliga lägenheter i huset, vilka hyresvärden på grund av egen hyresrätt förfogar över.

I anslutning till vad jag nu har sagt beträffande kollektiva förhandlingar vid andrahandsuthyrning vill jag påpeka att förhandlingsrätten enligt en viss förhandlingsordning endast avser hyresvillkoren i de hyreskontrakt som har ingåtts direkt med den hyresvärd som är part i avtalet om förhandlingsordning. Villkoren för andrahandsupplåtelse som har gjorts av hyresgästerna omfattas alltså ej av förhandlingsrätten enligt denna förhandlingsordning.

Ofta torde parterna finna det praktiskt att låta förhandlingsordningen omfatta hela det bostadsbestånd som hyresvärden förfogar över på en ort. Förhållandena är emellertid skiftande och någon allmän regel av denna innebörd kan inte ställas upp. I tvister där konkurrerande hyresgästorganisationer uppträder vid sidan av varandra får frågan vilket lägenhetsbestånd en förhandlingsordning bör omfatta speciell betydelse. Jag hänvisar till vad jag har anfört beträffande denna fråga i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.5).

Undantag av viss eller vissa lägenheter från förhandlingsordningens tillämpning får enligt förevarande paragraf göras om parterna är ense. Detta gäller också när förhandlingsordning beslutas av hyresnämnd. Undantag av lägenhet kan avse hela den tid förhandlingsordningen skall gälla eller endast den tid lägenheten bebos av viss hyresgäst.

En lägenhet kan vidare undantas från förhandlingsordningen genom att hyresnämnd vid fastställande av villkoren för den fortsatta förhyrningen i förlängnings- eller villkorstvist lämnar hyresvärdens begäran om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtalet utan bifall. Eftersom det då har slagits fast att hyresvärden inte kan föra över innehållet i träffade förhandlingsöverenskommelser till det enskilda hyresförhållandet, finns det inget skäl för att låta lägenheten i fråga omfattas av de kollektiva förhandlingarna. I enlighet härmed föreskrivs i förevarande paragraf att förhandlingsordning ej gäller för bostadslägenhet, om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehåller förhandlingsklausul. Självfallet avses här också beslut av bostadsdomstolen. Beslutet avseende förhandlingsklausul gäller endast den enskilde hyresgästen och kan bara meddelas i tvist mellan denne och hyresvärden. Sådant beslut kan alltså inte meddelas av hyresnämnden i tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation om rätt till förhandlingsordning eller rätt till förlängning av förhandlingsordning.

Det är att märka att hyresvärden inte har möjlighet att ensidigt disponera över förhandlingsordningens omfattning genom att underlåta att teckna förhandlingsklausuler med sina hyresgäster. Som jag har an-

fört i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.4) utgör förekomsten av förhandlingsklausul i det enskilda hyresavtalet i och för sig inte någon förutsättning för att förhandlingsordningens föreskrifter skall iakttas beträffande viss lägenhet. Även om hyresvärden har underlåtit att begära att förhandlingsklausul skall tillämpas i hyresförhållandet, är han alltså enligt lagen skyldig att beträffande lägenheten i fråga följa förhandlingsordningens bestämmelser. Detsamma gäller om hyresvärden har begärt förhandlingsklausul men inte har lyckats träffa avtal därom med hyresgästen. Endast om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd resp. bostadsdomstolen inte innehåller förhandlingsklausul, upphör förhandlingsordningen att gälla för den berörda lägenheten.

4 §

I paragrafen, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, behandlas det fallet att förhandlingsordning redan gäller för visst hus, när fråga om förhandlingsrätt aktualiseras av annan hyresgästorganisation än den som redan är part.

Första stycket innehåller en begränsning av den avtalsfrihet som råder när det gäller att införa förhandlingsordning för ett hus. Gäller redan förhandlingsordning för visst hus, får enligt detta stycke avtal om förhandlingsordning, som avser det huset, ej slutas med annan organisation av hyresgäster, förrän den förra förhandlingsordningen har upphört att gälla där.

I den situation som åsyftas i första stycket kan den gällande förhandlingsordningen bringas att upphöra på tre olika vägar. Förhandlingsordningens parter kan sålunda i det rådande läget komma överens om att förhandlingsordningen skall upphöra med eller utan iakttagande av uppsägningstid enligt 12 §. Vidare kan hyresnämnden vid prövning enligt 13 § lämna yrkande om förlängning av förhandlingsordningen utan bifall. Slutligen har hyresnämnden i fall som avses i andra stycket av förevarande paragraf möjlighet att förordna att förhandlingsordningen inte vidare skall gälla.

Avtal om förhandlingsordning som träffats i strid med första stycket får betraktas som en nullitet.

Första stycket tar sikte på det normala förhållandet att ett av fastighetsägaren slutet avtal om förhandlingsordning omfattar samtliga lägenheter i huset. I samband med andrahandsuthyrning kan det emellertid hända att en hyresvärd, som bara disponerar över ett visst antal av husets lägenheter, önskar bedriva kollektiva förhandlingar beträffande dessa. Det kan också tänkas att fastighetsägaren i ett sådant fall har intresse av att förhandla kollektivt beträffande de lägenheter som inte omfattas av den pågående andrahandsuthyrningen. Första stycket utgör inte något hinder mot att två förhandlingsordningar undantagsvis blir tillämpliga beträffande samma hus, om förhandlingsordningarna

har tecknats av två olika hyresvärdar. Jag vill emellertid understryka vikten av att de avtalsslutande parterna i ett sådant fall noggrant anges i resp. förhandlingsordning vilka lägenheter som inte omfattas av förhandlingsordningen.

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.5) bör en förhandlingsordning, som har stöd hos endast en minoritet av hyresgästerna, i princip inte få stå hindrande i vägen för en annan hyresgästorganisations strävanden att få till stånd ett avtal om förhandlingsordning. I *andra stycket* upptas därför en regel som ger hyresnämnden befogenhet att i samband med avgörande av tvist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla. Sådant förordnande får meddelas endast om det föreligger särskilda skäl därtill.

I anslutning till 2 § framhöll jag att hyresgästerna kan utnyttja möjligheten att låta hyresnämnden pröva förhandlingsklausuls skälighet som ett medel för att ge till känna en samlad opinion mot en viss förhandlingsordning. I en sådan process kan det stå klart för hyresnämnden att utfallet av prövningen kommer att innebära att eventuella förhandlingsöverenskommelser i fortsättningen endast kan göras gällande mot en minoritet av hyresgästerna i det eller de hus som direkt berörs av tvisten. I samband med att hyresnämnden meddelar beslut av innebörd att de prövade hyresavtalen inte skall innehålla förhandlingsklausul, får nämnden då också förordna att förhandlingsordningen inte vidare skall gälla.

Eftersom den hyresgästorganisation som har slutit avtalet om förhandlingsordning inte är part i processen, är det befogat att nämnden bereder organisationen tillfälle att yttra sig i frågan. En bestämmelse härom har tagits in i 17 § nämndlagen (se avsnitt 9.3).

En förutsättning för att förhandlingsordningen skall upphävas bör vara att det är utrett att en annan hyresgästorganisation avser att försöka etablera förhandlingsrätt för det eller de berörda husen. Om anledningen till hyresgästernas negativa inställning till förhandlingsklausulerna är att de vill förhandla individuellt med hyresvärderna, föreligger det inte skäl att upphäva förhandlingsordningen.

Om det finns en ny hyresgästorganisation som vill ha förhandlingsrätt, skall hyresnämnden dock inte i detta sammanhang företa någon närmare prövning av den organisationens förhandlingsförmåga eller liknande. Skulle hyresvärderna senare vägra att sluta avtal med organisationen, får frågan huruvida organisationen är berättigad att erhålla förhandlingsordning prövas enligt 9 och 10 §§.

Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan förordnande enligt *andra stycket* innebära att förhandlingsordningen antingen upphävs helt och hållet eller att den skall upphöra att omfatta lägenheterna i visst eller vissa hus. Om förhandlingsordningen omfattar ett större

fastighetsbestånd än det eller de hus där de hyresgäster bor, vilkas hyresavtal är föremål för prövning, kan förhandlingsordningen upphävas enbart i fråga om det eller de sistnämnda husen.

I förordnandet kan anges att förhandlingsordningen skall upphöra att gälla fr. o. m. viss tidpunkt. I annat fall upphör förhandlingsordningen att gälla i och med att hyresnämndens beslut vinner laga kraft.

5 §

Paragrafen, som motsvarar 3 § andra stycket i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet och om ämnesområdet för förhandlingar.

Den primära förhandlingsskyldigheten har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.7). Den innebär att hyresvärden är skyldig att ta initiativ till och genomföra förhandling i fråga om hyreshöjning innan han har rätt att få prövning av hyresvillkoren enligt 24 § denna lag eller få hyran prövad i förlängningstvist enligt 49 § hyreslagen. Avtal om hyreshöjning som hyresvärd ingår med enskild hyresgäst trots att det föreligger primär förhandlingsskyldighet blir ogiltigt enligt 23 §. Hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet är vidare skadeståndssanktionerad i 26 §.

I första stycket anges den minsta ramen för hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet. Om parterna är ense därom, kan de utvidga området för denna skyldighet. I så fall blir också den mera omfattande förhandlingsskyldigheten skadeståndssanktionerad genom bestämmelserna i 26 §. Däremot kan parterna inte genom avtal vidga området för tillämpningen av ogiltighetsregeln i 23 §.

Regeln om primär förhandlingsskyldighet innebär bl. a. att hyresvärd som är bunden av förhandlingsordning inte utan ny förhandlingsöverenskommelse härom får ta ut högre hyra än som i enlighet med tidigare träffad förhandlingsöverenskommelse utgår enligt de gällande hyresavtalen. Om annat ej har avtalats, omfattar den primära förhandlingsskyldigheten alltså ej s. k. förstagångshyra, dvs. den hyra som avtalas när lägenheten för första gången upplåts till hyresgästen.

Liksom i hyreslagen avses med uttrycket hyra i denna och övriga paragrafer i hyresförhandlingslagen hela det vederlag hyresgästen har att erlagga för lägenhetens nyttjande, dvs. vad man brukar benämna totalhyran. Enligt 19 a § hyreslagen skall hyran för bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i avtalet. Undantag från denna huvudregel gäller dock i fråga om kostnader som avser lägenhetens uppvärmning, försende med varmvatten eller elström eller avgifter för vatten och avlopp.

Ersättningar för värme och varmvatten m. m. debiteras enligt åtskilliga hyresavtal enligt viss norm som framgår av en i hyreskontraktet intagen klausul. De klausuler som f. n. tillämpas har olika utformning

och tar i skiftande utsträckning hänsyn till faktiska bränslepriser och faktisk förbrukning. I dessa fall medför enligt första stycket den primära förhandlingsskyldigheten att hyresvärden måste påkalla förhandling om han avser att ta ut ersättning efter annan norm än den tidigare. Förhandlingsskyldighet föreligger däremot inte om en förhöjning av uttaget följer av en redan tidigare tillämpad norm. Om hyresgästorganisationen önskar ändring av den gällande normen, får organisationen påkalla förhandlingar i frågan. Leder sådana förhandlingar inte till resultat kan hyresgästorganisationen stranda förhandlingarna och biträda hyresgästerna vid uppsägning och tvist om normens skälighet enligt 24 §.

I *andra stycket* anges den vidare förhandlingsramen, dvs. de frågor rörande vilka part har rätt att påkalla förhandling enligt förhandlingsordningen. Denna fråga har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.6). Som jag då anförde innebär lagen att samtliga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt kan göras till föremål för förhandling. Om parterna önskar tillämpa en snävare förhandlingsram, t. ex. begränsa förhandlingsrätten till frågor rörande hyresvillkoren, kan de dock utforma förhandlingsordningen i enlighet härmed.

Av *tredje stycket* framgår att förhandlingsrätt också kan föreligga i tvist som rör tillämpningen av enskilt hyresavtal. För att detta skall vara fallet, krävs det till skillnad mot vad utredningen har föreslagit att de avtalsslutande parterna är ense om att förhandlingsordningen skall innefatta förhandlingsrätt i fråga om enskild hyresgästs boendeförhållanden. Ytterligare avvikelser från utredningens förslag är att förhandling rörande sådana frågor endast kan påkallas av hyresgästorganisationen samt att det alltid krävs att organisationen har fått skriftlig fullmakt av hyresgästen att företräda honom i tvisten.

Avtal om förhandlingsordning

Detta avsnitt, som omfattar 6—8 §§, innehåller regler om formen för avtal om förhandlingsordning och vad ett sådant avtal skall innehålla. Här finns också en regel om förhandlingsordnings verkan mot ny hyresvärd.

6 §

I denna paragraf, som motsvarar 4 § i utredningens förslag, behandlas formkravet för avtal om förhandlingsordning. Kravet på att ett sådant avtal skall vara skriftligt motiveras av behovet att undanröja meningsskiljaktigheter rörande avtalets tillkomst och innehåll och vidare av att avtalet får betydelse för en ofta stor personkrets. Formkravet innebär att avtalsinnehållet skall finnas nedtecknat i en särskilt upprättad handling som förses med parternas underskrifter. Motsvarande krav

gäller också i fråga om ändringar i eller tillägg till ett redan träffat avtal.

7 §

I denna paragraf, som motsvarar 5 § i utredningens förslag, uppställs vissa krav på vad ett avtal om förhandlingsordning skall innehålla. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.8) bör parterna ha stor frihet att själva utforma innehållet i förhandlingsordningen. Lagregleringen har därför begränsats till krav på reglering av sådana frågor som framstår som särskilt väsentliga. De uppställda kraven är sålunda att uppfatta som minimikrav.

Att parterna skall anges och att avtalet skall vara daterat framstår som självklart. Punkterna 1 och 2 torde därför inte fordra någon närmare kommentar.

Av punkten 3 följer att avtalet måste ange vilka lägenheter som är objekt för förhandlingsrätten. Den av bostadsmarknadskommittén rekommenderade förhandlingsordningen anger som objekt "samtliga lägenheter i följande fastigheter", medan den av hyresmarknadskommittén rekommenderade förhandlingsordningen anger motsvarande objekt som "företagets hyresgäster". Inget av de nyss redovisade uttrycken torde ge anledning till tillämpningssvårigheter och någon skillnad i sak torde ej vara avsedd. De av kommittéerna rekommenderade förhandlingsordningarna bör enligt min mening anses nöjaktigt uppfylla kravet på att avtalet skall ange de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. De lokala förhandlingsordningar som har antagits inom resp. sektor med den centralt rekommenderade utformningen bör därför utan olägenhet kunna tillämpas även efter hyresförhandlingslagens ikraftträdande.

Vad som föreskrivs under punkten 4 torde ej fordra någon närmare förklaring.

Vad gäller punkten 5 vill jag erinra om att förhandlingsöverenskommelse får verkan för de enskilda hyresavtalen först sedan de enskilda hyresgästerna tecknat förhandlingsklausul. En förhandlingsordning är därför utan egentligt värde för parterna innan sådana klausuler hunnit tecknas. Detta innebär att en förhandlingsordning inte kan komma i praktisk tillämpning förrän hyresvärden, sedan avtal om förhandlingsordning träffats, utverkat förhandlingsklausul av sina hyresgäster. Vilken tid som åtgår härför är naturligtvis i första hand beroende av det antal hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen.

Denna fråga kan parterna själva bäst överblicka. Till undvikande av tvister bör det emellertid krävas att parterna i avtalet uttryckligen anger den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas. Punkten 5 har utformats i enlighet härmed.

När hyresnämnd beslutar om förhandlingsordning måste den också

ange den tidpunkt från vilken den av nämnden fastställda förhandlingsordningen skall tillämpas. En bestämmelse härom finns i 11 §.

8 §

I paragrafen, som motsvarar 11 § i utredningens förslag, regleras fall då förändring sker på hyresvärdssidan.

I *första stycket* slås fast att avtal om förhandlingsordning alltid gäller för ny hyresvärd. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.5).

I de flesta fall torde byte av hyresvärd ske genom att fastigheten byter ägare. Paragrafens bestämmelser gäller emellertid även sådana förändringar på hyresvärdssidan som sker genom överlåtelse av tomträtt eller hyresrätt. I det följande kommer jag framför allt att uppehålla mig vid det vanliga fallet att förändringen på hyresvärdssidan sker genom fastighetsöverlåtelse. Vad som sägs torde emellertid gälla även för övriga fall av succession på hyresvärdssidan.

Regler om säljarens ansvar gentemot köparen för sådana begränsade rättigheter till fastigheten som gäller mot köparen finns i 4 kap. 17 § jordabalken, som i sin tur hänvisar till 12 § samma kapitel. Nämnda 17 § tar närmast sikte på de i jordabalken reglerade begränsade sakterna nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Stadgandet anses emellertid i princip tillämpligt också på andra, i balken inte reglerade rättigheter. Besväras fastigheten av sådan rättighet utan att köparen vid köpet ägde eller bort äga kännedom därom, skall de i 12 § givna reglerna tillämpas. Enligt dessa regler får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Han har också rätt till skadestånd. Om skadan är av ringa betydelse får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.

Rätten till förhandlingsordning har inte sådan karaktär att den kan räknas in bland de rättigheter som avses med 4 kap. 17 § jordabalken. Inte heller kan enligt min mening de sanktionsmöjligheter, som enligt 4 kap. 12 § jordabalken står köparen till buds, anses lämpliga för det fall köparen av en hyresfastighet inte vid köpet ägde kännedom om en gällande förhandlingsordning. Förekomsten av en förhandlingsordning kan i och för sig inte anses inskränka köparens rådighet över fastigheten och kan inte heller i övrigt anses nedsätta fastighetens värde eller utgöra något men för fastighetsägaren. Det finns därför inte anledning att knyta några sanktionsregler enbart till köparens bristande kännedom om förhandlingsordningens existens. Däremot kan en köpare, som inte vet om att förhandlingsordning gäller, i god tro göra sig skyldig till brott mot den honom åliggande primära förhandlingsskyldigheten och drabbas av skadeståndsansvar gentemot den förhandlingsberättigade hyresgästorganisationen. Det kan också inträffa att avtal om hyreshöjning som han ingått blir ogiltiga och att han blir skyldig att betala till-

baka felaktigt uppbyren hyra. För skada som på det sättet drabbar köparen till följd av säljarens underlåtenhet att upplysa om förekomsten av förhandlingsordning bör köparen vara berättigad till ersättning av säljaren.

Mot bakgrunden av det nu anförda föreskrivs i *andra stycket* att, om den tidigare hyresvärden har försummat att upplysa om förekomsten av förhandlingsordning, han skall vara skyldig att ersätta den nye hyresvärden skada som har uppkommit till följd av att denne varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen. Fråga om skadestånd prövas av allmän domstol (se 30 §).

Förekomsten av bestämmelsen i *andra stycket* torde i och för sig skapa vissa garantier för att säljare och köpare vid köpet tar upp frågan om förekomsten av förhandlingsordning. Beträffande omfattningen av säljarens upplysningsplikt resp. köparens undersökningsskyldighet i förevarande fall bör ledning kunna hämtas i reglerna i 4 kap. jordabalken. I allmänhet torde en säljare få anses ha uppfyllt sin upplysningsplikt om han låtit köparen få ta del av ett hyreskontrakt med förhandlingsklausul.

Under hänvisning till att det i allmänhet brukar ställas upp krav på publicitet som en förutsättning för sakrättsliknande verkningar har utredningen föreslagit att hyresvärdar och hyresgästorganisationer, som träffar avtal om förhandlingsordning, åläggs skyldighet att insända kopia av avtalet till hyresnämnden. Några rättsverkningar föreslås dock inte bli knutna till denna åtgärd. Utredningen anser att föreskrifter om skyldighet att anmäla avtal om förhandlingsordning lämpligen bör meddelas av regeringen.

Förslaget har mött kritik vid remissbehandlingen. Hyresnämnden i Göteborg anser att förslaget kommer att medföra betydande registreringsarbete för nämnderna. Det bör därför genomföras endast om det tillgodoser ett viktigt allmänt eller enskilt intresse. Nämnden ifrågasätter emellertid om ett sådant intresse finns. Också hovrätten för Västra Sverige anser att den föreslagna ordningen är obehövlig. Det av utredningen återopade kravet på publicitet anser hovrätten föga bärande, eftersom förekomsten av en förhandlingsordning knappast är en verklig belastning för en fastighet. Liknande synpunkter framförs av bostadsdomstolen samt hyresnämnderna i Stockholm och Malmö.

Inte heller jag anser att det finns tillräckliga skäl att föreskriva att avtal om förhandlingsordning skall anmälas på det sätt som utredningen har föreslagit. Jag biträder alltså inte förslaget i den delen. Jag vill påpeka att om hyresnämnden själv vid handläggningen av ett ärende skulle behöva tillgång till avtalet om förhandlingsordning, torde parterna självmant ge in kopia av avtalet.

Förevarande paragraf tar endast sikte på avtalet om förhandlingsordning. I vad mån förhandlingsöverenskommelser som har träffats fö-

re överlåtelsen är bindande också för den nye hyresvärden får avgöras med ledning av bestämmelserna i 7 kap. jordabalken. Utredningen har inte funnit det behövt att föreslå bestämmelser om att träffade förhandlingsöverenskommelser skall vara bindande för ny hyresvärd utöver vad som följer av 7 kap. jordabalken. Jag delar utredningens uppfattning, som också har godtagits av remissinstanserna.

Rätt till förhandlingsordning

I detta avsnitt, som omfattar 9—11 §§, finns regler om rätt för part att efter prövning hos hyresnämnd erhålla förhandlingsordning.

9 och 10 §§

I dessa paragrafer, som motsvarar 7 och 8 §§ i utredningens förslag, ges bestämmelser om hyresgästorganisation resp. hyresvärdas rätt till förhandlingsordning.

Lagens utgångspunkt är, som jag tidigare framhållit, att förhandlingsordningar i största möjliga utsträckning skall komma till stånd på frivillig väg. Hyresnämnds prövning av frågan bör inte påkallas, förrän försök verkligen har gjorts att uppnå förhandlingsrätt genom överenskommelse. I 9 § uppställs därför krav på att ansökan till hyresnämnden skall ha föregåtts av skriftlig begäran hos motparten om förhandlingsordning. Först sedan motparten efter sådan begäran vägrat att sluta avtal om förhandlingsordning eller inte låtit sig avhöra inom rimlig tid från det han mottog den skriftliga begäran bör saken tas upp i hyresnämnden. Några formella sanktioner för att säkerställa att förhandlingar föregår hänvändelse till hyresnämnden anser jag dock inte behövliga. Hyresnämnden kan om så behövs verka för att förhandlingar kommer till stånd genom att medla mellan parterna. Nämnden bör också på parts begäran kunna förklara ärendet vilande i avbidan på utgången av påbörjade förlikningsförhandlingar.

Som jag har erinrat om under 1 § kan endast hyresvärd och hyresgästorganisation uppträda som parter i tvist om rätt till förhandlingsordning.

I 10 § föreskrivs som huvudregel att hyresgästorganisation resp. hyresvärd har rätt till förhandlingsordning. En begäran om förhandlingsordning skall lämnas utan bifall endast om förhandlingsordningen kan anses obillig i de i paragrafen angivna hänseendena. Jag har i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.5) behandlat frågan efter vilka kriterier hyresnämndens prövning bör ske i tvist om rätten till förhandlingsordning.

11 §

I denna paragraf, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, ges regler om vad hyresnämnden skall iaktta när den beslutar om förhandlingsordning.

I samband med beslut om förhandlingsordning skall hyresnämnden också fastställa förhandlingsordningens innehåll i de hänseenden som anges i 7 §. Nämnden bör därför vid förhandlingen ta upp dessa frågor till diskussion med parterna för att få reda på deras inställning till förhandlingsordningens innehåll. Ofta torde det också vara lämpligt att nämnden tillfrågar parterna om de vill göra avvikelse från bestämmelserna i 15 §. Även sådan avvikelse skall anges i beslutet om förhandlingsordning.

Enligt särskild föreskrift åligger det nämnden att se till att den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas bestäms så att hyresvärden får skälig tid för att träffa avtal med hyresgästerna om införande av förhandlingsklausul i hyresavtalen. Beträffande denna fråga hänvisar jag till vad jag anförde i anslutning till 7 §.

Uppsägning och förlängning av förhandlingsordning

12 § innehåller bestämmelser om uppsägning av förhandlingsordning, medan 13 och 14 §§ behandlar frågan om förlängning.

12 §

Paragrafen, som motsvarar 6 § i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om hur förhandlingsordning kan bringas att upphöra att gälla.

I *första stycket* anges att uppsägning alltid krävs för att förhandlingsordning skall upphöra. Kravet på uppsägning kan anses motiverat redan av hänsyn till parternas och hyresgästernas trygghet. Ett uppsägningsförfarande är dessutom nödvändigt med tanke på reglerna om rätt till förlängning av förhandlingsordning enligt 13 §.

Av bl. a. rättssäkerhetsskäl har det vidare ansetts motiverat med en föreskrift om att uppsägningen skall vara skriftlig och att den skall delges motparten. För delgivningen gäller i tillämpliga delar delgivningslagen (1970: 428).

Förhandlingsordning kan gälla tills vidare eller för bestämd tid. Partsorganisationernas centrala organ har samtliga rekommenderat att avtal om förhandlingsordning ingås för ett år med bestämmelse att avtalet skall anses förlängt på ytterligare ett år om det inte sägs upp tre månader före avtalsperiodens utgång.

I *andra stycket* ges bestämmelser om uppsägning av förhandlingsordning som gäller tills vidare. Sådan förhandlingsordning upphör att gälla tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter uppsägningen. Uppsägningstiden tre månader överensstämmer med vad som gäller enligt de frivilliga förhandlingsordningarna och synes väl avpassad även med hänsyn till hyresnämnds möjlighet att avgöra en tvist om förlängning av förhandlingsordning före den dag till vilken den har sagts upp.

Tredje stycket reglerar uppsägningstiden för det fallet att förhandlingsordningen gäller för bestämd tid. Parterna är självfallet oförhindrade att bestämma längre uppsägningstid än den i lagen föreskrivna tiden av tre månader.

Som jag nyss nämnde innehåller de frivilliga förhandlingsordningarna regelmässigt en föreskrift om att förhandlingsordningen skall anses förlängd på ytterligare ett år om uppsägning inte sker. Enligt 3 § tredje stycket hyreslagen gäller för hyresavtal, som har träffats för bestämd tid och som saknar bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning, att avtalet anses förlängt på — med visst undantag — ett år, om det inte sägs upp inom rätt tid. I *fjärde stycket* upptas en motsvarande bestämmelse för avtal om förhandlingsordning.

13 och 14 §§

I dessa paragrafer, som motsvarar 9 och 10 §§ i utredningens förslag, behandlas tvist om rätten till förlängning av förhandlingsordning.

Förfarandet vid tvist om förlängning av förhandlingsordning har utformats efter förebild av reglerna om tvist om förlängning av hyresavtal i 49 och 50 §§ hyreslagen.

Prövning av tvist om förlängning av förhandlingsordning avses ske enligt i princip samma grunder som tillämpas i tvist om rätt till förhandlingsordning. Naturligtvis kommer dock det förhållandet att förhandlingsordningen har gällt under viss tid att få betydelse vid obillighetsprövningen. Särskilt om en förhandlingsordning gällt under lång tid bör det normalt fordras starka skäl för att en begäran om förlängning skall lämnas utan bifall. Om emellertid en hyresvärd eller hyresgästorganisation har gjort sig skyldig till förhandlingsvägran, förhalat förhandlingsarbetet eller på annat sätt underlåtit att uppfylla sina förpliktelser enligt förhandlingsordningen, kan detta medföra att rätten till förhandlingsordning bör anses förfallen.

Bestämmelserna i övrigt i dessa paragrafer torde inte erfordra någon närmare motivering.

Förhandlingen

I detta avsnitt av lagen finns regler om den formella ordningen för påkallande, genomförande och avslutande av förhandling.

15 §

Paragrafen motsvarar 12 § i utredningens förslag och är utformad efter förebild av 16 § lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet. De förhandlingsordningar som har rekommenderats av partsorganisationernas centrala organ innehåller motsvarande bestämmelser.

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.8).

Av *första stycket* framgår att förhandling skall inledas med att part gör framställning om förhandling hos motparten. Om både hyresvärd och fastighetsägarorganisation är parter enligt förhandlingsordningen skall förhandlingsframställning göras av dem båda.

Enligt *andra stycket* skall förhandlingsframställning vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas.

Tredje stycket innehåller en regel om tid för inledande av förhandling. Det får anses åligga den part som påkallar förhandling att föreslå tidpunkt för sammanträde.

Av *fjärde stycket* framgår att paragrafens föreskrifter är dispositiva. Som jag framhållit i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.8) bör det i första hand ankomma på parterna själva att reglera de former under vilka förhandlingarna skall bedrivas. Tredje stycket ger parterna möjlighet att helt eller i vissa avseenden föreskriva en annan ordning för påkallande av förhandling och en annan tidsfrist än vad som anges i första och andra styckena. Vill de tillämpa ett enklare och kanske smidigare förhandlingsförfarande än det som lagen anvisar, behöver de alltså endast i skriftligt avtal ange vad som sålunda skall gälla i stället för lagens föreskrifter. Detta kan ske i själva förhandlingsordningen, i ett senare tillägg till denna eller i en fristående handling.

Har parterna avstått från att själva reglera förhandlingsformerna och kan i ett visst fall sammanträde för förhandling inte hållas inom den i lagen föreskrivna tiden, kan det vara lämpligt att parterna träffar avtal om avvikelser från förhandlingsordningen i det konkreta fallet i den ordning som anges i tredje stycket.

16 §

Paragrafen, som motsvarar 13 § i utredningens förslag, har utformats efter förebild av 15 § lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet.

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.8).

Första stycket anger vad som konkret ligger i parts förhandlingsskyldighet. Parten skall inställa sig vid förhandlingssammanträde och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser. Förhandlingsskyldighet fullgörs alltså endast om parten ingår i saklig överläggning med motparten angående förhandlingsfrågan. I förhandlingsskyldigheten ligger däremot inte någon rättslig skyldighet att nå fram till en lösning. Kan de förhandlande parterna inte enas, kan de enskilda hyresparterna hänskjuta tvister om hyresvillkoren till hyresnämndens prövning enligt reglerna i 24 §. I tvister om lägenheternas eller fastighetens skick får hyresgästorganisationen eller de enskilda hyresgästerna anlita de möjligheter att begära hyresnämndens prövning

som föreligger enligt olika bestämmelser i hyreslagen, bostadssaneringslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792). I andra tvister åter saknas möjlighet till prövning, om förhandlingsordningens parter inte kan enas.

Vägran eller underlåtenhet att fullgöra förhandlingsskyldighet kan medföra skadeståndspåföljd enligt 27 §. I fråga om den närmare innebörden av parts förhandlingsskyldighet torde viss ledning kunna hämtas från den praxis som har utbildat sig vid arbetsdomstolens tillämpning av 4 § lagen (1936: 506) om förenings- och förhandlingsrätt samt motsvarande regler i förhandlingsordningar som har bestämts genom kollektivavtal. De viktigaste avgörandena på det området finns redovisade i arbetsrättskommitténs betänkande (SOU 1975: 1) Demokrati på arbetsplatsen (s. 775 f.). Det är dock inte givet att rättspraxis från arbetsrättens område till alla delar kan föras över till hyresområdet. Det får överlämnas till rättstillämpningen att härvidlag göra nödvändiga detaljbedömningar.

I *andra stycket första meningen* har tagits in en bestämmelse att förhandling skall bedrivas skyndsamt. En motsvarighet härtill finns i 16 § tredje stycket medbestämmandelagen.

Begär ena parten att protokoll skall föras och justeras, är motparten enligt *andra stycket andra meningen* skyldig att medverka därtill. Bestämmelsen har motsvarighet i föreskrifter i de frivilliga förhandlingsordningarna.

Reglerna i *andra stycket* är i princip skadeståndssanktionerade genom 27 §. Om båda parter kan i ungefär lika mån lastas för dröjsmål med förhandling, ligger det i sakens natur att skadestånd inte kan komma i fråga. Kan däremot ena parten visas bära ansvaret inträder skadeståndsskyldighet.

17 §

Paragrafen, som motsvarar 14 § i utredningens förslag, ålägger part skyldighet att medverka till förhandlingsresultatet genom att på begäran hålla återopade handlingar tillgängliga för motparten vid sammanträde.

Jag har i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.8) redogjort för motiven till den editionsplikt som åvilar förhandlande part. Som där har framhållits är regelns syfte att göra parterna jämspelta på det sättet att allt faktamaterial som återopas står till båda parter förfogande vid förhandlingen. Editionsplikten omfattar alltså handlingar som ger upplysning om faktiska förhållanden som återopas i förhandlingen. Part är däremot inte på grund av paragrafen skyldig att lämna ut handlingar som innehåller partens egna överväganden eller förhandlingstaktiska dispositioner. Innehåller handling uppgifter av båda slagen ankommer det på den förpliktade parten att finna en form för utlämnande av de

uppgifter som omfattas av editionsplikten, t. ex. genom bestyrkt utdrag av handling som motparten har rätt att ta del av. Det ligger i sakens natur att editionsplikten endast gäller handling som parten själv har tillgång till.

Editionsplikten är skadeståndssanktionerad genom 27 §.

18 §

I paragrafen upptas bestämmelser som är avsedda att underlätta bevisningen i frågan när förhandling skall anses avslutad. Paragrafen motsvarar 20 § i utredningens förslag och har viss förebild i 16 § tredje stycket lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet.

Det är framför allt vid tillämpningen av 23 § andra stycket och 24 § hyresförhandlingslagen som det är viktigt att kunna bestämma tidpunkten när förhandling skall anses avslutad. Tidpunkten har emellertid betydelse även i ett annat sammanhang. När lägenhet omfattas av förhandlingsordning, bör hyresvärden inte kunna kringgå kravet på primär förhandlingsskyldighet på det sättet att han säger upp hyresgästen för avflyttning och driver sitt krav på högre hyra i en förlängningstvist inför hyresnämnden. För att hindra sådana försök att gå vid sidan av förhandlingsordningens bestämmelser har i 11 a § nämndlagen (se avsnitt 9.3) tagits in en bestämmelse om att hyresnämnd i tvist om hyresvillkor enligt hyreslagen inte får ta upp till prövning fråga om höjning av hyran förrän det har visats att förhandlingar enligt förhandlingsordningen har ägt rum i frågan. Också i detta sammanhang är det alltså av vikt att kunna klargöra, när förhandling skall anses avslutad.

I *första stycket* föreskrivs att förhandling skall anses avslutad, när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket har givit motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen. Den avgörande tidpunkten är den då motparten får del av beskedet. Det ligger i sakens natur att ett besked bör lämnas i någorlunda anslutning till förhandlingen.

Bestämmelsen i första stycket är dispositiv. Om parterna enas om att förhandling skall anses avslutad vid annan tidpunkt, skall alltså den tidpunkten gälla. Sådan överenskommelse mellan parterna kan antingen ta sikte på ett särskilt fall eller ta sig uttryck i generella bestämmelser i förhandlingsordningen, t. ex. att förhandling skall efter fullgjord förhandlingsskyldighet anses avslutad då parterna åtskiljs från sammanträde i tvistefrågan, då justerat förhandlingsprotokoll föreligger etc.

Kan tvist inte lösas vid lokal förhandling, har part enligt de frivilliga förhandlingsordningarna i allmänhet rätt att hänskjuta tvisten till ett partssammansatt centralt förlikningsorgan. Detta kan då avge en rekommendation om hur tvisten bör lösas. Har endera parten begärt sådant hänskjutande, bör förhandlingarna i allmänhet inte anses avslutade förrän också den centrala kommittén har haft tillfälle att behandla

tvisten. I vilken utsträckning part har rätt att göra undantag från förhandlingsordningens bestämmelser i detta avseende, får i händelse av tvist härom avgöras genom tolkning av bestämmelserna i fråga.

Sedan förhandling rörande viss fråga har förklarats strandad, är det självfallet tänkbart att ena parten på nytt gör framställning om förhandling i frågan. Motparten torde ofta ha anledning att ställa sig positiv till en sådan förhandlingsinvt. En ny förhandlingsomgång kan då inledas som kanske resulterar i att uppgörelse kan träffas. Om motparten å andra sidan inte är villig att på nytt uppta förhandling i frågan, torde det inte vara meningsfullt att genom en lagbestämmelse ålägga honom förhandlingsskyldighet. Det finns därför enligt min mening inget behov av att i lagen söka närmare reglera vilka rättigheter och skyldigheter förhandlingsordningens parter har gentemot varandra, när en strandningssituation har inträffat.

Sedan tvist efter strandade förhandlingar har hänskjutits till hyresnämnden enligt 24 § hyresförhandlingslagen eller 49 § hyreslagen kan nämnden emellertid komma att ställas inför problemet huruvida en ny framställning om förhandling i den fråga som processen rör skall anses utgöra ett processhinder. För att förebygga tvekan på denna punkt föreskrivs i *andra stycket* att part som har mottagit en sådan framställning inte på grund därav är skyldig att återupptaga förhandlingen. Följaktligen föreligger inte något processhinder. Ej heller kan i ett sådant läge uppkomma skadeståndsskyldighet för förhandlingsvägran.

Förhandlingsöverenskommelsen

I detta avsnitt av lagen upptas i 19—21 §§ vissa bestämmelser om förhandlingsöverenskommelsens form och innehåll. Vidare regleras här förhållandet mellan förhandlingsöverenskommelsen och det enskilda hyresavtalet. Hyresgästs rätt att få förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnd behandlas i 22 §. I 23 § återfinns regeln om att avtal om hyreshöjning mellan hyresvärd och hyresgäst är ogiltigt, om hyresvärden har åsidosatt sin primära förhandlingsskyldighet.

19 §

Paragrafens *första stycke*, som motsvarar 15 § i utredningens förslag, innehåller en bestämmelse om att förhandlingsöverenskommelse skall upprättas skriftligen för att vara giltig. Skriftlighetskravet är motiverat främst av rättssäkerhetsintresset.

Andra stycket, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, innehåller en regel om att hyresvärden är skyldig att underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse. Regeln har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.9).

20 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om ersättning för hyresgästorganisations förhandlingsarbete.

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.4). Skäligheten av belopp som enligt förhandlingsöverenskommelse skall utgöra ersättning för förhandlingsarbete kan prövas dels i samband med en bruksvärdeprövning av det totala hyresbeloppet dels också utan samband med hyran i övrigt (se 22 § andra stycket).

21 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om att i förhandlingsöverenskommelse om hyra lika stora lägenheter i ett hus i princip skall åsättas samma hyra.

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.4). Som har angivits där innebär bestämmelserna att hyresgästen kan tvinga fram en hyressänkning även om en regelrätt bruksvärdeprövning kanske inte skulle ge vid handen att hyran för hans lägenhet är oskäligt hög. I 22 § andra stycket första meningen har tagits in en erinran om detta förhållande.

Vid tillämpningen av paragrafen skall självfallet bortses från ersättning för bränslekostnader och andra rörliga tillägg till hyran i den mån debitering sker på grundval av den individuella förbrukningen eller eljest efter grunder som medför att ersättningen inte utgår med samma belopp per kvadratmeter lägenhetsyta för de berörda hyresgästerna.

22 §

Paragrafen, som motsvarar 16 § i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om hyresgästs rätt att få förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnd.

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.9).

Av första stycket första meningen framgår att prövningsrätten är begränsad till hyresvillkor som har reglerats genom den klandrade förhandlingsöverenskommelsen. Om förhandlingsöverenskommelsen gäller endast hyrans storlek har hyresgästen inte möjlighet att få andra hyresvillkor prövade i ärendet. Den enskilde hyresgästens prövningsrätt är vidare naturligen begränsad till den del av förhandlingsöverenskommelsen som avser honom.

Prövningsrätten är enligt första stycket andra meningen tidsbegränsad. Ansökan som kommer in för sent skall avvisas. Med ändring av utredningens förslag har utgångspunkten för tremånadersfristen bestämts olika i fråga om hyran och andra hyresvillkor. I fråga om hyra räknas tiden från första förfalldag för den nya hyran. Beträffande an-

nat hyresvillkor räknas tiden däremot från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret. Det krävs alltså i detta fall att hyresvärderna särskilt informerar hyresgästen om det nya villkoret för att fristen skall börja löpa. Det har överlämnats åt förhandlingsparterna att finna lämpliga former för denna information.

Hyresgäst som har försuttit tremånadersfristen har alltid kvar sin rätt att påkalla villkorsprövning enligt 54 § hyreslagen efter uppsägning till kontraktstidens slut. En hyresgäst som är missnöjd med en förhandlingsöverenskommelse kan givetvis också vända sig till hyresgästorganisationen och begära att organisationen påkallar nya förhandlingar. En förhandlingsöverenskommelse kan ju när som helst ändras av förhandlingsordningens parter. Om det är fråga om felaktigheter i förhandlingsöverenskommelsen som beror på felräkning eller liknande är det naturligt att rättelse sker på detta sätt.

Parter vid prövning av förhandlingsöverenskommelse är hyresgästen och hyresvärderna. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.9) är det emellertid befogat att hyresnämnden bereder hyresgästorganisationen tillfälle att yttra sig i ärendet. En bestämmelse härom har tagits in i 17 § nämndlagen (se avsnitt 9.3).

I *andra stycket första meningen* hänvisas när det gäller den materiella prövningen till 48 § hyreslagen. Hänvisningen har kompletterats med en erinran om att de nya bestämmelserna i 21 § kan innebära avvikelse från bruksvärdereglerna. *Andra stycket andra meningen* innehåller den vid 20 § berörda regeln att skäligheten av belopp som utgör ersättning för förhandlingsarbete får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Vid prövning av förhandlingsöverenskommelse får hyresvärderna inte begära högre hyra än den som han har avtalat med hyresgästorganisationen. Däremot kan hyresvärd och hyresgäst naturligtvis förlikas om lägre hyra.

I *tredje stycket första meningen* anges att beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Beslutet skall gälla från den tidpunkt då överenskommelsen trädde i kraft. Som framhållits i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.9) är hyresgästen skyldig att följa de villkor som har bestämts genom överenskommelsen till dess han får till stånd en ändring. Om överenskommelsen avser hyra är hyresgästen alltså skyldig att betala den avtalade hyran till dess ett lagakraftvunnet ändringsbeslut föreligger.

Om hyran sänks av hyresnämnd har hyresgästen betalat för mycket och hyresvärderna skall åläggas återbetalningsskyldighet. Bestämmelser härom finns i *tredje stycket andra meningen*.

23 §

Paragrafen, som motsvarar 17 § i utredningens förslag, innehåller

bl. a. en bestämmelse om ogiltighet av avtal som hyresvärden med åsidosättande av den primära förhandlingsskyldigheten träffar med hyresgäst. Innehållet i paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.7).

Ogiltighetspåföljden i *första stycket första och andra meningarna* korresponderar mot hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet enligt 5 § första stycket. Den gäller alltså dels hyreshöjning, dels ändring av bränsle- eller va-klausul. I det senare fallet är ett individuellt avtal ogiltigt oavsett om ändringen leder till en höjning eller en sänkning av ersättningsbeloppet. Om förhandlingsordningens parter enas om att utvidga området för den primära förhandlingsskyldigheten och hyresvärden träffar enskilt avtal i strid med denna överenskommelse, blir avtalet inte ogiltigt (jfr däremot i fråga om allmänt skadestånd 26 §).

Utanför området för hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet föreligger inte något hinder mot individuella avtal om hyran. Det är tillåtet för hyresvärd och hyresgäst att komma överens om lägre hyra än den vid förhandlingen bestämda. Förhandlingsöverenskommelse om hyra bör alltså betraktas som ett avtal om högsta tillåtna hyra.

Det bör framhållas att förekomsten av förhandlingsklausul inte i och för sig är någon förutsättning för förhandlingsskyldighet. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.4) gäller den primära förhandlingsskyldigheten oberoende av om förhandlingsklausul finns eller inte. Genom denna ordning kommer de vid förhandlingarna bestämda hyrorna att i princip bli omedelbart gällande för hela lägenhetsbeståndet. De förhandlande parterna kan emellertid enligt 3 § enas om att undanta viss lägenhet från förhandlingsordningen. Vidare kan förhandlingsordningen enligt samma paragraf upphöra att gälla för viss lägenhet om hyresnämnd meddelar beslut av innebörd att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul. I dessa fall gäller inte hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet. Det står då också värden fritt att träffa enskilt avtal med hyresgästen.

I *första stycket tredje meningen* slås fast att hyresvärden är återbetalningsskyldig. Enligt utredningen följer det direkt av räntelagen (1975: 635) att hyresvärden är skyldig att betala avkastningsränta. Enligt min mening bör emellertid hyresvärden betala den högre dröjsmålsräntan enligt 6 § räntelagen. Lagtexten har kompletterats med en bestämmelse härom. Tvist om vad hyresgästen är berättigad att få ut skall prövas av hyresnämnd (se 30 §).

Om hyresvärden i och för sig har fullgjort sin primära förhandlingsskyldighet men förhandlingarna har strandat, står det hyresvärden fritt att träffa enskilda hyresavtal med hyresgästerna. Detta framgår av första stycket. Detsamma gäller om hyresgästorganisationen har gjort sig skyldig till förhandlingsvägran e. d. En bestämmelse härom har tagits in i *andra stycket*.

Rätt till prövning av hyresvillkoren i vissa fall

Detta avsnitt av lagen innehåller regler om hur hyresvärd och hyresgäst under löpande hyresperiod kan få tvist, som inte har kunnat lösas genom kollektiv förhandling, prövad av hyresnämnden.

24 §

Paragrafen, som i huvudsak motsvarar 18 § i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om rätt för hyresvärd och hyresgäst att hos hyresnämnden påkalla ändring av hyresvillkoren när förhandlingar har strandats.

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.9). I förhållande till utredningens förslag har den ändringen skett att kravet på uppsägning helt har slopats.

Av *första stycket* framgår att avslutade förhandlingar eller inträffad förhandlingsvägran är en förutsättning för rätten till villkorsprövning. Det åligger inte hyresnämnden att självständigt undersöka om dessa förutsättningar är uppfyllda. Gör motparten gällande att förutsättningarna för ansökan om villkorsprövning brister, åligger det den som har ansökt om villkorsprövning att visa att någon av de båda i paragrafen angivna förutsättningarna föreligger. Om han inte kan det bör ansökan avvisas av hyresnämnden. För att underlätta bevisningen i frågan om en förhandling är avslutad finns den tidigare behandlade regeln i 18 § första stycket.

I *andra stycket* föreskrivs att beslut om ändring av hyresvillkoren ej får avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. I undantagsfall får emellertid hyresnämnden besluta om retroaktiv hyra (jfr 19 § tredje stycket i utredningens förslag).

Enligt *tredje stycket* skall i ansökningen anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs retroaktiv hyra, skall skälen för denna begäran anges.

25 §

Paragrafen, som motsvarar 19 § i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om vad som gäller vid villkorstvist enligt 24 §.

Av bestämmelserna är det endast *tredje stycket* som behöver någon närmare motivering. Lagrummet hänger samman med att hyresnämndsprövning enligt 24 § får användas endast när möjligheterna att nå en förhandlingsuppgörelse har uttömts. Prövningen får endast avse hyresvillkor som förhandlingen har avsett. Det är alltså inte möjligt att stranda förhandlingar rörande ett hyresvillkor och sedan ansöka om prövning av ett annat hyresvillkor. Det kan emellertid undantagsvis inträffa att det hyresvillkor tvisten gäller har sådant samband med annat villkor att det framstår som både rimligt och praktiskt att även det senare

villkoret prövas. I tredje stycket föreskrivs därför att hyresnämnd får ta upp sådant villkor till prövning om särskilda skäl föreligger. Liksom utredningen anser jag att det i allmänhet inte torde möta några svårigheter för en hyresnämnd att avgöra när den bör tillåta sådan prövning.

Skadestånd

26—29 §§

Dessa paragrafer, som motsvarar 21—24 §§ i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om skadestånd.

I 26 § sanktioneras hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet (se avsnitt 7.6). Skadestånd kan utgå till hyresgästorganisationen om hyresvärdens åsidosätter den primära förhandlingsskyldighet som åvilar honom enligt 5 § första stycket eller enligt särskild föreskrift i förhandlingsordningen. Som anförts vid 5 § står det parterna fritt att genom avtal utvidga hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet i förhållande till vad som följer av lagen. Sådant avtal är alltså skadeståndssanktionerat.

I 27 § sanktioneras bestämmelserna om hur förhandling skall gå till (se avsnitt 7.7). Om part vägrar att fullgöra sin skyldighet att träda i förhandling enligt 16 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning har motparten rätt att kräva skadestånd. Enligt paragrafen kan skadestånd utgå också om part underlåter att följa de bestämmelser som gäller för förhandlingen enligt 16 § andra stycket och 17 §.

I 28 § slås fast att skadestånd skall avse inte bara ekonomisk skada utan även skada som inte är av ekonomisk natur. Det är alltså fråga om den särskilda form av skadestånd som förekommer inom arbetsrätten under namn av allmänt skadestånd (se avsnitt 7.6). Paragrafen har utformats i huvudsaklig överensstämmelse med 55 § lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet.

Enligt 29 § gäller dels en tvåmånadersfrist för att framställa skadeståndsanspråk hos motparten, dels en tvåårsfrist för att hänskjuta tvisten till hyresnämnd. Liknande bestämmelser finns i 64—68 §§ lagen om medbestämmande i arbetslivet.

Övriga bestämmelser

30—33 §§

30—32 §§ motsvarar 25—28 §§ i utredningens förslag. 33 § saknar motsvarighet i utredningens förslag.

I 30 § anges att frågor om tillämpningen av lagen skall prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd enligt 8 § andra stycket skall dock

prövas av domstol som avses i 10 kap. 1 § rättegångsbalken. Paragrafen innehåller också en hänvisning till nämndlagen i fråga om förfarandet vid hyresnämnden (se avsnitt 9.3).

31 § innehåller bestämmelser om förfarandet vid fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut och motsvarar vad som gäller enligt exempelvis 34 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

32 § innehåller en speciell regel om rättegångskostnader i bostadsdomstolen, som överensstämmer med vad som i motsvarande typ av tvister gäller enligt 73 § hyreslagen (se om sistnämnda paragraf prop. 1968: 91 bilaga A s. 244, 353 och 367 samt prop. 1974: 151 s. 97).

I 33 § öppnas en möjlighet för vissa bostadsföreningar m. m. att hos länsstyrelsen utverka dispens från tillämpning av lagen. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.3). Paragrafen har utformats i överensstämmelse med motsvarande bestämmelse i 25 § bostadssaneringslagen (1973: 531) (se om sistnämnda bestämmelse CU 1974: 36 s. 58).

Övergångsbestämmelser

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1978.

För det tidigare hyresreglerade lägenhetsbeståndet finns i avvecklingslagen bestämmelser om fastställelse och ändring av övergångshyra för tiden fr. o. m. den 1 oktober 1975 t. o. m. den 31 december 1978 (se avsnitt 9.8). För bestämmandet av sådan hyra gäller en särskild förhandlingsordning enligt avvecklingslagen. Bestämmelserna om övergångshyra är också straffsanktionerade.

Uppenbarligen kan hyresförhandlingslagen inte tillämpas när det gäller att bestämma hyran för lägenheter som är underkastade avvecklingslagens reglering. Jag biträder därför utredningens förslag att den nya lagen inte skall gälla fråga om fastställelse och ändring av övergångshyra enligt avvecklingslagen. Detta innebär inte att hyresvärd och hyresgästorganisation är förhindrade att träffa giltigt avtal om förhandlingsordning beträffande lägenheter på vilka avvecklingslagen är tillämplig. Däremot kan så länge avvecklingslagen gäller för lägenheterna frågor om övergångshyra inte behandlas enligt bestämmelserna i hyresförhandlingslagen utan endast enligt avvecklingslagen. Det kan vara lämpligt att förhandlingsordningens temporära begränsning i detta avseende anmärks i avtalet.

Hyresförhandlingslagen är i väsentliga stycken utformad efter mönster av den förhandlingsmodell som har utvecklats av hyresmarknadens partsorganisationer. Som utredningen har föreslagit bör övergångsbestämmelserna därför utformas så att de frivilliga förhandlingsordningar som f. n. är i bruk i så stor utsträckning som möjligt kommer att jämföras med förhandlingsordningar som har tillkommit efter lagens ikraftträdande.

Merparten av de nuvarande frivilliga avtalen om förhandlingsordning torde i allt väsentligt uppfylla de formella krav som i lagen ställs upp på ett sådant avtal. Detta är t. ex. regelmässigt fallet beträffande sådana avtal som är utformade i enlighet med de rekommendationer som har utfärdats genom de centrala organisationernas försorg (jfr avsnitten 3.2—3.5).

I fråga om förhandlingsrättens innehåll skiljer sig de frivilliga förhandlingsordningarna dock på några punkter från vad som gäller enligt den nya lagen. En viktig skillnad är att de frivilliga förhandlingsordningarna inte föreskriver någon primär förhandlingsskyldighet för hyresvärderna i fråga om höjning av hyran. Som jag tidigare har framhållit (se avsnitt 7.7) beror detta på att förhandlingsordningarna har tillskapats just för att få till stånd kollektiva förhandlingar om hyran och att det därför aldrig har ifrågasatts att hyresvärderna skulle underlåta att påkalla förhandling i dessa frågor. I praktiken anses dessa förhandlingsordningar alltså innefatta primär förhandlingsskyldighet i fråga om hyreshöjningar, låt vara att denna skyldighet är osanktionerad. Med hänsyn härtill kan det enligt min mening inte anses strida mot parternas avsikter med avtalen, om lagens föreskrifter om primär förhandlingsskyldighet görs omedelbart tillämpliga på dessa avtal. För att hyresvärderna i dessa fall skall bli bunden av lagens föreskrift om primär förhandlingsskyldighet och av de därtill knutna sanktionsbestämmelserna bör det alltså inte krävas att särskild överenskommelse därom träffas mellan parterna.

För att undvika oklarhet om vilka av de vid lagens ikraftträdande gällande avtalen om förhandlingsordning som därefter skall medföra de i lagen angivna rättsverkningarna har en föreskrift härom tagits in i övergångsbestämmelserna. Enligt denna föreskrift gäller lagen även avtal om förhandlingsordning som har ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet överensstämmer med bestämmelserna i 1, 3 och 6 §§ samt 7 § 1—3 och innefattar rätt att påkalla förhandling rörande någon av de frågor som anges i 5 §.

Uppfyller ett gällande avtal om förhandlingsordning inte de sålunda föreskrivna kraven, kan avtalet inte tillerkännas giltighet som förhandlingsordning i lagens mening. Detta innebär att de prövnings- och sanktionsbestämmelser som upptas i lagen inte kan tillämpas på avtalet i fråga. Vidare torde en förhandlingsklausul som hänvisar till ett sådant avtal inte böra godtas av hyresnämnden, om hyresgästen motsätter sig klausulen.

Om ett avtal som uppfyller kraven för att tillerkännas fortsatt giltighet i något avseende skulle avvika från en dispositiv bestämmelse i lagen, skall avtalets bestämmelser på denna punkt självfallet vara bindande också i fortsättningen. Innefattar ett sådant avtal däremot avvikelser från en indispositiv bestämmelse, skall lagens regler tillämpas i stället

för vad avtalet föreskriver. Som jag nyss nämnde bör t. ex. reglerna om primär förhandlingskyldighet omedelbart lända till efterrättelse. Som ett ytterligare exempel på en tvingande regel kan jag peka på föreskriften i 5 § tredje stycket om att skriftlig fullmakt från hyresgästen alltid krävs för att en hyresgästorganisation skall ha rätt att påkalla förhandling rörande tvist om tillämpningen av hans hyresavtal.

Övergångsbestämmelserna innebär alltså att flertalet av de nuvarande frivilliga förhandlingsordningarna omedelbart kommer att inrymmas under lagens tillämpningsområde. I konsekvens härmed bör de förhandlingsklausuler som har tecknats i anslutning till dessa förhandlingsordningar och som har utformats i enlighet med 19 a § hyreslagen i dess nuvarande lydelse tillerkännas fortsatt giltighet. En föreskrift av detta innehåll finns i övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i jordabalken (se avsnitt 9.2). En liknande föreskrift har tagits in i hyresförhandlingslagens övergångsbestämmelser. Där föreskrivs också att en sådan förhandlingsklausul skall anses som förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen vid tillämpningen av 2 § andra stycket och 3 § samma lag.

9.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

19 a §

I första stycket föreskrivs som en huvudregel att hyran skall vara till sin storlek bestämd i hyresavtalet. Enligt nuvarande andra stycket utgör denna regel inte något hinder mot förbehåll i hyresavtal som innebär att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation. Förhandlingsklausuler har alltså giltig verkan. Som jag utvecklat under 2 § hyresförhandlingslagen bör efter hyresförhandlingslagens tillkomst endast förhandlingsklausul, som uppfyller kraven enligt denna lag, godtas. Eftersom hyressättning genom förhandlingsöverenskommelser enligt det lagfästa förhandlingsystemet kan antas bli helt dominerande på bostadshyresmarknaden, är det missvisande att i lagtexten låta tillåtligheten av förhandlingsklausuler framstå som ett undantag från en eljest gällande huvudregel. I stället bör som huvudregel gälla att hyran skall vara till beloppet bestämd antingen i avtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen, i förhandlingsöverenskommelse.

Paragrafens *första stycke* har ändrats i enlighet härmed. Ändringen medför att det nuvarande andra stycket kan utgå och att en smärre justering får göras i nuvarande tredje stycket. Samtidigt bör en redaktionell jämkning göras där i förtydligande syfte. Jag återkommer i samband med förslaget till övergångsbestämmelser till frågan om fortsatt giltighet av äldre förhandlingsklausuler.

Ett nytt *sista stycke* till paragrafen innehåller en erinran om att det i hyresförhandlingslagen finns bestämmelser om ogiltighet av avtal om hyreshöjning (se 23 § hyresförhandlingslagen).

44 §

Gällande rätt. Hyresavtal rörande bostadslägenhet är i princip förenat med ett s. k. direkt besittningsskydd, som innebär att hyresgästen har rätt att vid hyrestidens utgång få hyresförhållandet förlängt. Bestämmelserna om bostadshyresgästs rätt till förlängning av hyresavtalet finns i 45—53 §§ hyreslagen.

Besittningsskydd föreligger emellertid inte om hyresrätten är förverkad. I 42 § hyreslagen anges de situationer som kan leda till att hyresrätten förverkas. Enligt första stycket 1 är hyresrätten i princip förverkad om hyresgästen dröjer med betalning av hyra utöver två vardagar efter förfallodagen. Hyresrätten kan också förverkas om hyresgästen åsidosätter vissa andra skyldigheter enligt hyreslagen eller hyresavtalet.

När hyresrätten är förverkad, är hyresvärden berättigad att säga upp hyresgästen till avflyttning. Om hyresrätten förverkas på grund av att hyresgästen inte har betalat hyran men betalning sker innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, kan hyresgästen enligt 43 § dock inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Om hyresrätten har förverkats genom dröjsmål med betalningen och hyresvärden på grund därav har sagt upp avtalet, har hyresgästen ändå möjlighet att återvinna hyresrätten. Enligt 44 § första stycket kan hyresrätten sålunda återvinnas genom att hyran betalas eller sätts ned hos överexekutor senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som behövs för att återvinna hyresrätten, får beslut om vräkning inte meddelas förrän 14 vardagar förflutit från det att hyresgästen delgetts underrättelsen.

Enligt 44 § andra stycket gäller inte bestämmelserna om återvinning i fall då skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades.

Med stöd av 44 § tredje stycket har regeringen fastställt formulär till underrättelse som skall användas i förevarande fall (se SFS 1973: 199 och 1974: 826).

När hyresrätten har förverkats och återvinning av denna inte kan ske, är hyresgästen efter uppsägning skyldig att flytta. Gör han inte det, kan hyresvärden hos överexekutor begära handräckning för avhysning av hyresgästen (vräkning). Bestämmelserna om överexekutors rätt att förordna om vräkning av hyresgäst finns i 192 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1). Hyresvärden kan även utverka domstols dom eller utslag i lagsökningsmål med förordnande om sådan handräckning. Förordnande

om vräkning verkställs av utmättningsman (kronofogdemyndighet). Vräkning får inte ske med mindre hyresgästen senast fyra dagar dessförinnan blivit underrättad av utmättningsmannen om att verkställighet begärts (193 § 1 mom. utsökningslagen). Utmättningsmannen får, om förhållandena föranleder det, medge särskilt anstånd med vräkningen under högst en vecka. Om synnerliga skäl föreligger och vissa andra förutsättningar är uppfyllda, får anståndet utsträckas till högst fyra veckor (193 § 2 mom.).

F. n. pågår inom justitiedepartementet arbete på en ny utsökningsbalk. I samband därmed sker en översyn av de nu behandlade bestämmelserna om avhysning.

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag. I sitt slutbetänkande (SOU 1975: 51) Bostadsförsörjning och bostadsbidrag har boende- och bostadsfinansieringsutredningarna behandlat frågan om skydd mot vräkning (s. 240—244).

Utredningarna konstaterar att vräkning alltid är en drastisk åtgärd, som medför allvarliga konsekvenser för hyresgästen och hans familj. Även om de vräkt kan beredas en ny bostad, medför vräkningen i allmänhet att de tvingas byta bostadsområde med allt vad detta innebär i fråga om avbrutna kontakter med grannar, ny miljö för barnen och i övrigt ändring av invanda förhållanden.

Vräkning bör därför enligt utredningarna anlitas som en sista utväg. I och för sig kan vräkning vara en rationell åtgärd från fastighetsägarens utgångspunkt. Han har då gett upp hoppet om att få in hyran och vill få lägenheten disponibel för uthyrning till annan så snart som möjligt. Någon lösning på den utsatta familjens situation är däremot inte en vräkning. I ett större perspektiv kan förhållandena tvärtom riskera att försämrats. Kommunen bör därför ges möjlighet att ingripa och se till att familjen får bo kvar, om kommunens bedömning av de sociala förhållandena ger till resultat att vräkning inte bör ske.

Utredningarna framhåller att vräkning till följd av betalningsförsummelse ofta torde kunna undvikas, t. ex. genom att social myndighet träder emellan och betalar förfallen hyra. En nackdel f. n. är emellertid att myndigheterna ofta får vetskap om förhållandet på ett alltför sent stadium, nämligen när hyresrätten redan har förverkats och återvinningsmöjligheten gått förlorad. Om hyresgästen inte själv tar kontakt med myndigheten och berättar om sin situation, får myndigheten i regel vetskap om den hotande vräkningen först genom meddelande från kronofogdemyndigheten, som regelmässigt underrättar de sociala myndigheterna i kommunen om inkomna ansökningar om vräkning.

För att ge kommunen möjlighet att förhindra vräkning och bevara hyresrätten åt hyresgästen i fall av betalningsförsummelse föreslår utredningarna att kommunens socialnämnd alltid skall delges underrättelse när hyresrätten är förverkad av denna anledning. Utredningarna

föreslår därför ett tillägg till 44 § första stycket hyreslagen av innebörd att återvinningsfristen skall börja löpa först sedan vederbörande socialnämnd delgivits underrättelse om uppsägningen och anledningen till denna. På så sätt vinner man enligt utredningarna den fördelen att man inte behöver överlämna åt hyresgästen att själv ta initiativet till en förfrågan om socialhjälp.

Utredningarna förutsätter att underrättelse till socialnämnd skall betraktas som handling i ärende rörande socialhjälp och att den som sådan är underkastad sekretess.

Remissyttrandena. Så gott som alla remissinstanser som har yttrat sig i frågan tillstyrker utredningarnas förslag eller lämnar det utan erinran.

Från *kommunförbundets* och *samtliga kommuners* sida uttrycks tillfredsställelse över förslaget. *Jönköpings, Göteborgs* och *Hofors kommuner* nämner att systemet med anmälan till socialnämnd fungerar redan i dag för de allmännyttiga bostadsföretagens del.

Jönköpings m. fl. kommuner framhåller att en vräkning under alla förhållanden har negativa konsekvenser för dem det berör och ifrågasätter om inte en anmälan till socialnämnd borde göras också när vräkning skall verkställas av andra skäl än betalningsförsummelse.

Norrköpings kommun anser att ett beslut om vräkning inte bör få meddelas förrän en månad förflutit från det att socialnämnden underrettats i ärendet. 14 dagar anser kommunen vara en alltför kort tid för att socialnämnden skall ha tillräckligt rådrum att hjälpa hyresgästen.

Bostadsdomstolen anser det tveksamt om man bör ändra reglerna så snart efter den tidigare reformen. Enligt bostadsdomstolen bör underrettelseskyldigheten avse kommunen och inte socialnämnden.

Justitiekanslern påpekar att viss justering bör göras av lagtexten så att det klart framgår att socialnämnden endast skall ha möjlighet att ingripa när det är fråga om fysisk person.

Datainspektionen avstyrker utredningarnas förslag. Som skäl anför inspektionen att det kan uppfattas som ett otillbörligt intrång i den personliga integriteten. Verket åberopar bl. a. utredningarnas eget uttalande att det fortfarande råder ett motstånd hos många att begära hjälp från sociala myndigheter. Även *Sveriges fastighetsägareförbund* anser att integritetsskyddssynpunkterna måste beaktas.

Föredraganden. Trots att bostadshyresgästernas ställning gentemot hyresvärden i förverkandefallen har förbättrats (se prop. 1973: 23 s. 168—170), har det visat sig att vräkning i många fall inte har kunnat undvikas. Det är i allmänhet personer med sociala problem i ett eller flera hänseenden som drabbas av att bli vräkta från sin bostadslägenhet. Inte sällan är det fråga om människor som av olika skäl inte kommer sig för med att själva begära stöd från samhällets sida.

Vräkning är en åtgärd som medför allvarliga konsekvenser för hyres-

gästen och dennes familj. Den innebär i allmänhet inte någon lösning på den utsatta familjens situation utan kan tvärtom få omfattande skadeverkningar. Vräkning bör därför så långt det är möjligt undvikas. Emellertid kan man inte bortse från hyresvärdens ställning i ett ömsesidigt förpliktande avtalsförhållande. Hänsynen till hyresvärderna kräver att vräkningsinstitutet måste kunna användas som yttersta påföljd när rättelse inte har skett.

Vräkning torde emellertid många gånger kunna undvikas, om kommunala organ kopplas in i vräkningsfallen. De kommunala organen har då bl. a. möjlighet att betala förfallen hyra. Kommunen bör emellertid då kopplas in på ett så tidigt stadium att möjligheten för hyresgästen att återvinna hyresrätten inte har gått förlorad. För att man skall nå detta syfte har boende- och bostadsfinansieringsutredningarna föreslagit ett tillägg till 44 § första stycket hyreslagen. Enligt förslaget skall återvinningsfristen i detta lagrum börja löpa först sedan också socialnämnden i den kommun, där lägenheten är belägen, har delgivits underrättelse om uppsägningen och anledningen till denna.

Förslaget har vunnit anslutning bland så gott som samtliga remissinstanser. Även jag finner den anvisade lösningen vara ändamålsenlig. Det måste ligga i samhällets intresse att i här åsyftade situationer så långt möjligt söka förhindra att ytterligare sociala problem uppstår. Att kommunen kopplas in på detta tidiga stadium har betydelse även i de fall då kommunen inte avser att betala förfallen hyra men kommunens medverkan ändå behövs för att lösa hyresgästens akuta bostadsproblem. Enligt min mening behöver man inte befara att en underrättelse från hyresvärderna till socialnämnden vid fall av uppsägning på grund av betalningsförsummelse skall uppfattas som ett otillbörligt intrång i den personliga integriteten. Jag vill erinra om att underrättelsen måste betraktas som handling i ärende rörande socialhjälp. Den blir därför underkastad de sekretessbestämmelser som gäller för sådan handling.

Hyresgästens återvinningsmöjlighet enligt 44 § avser f. n. endast förverkande på grund av betalningsförsummelse. Det finns enligt min mening ingen anledning att nu vidga bestämmelsernas tillämpning att avse även andra fall av förverkande.

Att begränsa underrättelseskyldigheten till fall där hyresgästen är en fysisk person är enligt min mening inte lämpligt. Därigenom skulle man utesluta möjligheten för socialnämnd att ingripa när hyresgäst är t. ex. ett dödsbo.

Vidare anser jag att nu gällande tidsfrister om 12 resp. 14 vardagar bör vara tillräckliga för att socialnämnden skall ha rådrom att hjälpa hyresgästen.

I enlighet med det anförda har *första stycket första meningen* kompletterats med en bestämmelse om att återvinning, i fråga om bostadslägenhet, kan ske genom betalning av hyran senast tolfte vardagen efter

det att socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen delgivits underrättelse om uppsägningen och anledningen till den. Vidare har *första stycket andra meningen* kompletterats med en bestämmelse om att beslut om vräkning inte får meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att socialnämnden delgivits underrättelsen. Om hyresgäst och socialnämnd delges vid olika tidpunkter räknas tidsfristerna givetvis från den senaste tidpunkten.

Ändringarna i 44 § har försetts med övergångsbestämmelser som motsvarar vad som gällde vid 1973 års ändringar i paragrafen (se punkt 11 i övergångsbestämmelserna till SFS 1973: 187).

Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring av kungörelsen (1973: 199) om underrättelse enligt 12 kap. 44 § jordabalken (ändrad senast 1974: 826).

46 §

Bostadshyresgäst har besittningsskydd till sin lägenhet. I 46 § hyreslagen anges emellertid en rad s. k. besittningsskyddsbrytande grunder, dvs. omständigheter som medför att hyresgästen ändå kan gå miste om rätten till förlängning av hyresavtalet. Det är hyresnämnden som i förlängningstvist prövar om omständigheterna är sådana att förlängning skall vägras eller inte.

Enligt 46 § första stycket 6 skall besittningsskyddet brytas bl. a. om avtalet avser lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Besittningsskyddet är alltså svagare i fråga om en bostadsrättslägenhet som hyrs ut än när det är fråga om en vanlig hyreslägenhet.

Det har i flera fall förekommit att ett hyreshus har förvärvats av en bostadsrättsförening och att bostadsrätt har upplåtits till lägenheter som redan har varit uthyrda av den tidigare fastighetsägaren. Hyresgästerna har alltså hyreskontrakt med den ursprunglige fastighetsägaren men trots detta förvandlas lägenheterna till bostadsrättslägenheter. Om bostadsrättslavaren till en lägenhet säger upp hyresgästen bör frågan om dennes besittningsskydd bedömas på samma sätt som om bostadsrättslavaren varit ny ägare av fastigheten. Hyresgästen bör alltså i denna situation ha ett starkare besittningsskydd än hyresgäst som har ingått hyresavtal med vetskap om att upplåtaren innehade lägenheten med bostadsrätt. Denna princip har också följts i ett flertal avgöranden före bostadsdomstolens tillkomst (se statens hyresråds praxissamling betr. 12 kap. 46 § 3: 71, 4: 71, 6: 74/75 och 8: 74/75 samt Knutsson-Lindqvist Bostadsrättslagen s. 85 och Lejman Den nya hyresrätten s. 317).

Bostadsdomstolen har emellertid i en förlängningstvist av denna typ (se rättsfall från bostadsdomstolen 13: 76) funnit att den under 46 § första stycket 6 upptagna upphörsgrunden formellt sett är tillämplig.

Enligt bostadsdomstolens uppfattning borde hyresförhållandet visserligen kunna upplösas — åtminstone på sikt — men hyresgästen borde anses ha ett starkare besittningsskydd än om hyresavtalet ingåtts med vetskap om att upplåtaren innehade lägenheten med bostadsrätt. På grund därav och med hänsyn framför allt till upplåtelsens varaktighet och till att den erbjudna ersättningslägenheten inte ansågs skäligen böra godtas av hyresgästen biföll bostadsdomstolen dennes förlängningsyrkande. Bostadsdomstolen avkortade dock hyrestiden från ett år till sex månader.

Enligt min mening är det viktigt att hyresgästernas besittningsskydd inte urholkas. När ett hyreshus förvandlas till ett bostadsrättshus bör detta inte få medföra någon försämring i den enskilde hyresgästens ställning. I ett sådant fall bör alltså den under 46 § första stycket 6 angivna upphörsgunden inte få tillämpas för att upplösa hyresförhållandet.

I 7 kap. 11—21 §§ jordabalken finns bestämmelser om nyttjanderätts ställning vid fastighetens övergång till ny ägare. Viktigast i detta sammanhang är 13 § som slår fast att hyresupplåtelse gäller mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. Hyresavtalet skall alltså gälla oförändrat.

För att klarlägga att bostadsrättsupplåtelsen i den beskrivna situationen inte bör medföra någon försämring i hyresgästernas ställning har i ett *nytt sista stycke i 46 §* tagits in en erinran om att bestämmelserna i 7 kap. om nyttjanderätts ställning vid fastighetens övergång till ny ägare kan medföra att första stycket 6 inte skall tillämpas även om uppsägningen har gjorts av någon som har förvärvat bostadsrätt till lägenheten.

Enligt 35 § andra stycket 4 hyreslagen gäller inte hyresgästs bytesrätt om upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt (se också 24 a § andra stycket). Jag har inte funnit det nödvändigt att beträffande bytesrätten föra in någon bestämmelse som motsvarar vad jag nyss har föreslagit beträffande besittningsskyddet. Det måste ändå av 7 kap. kunna följa att hyresgästen inte går miste om sin bytesrätt. En annan sak är att lägenheten kan bli mindre attraktiv som bytesobjekt, eftersom den som genom byte övertar hyresrätten får nöja sig med det svagare besittningsskydd som följer av 46 § första stycket 6. Till denna fråga avser jag att återkomma i annat sammanhang.

55 a §

Paragrafen innehåller endast en erinran om att villkorsprövning i vissa fall kan ske även enligt hyresförhandlingslagen.

65 §

Paragrafen innehåller straffbestämmelser för fall då någon begär ve-

derlag för upplåtelse eller överlåtelse av bostadslägenhet. Paragrafen fick sin nuvarande lydelse år 1973 (se prop. 1973: 23 s. 143—148). Straffbestämmelserna har nu skärpts i enlighet med vad som har anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.11).

Enligt *första stycket första meningen* är normalstraffet böter eller fängelse i högst sex månader. Härunder faller enstaka upplåtelse av hyresvärd och enstaka överlåtelse av hyresgäst. I första hand bör böter komma i fråga, men när omständigheterna är försvarande bör frihetsstraff bli följden. Som exempel på försvarande omständigheter vid enstaka upplåtelse eller överlåtelse kan anföras att gärningsmannen genom annonsering eller annorledes själv har tagit initiativet till transaktionen eller att han på annat sätt har gått planmässigt till väga. Att gärningen avsett betydande belopp är givetvis också en omständighet som skall beaktas.

Den tidigare särskilda åtalsregeln i *första stycket andra meningen* har ersatts av en regel om att straff inte skall ådömas i ringa fall. Avsikten är att det bara är helt harmlösa förfaranden som inte skall föranleda straff. Härmed avses t. ex. fall där någon i samband med överlåtelse av hyresrätten betingar sig en mindre ersättning för reparationer som han har låtit utföra i lägenheten eller kräver en i endast ringa mån otillbörlig gottgörelse för egendom som han har lämnat kvar.

För grovt brott skall enligt *andra stycket* dömas till fängelse i högst två år. Vid bedömning av frågan huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som har bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Tredje stycket motsvarar tidigare andra stycket och är oförändrat. Det förhållandet att straff inte skall ådömas i ringa fall påverkar självfallet inte skyldigheten att återbetala den uppburna ersättningen.

65 a §

Paragrafen är ny i hyreslagen men motsvarar 2 och 6 §§ bristortlagen. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.11).

Första stycket innehåller bestämmelser om förbud mot ersättning utöver fastställd taxa vid lägenhetsanvisning. Bestämmelserna motsvarar 2 § bristortlagen utom såvitt gäller den myndighet som skall fastställa taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Denna uppgift, som nu ankommer på hyresnämnd, skall enligt andra meningen ankomma på regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. I den allmänna motiveringen (avsnitt 7.11) har förutskickats att uppgiften kommer att anförtros åt kommerskollegium.

Andra stycket ersätter straffbestämmelsen i 6 § bristortlagen vid otill-

låten ersättning för anvisning av bostadslägenhet. Straffskalan har anpassats till vad som enligt 65 § föreslås gälla beträffande otillåtet vederlag vid upplåtelse eller överlåtelse av bostadslägenhet. För normalbrottet är straffet böter eller fängelse i högst sex månader. Vid valet mellan böter och strängare påföljd bör främst beaktas huruvida gärningsmannen utnyttjat annans särskilda trångmål. Storleken av den otillåtna ersättningen har givetvis också intresse i sammanhanget.

För grovt brott är straffet fängelse i högst två år. Som grovt brott bör främst räknas fall då den olagliga verksamheten har skett vanemässigt eller eljest är av stor omfattning. Något behov av särskilda bestämmelser för ringa fall har inte ansetts föreligga.

Tredje stycket föreskriver skyldighet att betala tillbaka otillåten ersättning och motsvarar 6 § andra meningen bristortlagen.

Av förslaget till övergångsbestämmelser till ändringarna i bristortlagen (avsnitt 9.5) framgår att äldre straffbestämmelser skall gälla för gärning som har begåtts före ikraftträdandet.

Övergångsbestämmelser

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1978. Vid 44 § har jag redan berört de övergångsbestämmelser som behövs till nämnda paragraf. I övrigt är det endast ändringarna i 19 a § som nödvändiggör särskilda övergångsbestämmelser.

Som jag har berört under 2 § hyresförhandlingslagen har flera remissinstanser pekat på att förslaget att förhandlingsklausul skall innehålla en uttrycklig hänvisning till förhandlingsordning medför att åtskilliga hyreskontrakt måste skrivas om, om inte särskilda övergångsbestämmelser meddelas. Jag har i fråga om hyresförhandlingslagens ikraftträdande föreslagit sådana övergångsbestämmelser att merparten av nu gällande, frivilliga förhandlingsordningar omedelbart inryms under lagens tillämpningsområde. I konsekvens härmed bör naturligtvis också de förhandlingsklausuler, som tecknats i anslutning till dessa förhandlingsordningar och som utformats i enlighet med då gällande bestämmelser, tillerkännas fortsatt giltighet.

När det gäller det mindre antal äldre förhandlingsordningar, på vilka hyresförhandlingslagen inte kan tillämpas, och sådana förhandlingsöverenskommelser, som enligt praxis på vissa håll i landet regelbundet träffas utan stöd av förhandlingsordning, anser jag mig ha anledning att utgå från att de förhandlande parterna — oavsett hur övergångsregleringen närmare utformas — tämligen omgående kommer att anpassa sig till det lagfästa förhandlingsystemet och teckna förhandlingsordningar enligt hyresförhandlingslagen. En sådan anpassning torde bli nödvändig redan därigenom att överenskommelser, som träffats i den äldre ordningen, inte kan göras gällande i hyresförhållanden som uppkommer efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande. Man ställs då

inför valet att låta hyran för nyinflyttade hyresgäster bestämmas efter enskilda förhandlingar eller att teckna förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. De äldre förhandlingsmodellerna kommer alltså snart att visa sig opraktiska. Det föreligger emellertid enligt min mening inte tillräckliga skäl att omedelbart förbjuda tillämpningen av överenskommelser som träffats i dessa äldre former. Intill dess att de förhandlande parterna anpassat sig till hyresförhandlingslagens system, bör nya överenskommelser kunna träffas i den äldre ordningen och få verkan mot de hyresgäster, som tecknat hyresavtal före de nya bestämmelsernas ikraftträdande. Jag anser inte heller att man behöver begränsa tillämpningen av de äldre förhandlingsformerna till en viss övergångstid. Som jag nyss sade kommer dessa förhandlingsformer att kunna fungera endast under en kortare tid. Man kan då enligt min mening överlåta åt de förhandlande parterna att själva avgöra när de skall gå över till det nya systemet. Kan de inte enas om detta står möjligheten öppen att med stöd av hyresförhandlingslagen föra frågan till prövning i hyresnämnd.

En ytterligare fråga i samband med övergången från dessa äldre förhandlingsformer till det legala förhandlingssystemet är om de äldre förhandlingsklausulerna skall anses gälla också förhandlingsöverenskommelser, som ingås på grundval av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen som i sin tur träffas mellan de i klausulen angivna parterna. Genom att underteckna dessa klausuler har hyresgästerna överlämnat bestämmanderätten om hyresvillkoren till de förhandlande parterna. Det finns då inte skäl att avkräva hyresgästerna en ny klausul enbart av den anledningen att de förhandlande parterna anpassar sig till ett system, som också innebär att den enskilde hyresgästen får en starkare ställning. Övergångsbestämmelserna bör därför ges sådant innehåll att de gamla klausulerna i dessa fall får fortsätta att gälla. Jag förutsätter härvid att de förhandlande parterna på lämpligt sätt underättar hyresgästerna om att avtal om förhandlingsordning har träffats.

Som jag har framhållit i anslutning till 2 § innebär övergångsregleringen att förhandlingsklausuler i äldre hyreskontrakt som överensstämmer med 19 a § andra stycket hyreslagen i dess nuvarande lydelse också i fortsättningen skall äga verkan mot hyresgästerna (jfr avsnitt 9.1). Som utredningen har påpekat kan det ibland uppstå tvekan om huruvida ordet "hyra" i en äldre förhandlingsklausul omfattar dels separat debiterade bränslekostnader m. m., dels frågor som rör andra boendeförhållanden än hyrans storlek.

I likhet med utredningen anser jag att frågan vad en äldre förhandlingsklausul skall anses omfatta måste avgöras genom en tolkning av klausulen. Härvid skall självfallet vanliga metoder för avtalstolkning tillämpas. Klausulens ordalydelse bör alltså inte vara det enda som tillmäts betydelse vid tolkningen. Man måste också beakta såväl parter-

nas avsikter och övriga förhållanden, när avtalet träffades, som den praxis parterna har utbildat vid tillämpningen av klausulen. Har klausulen tillkommit för att möjliggöra genomförande av överenskommelser enligt en förhandlingsordning med en vidare förhandlingsram än själva hyran, ligger det enligt min uppfattning nära till hands att anse klausulen omfatta samtliga överenskommelser enligt förhandlingsordningen. Detsamma bör enligt min mening gälla om de förhandlande parterna sedvanemässigt kommit att tillämpa en vidare förhandlingsram än den ursprungliga. Skulle emellertid en tolkning av en äldre förhandlingsklausul ge vid handen att den avser en snävare förhandlingsram än den som en i överensstämmelse med hyresförhandlingslagen nytecknad förhandlingsordning innehåller, måste klausulen skrivas om för att överenskommelser, som ligger utanför den gamla klausulens tillämpningsområde, skall kunna göras gällande mot hyresgästerna.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört har ändringen i 19 a § försetts med en övergångsbestämmelse som innebär att förhandlingsklausul som införts före de nya bestämmelsernas ikraftträdande och som utformats i enlighet med 19 a § andra stycket i dess äldre lydelse, fortfarande skall äga verkan mot hyresgästerna. En sådan äldre förhandlingsklausul skall vid tillämpningen av den i 19 a § första stycket upptagna bestämmelsen om förbud mot svävande hyra anses som förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen.

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

4 §

Enligt hyresförhandlingslagen kan hyresnämnds prövning påkallas i två principiellt olika typer av ärenden. Den ena typen är tvister mellan enskild hyresgäst och hyresvärd. Dessa tvister kan gälla prövning av förhandlingsöverenskommelse enligt 22 §, giltighet av hyresvillkor enligt 23 § eller återbetalningsskyldighet enligt samma paragraf eller prövning av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen. Den andra ärendetypen är tvister mellan hyresgästorganisation och hyresvärd. Dessa tvister kan gälla rätt till förhandlingsordning eller rätt till förlängning av sådan enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen eller rätt till skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

De tvister mellan enskild hyresgäst och hyresvärd, som med stöd av hyresförhandlingslagen kan hänskjutas till hyresnämnden, skiljer sig i princip inte från de i hyreslagen reglerade förlängnings- och villkorstvisterna. De kan handläggas på samma sätt som de vanliga hyrestvisterna. För handläggning av de nytillkomna ärendena om tvist mellan hyresgästorganisation och hyresvärd krävs däremot särskilda bestämmelser.

I första stycket har i en ny punkt, 2 a, angivits att hyresnämnd har till uppgift att pröva tvist om hyresvillkor enligt 22—24 §§ hyresförhandlingslagen samt tvist om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag. Härigenom kommer handläggningsreglerna i 7—13 a §§ för ärende om hyrestvist m. m. att bli tillämpliga. Vissa följdändringar krävs dock i dessa paragrafer.

Vidare har i en ny punkt, 5 a, angivits att hyresnämnd har till uppgift att pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen. I 15 a § har tagits in nya handläggningsregler för dessa ärenden.

10 §

I paragrafen har endast gjorts en följdändring till ändringen i 4 §.

11 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om återupptagande av ärende som avskrivits på grund av sökandens utevaro. Genom en ändring i paragrafens första stycke har bestämmelserna gjorts tillämpliga på tvister enligt 22 och 24 §§ hyresförhandlingslagen. Jag anser däremot i likhet med utredningen att de rättssäkerhetssynpunkter, som ligger bakom bestämmelserna om återupptagande, inte motiverar att bestämmelserna gäller även tvist enligt 23 § hyresförhandlingslagen.

11 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om förbud för hyresnämnd att pröva hyresvärdens yrkande om hyreshöjning, om hyresvärden inte iakttagit sin primära förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen. Också yrkande om ändring av bränsle- eller va-klausul omfattas av förbudet.

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.7). Syftet med bestämmelserna är att förhindra att hyresvärden kan kringgå kravet på primär förhandlingsskyldighet genom att säga upp hyresgästen för avflyttning och driva sitt krav på högre hyra eller ändring av bränsleklausul m. m. i en förlängningstvist inför hyresnämnden. Det i paragrafen upptagna processhindret skall iakttas av hyresnämnd självmant. Detta är nödvändigt eftersom bestämmelsen syftar till att upprätthålla förhandlingsordningens regler och den ena parten i avtalet om förhandlingsordning, hyresgästorganisationen, inte är part i hyrestvisten. Hyresnämnd får alltså i hyrestvist enligt hyreslagen, där hyresvärd t. ex. begärt högre hyra, först utreda om förhandlingsskyldighet föreligger och, när så är fallet, om denna har fullgjorts. Kan hyresvärden inte visa att han har fullgjort sin förhandlingsskyldighet, bör hyresnämnden omedelbart avvisa hans yrkande om höjning av hyran. Det bör understrykas att bestämmelserna endast avser hyrestvist enligt hyres-

lagen. Om förhandlingar förs enligt hyresförhandlingslagen är det naturligt att hyresvärden använder sig av den nya prövningsmöjligheten enligt 24 § hyresförhandlingslagen.

Enligt 3 § hyresförhandlingslagen kan hus som omfattas av förhandlingsordning innehålla lägenhet som är undantagen från förhandlingsordningen. Om hyreshöjning krävs för sådan lägenhet, åligger det hyresvärden att förebringa utredning om att förhandlingsordningen inte gäller för lägenheten. Om förhandlingsordning däremot saknas för ett hus, bör hyresnämnden i allmänhet kunna godta hyresvärdens uppgift att så är fallet.

12 §

I paragrafens sista stycke har gjorts en följdändring till ändringen i 4 §.

15 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om ansökan i ärende om förhandlingsordning m. m. och om hyresnämnds handläggning av sådant ärende. Bestämmelserna torde inte kräva någon närmare motivering.

17 §

I paragrafen har lagts till två nya stycken, som innehåller bestämmelser om skyldighet för hyresnämnden att bereda hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig i vissa ärenden.

Tredje stycket avser tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen. Den av hyresgästen klandrade förhandlingsöverenskommelsen har ingåtts mellan hyresvärd och hyresgästorganisation. Det är därför naturligt att hyresgästorganisationen får tillfälle att framföra sina synpunkter även i hyresnämnden. Jag hänvisar till vad jag har anfört härom i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.9). Yttrande från hyresgästorganisationen bör i allmänhet inhämtas skriftligen. Om det anses påkallat, möter det inte hinder att kalla hyresgästorganisationen till sammanträde med parterna inför nämnden.

Fjärde stycket avser den situationen att hyresnämnden i tvist om förhandlingsklausul anser att det föreligger skäl att förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla (se 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Ett sådant beslut bör naturligtvis inte få meddelas innan hyresgästorganisation som har förhandlingsrätt enligt förhandlingsordningen har fått tillfälle att yttra sig.

22 §

Paragrafen innehåller f. n. bestämmelser om rättskraft hos vissa beslut av hyresnämnd (se härom prop. 1973: 23 s. 205).

De ärenden hyresnämnd får att pröva enligt hyresförhandlingslagen är med ett undantag sådana att hyresnämnds avgörande i ärendena bör äga rättskraft, om beslutet inte överklagas, dvs. tilläggas samma verkan som domstols lagakraftvunna dom. Undantaget avser beslut varigenom ansökan om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen har lämnats utan bifall. Ett sådant beslut bör inte utgöra hinder för hyresgästorganisation eller hyresvärd att få till stånd ny prövning av den genom beslutet avgjorda frågan. Skulle hyresvärden eller hyresgästorganisation, som vägrats rätt till förhandlingsordning, göra en ny ansökan på samma skäl och samma utredning som i föregående ärende, kommer ansökningen givetvis regelmässigt att ogillas under hänvisning till att sökanden inte åberopat annat än vad som har anförts i det tidigare ärendet.

Paragrafen har ändrats i enlighet med det anförda.

23 §

Paragrafens *första stycke* innehåller hänvisningar till den lagstiftning som innehåller bestämmelser om talan mot hyresnämnds beslut. Uppräkningen har kompletterats med en hänvisning till hyresförhandlingslagen. *Andra stycket* innehåller en uppräkning av de fall då särskild talan får föras mot beslut av hyresnämnden. Bestämmelserna har kompletterats så att de kommer att avse båda typer av ärenden enligt hyresförhandlingslagen.

32 §

Paragrafen innehåller f. n. bestämmelser om att vissa beslut av hyresnämnd får verkställas som lagakraftägande dom. Paragrafen har kompletterats så att motsvarande gäller dels beslut om återbetalning av för mycket uppburen ersättning enligt 22 eller 23 § hyresförhandlingslagen, dels beslut om skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

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

Ändringen i 28 § motsvarar den ändring som gjorts i 22 § nämndlagen (se avsnitt 9.3).

9.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Ändringarna i lagen föranleds av förslaget att flytta förbuds- och straffbestämmelserna rörande förmedlingsprovision i 2 och 6 §§ till

65 a § hyreslagen. Denna fråga har behandlats i den allmänna motive-
ringen (avsnitt 7.11).

Ändringarna innebär att 2 §, som innehåller själva förbudsbestäm-
melserna, upphävs och att straffbestämmelserna för brott mot 2 § samt
bestämmelsen om återbetalningsskyldighet utmönstras ur 6 §. Vidare
har förfaranderegler i 4 § *första stycket* rörande ärende om ersätt-
ning enligt 2 § tagits bort. Detta föranleder i sin tur en jämkning av
bestämmelserna i 4 § *andra stycket*. Den ursprungliga lydelsen av 4 §
andra stycket upptog en hänvisning till 14 § nämndlagen, varav följde
att bl. a. fråga om fastställelse eller ändring av bostadsförmedlingstaxa
endast kunde tas upp av hyresnämnd efter ansökan. För att ge hyres-
nämnd möjlighet att ta egna initiativ i dessa ärenden och för att
nämnds beslut skulle bli bindande för alla berörda, togs sedan hänvis-
ningen till 14 § nämndlagen bort ur 4 § andra stycket (prop. 1974: 150
s. 516). Flyttas bestämmelserna om förmedlingsprovision till hyreslagen
omfattar bristortlagen endast de s. k. kontoriseringsärendena. Dessa
ärenden bör endast kunna tas upp av hyresnämnd efter ansökan. Hän-
visningen till 14 § nämndlagen har därför åter förts in i 4 § andra styc-
ket.

I en övergångsbestämmelse sägs att de nuvarande bestämmelserna
rörande otillåten förmedlingsprovision i 2 och 6 §§ skall gälla i fråga
om gärning som begåtts före ikrafträdandet. Bestämmelsen är ett ut-
tryck för den allmänna princip som återfinns i 5 § andra stycket andra
punkten lagen (1964: 163) om införande av brottsbalken.

9.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

16 §

Paragrafen ger i sin nuvarande lydelse rätt för bostadsrättshavare att
sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostads-
rätten, varigenom han blir fri från sina förpliktelser. Bostadsrätten
övergår då till bostadsrättsföreningen, men först på den fardag för av-
trädande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader
från avsägelsen.

Enligt 4 a § hyreslagen har bostadshyresgäst sedan den 1 januari
1975 generell rätt att säga upp hyresavtal att upphöra vid månadsskif-
te som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Som mo-
tivering till denna regel anfördes att hyreslagens allmänna bestämmel-
ser om uppsägning kunde medföra att hyresgästen, om han flyttade i
förtid, tvingades betala dubbel hyra under lång tid samt att en sådan be-
talingsskyldighet i många fall kunde framstå som oskäligt betungande
(se prop. 1974: 150 s. 459 och 484).

HSB har hemställt att 16 § bostadsrättslagen ändras så att även av-
sägelse av bostadsrätt efter den tvååriga karenstiden skall kunna ske

med tre månaders uppsägningstid. Som motivering har HSB anfört att det visserligen inte är särskilt vanligt att problemet uppkommer inom HSB:s bostadsrättsföreningar men att det ter sig svårförklarligt att principen om laga fardag inte har övergivits även i bostadsrättslagen.

HSB:s hemställan har behandlats i en inom justitiedepartementet upprättad promemoria (Ds Ju 1976: 17) Följdlagstiftning till en ny förningslag. Promemorian har remissbehandlats.

Enligt promemorian finns det — utöver den tvååriga karenstiden — ingen anledning att uppställa strängare krav i fråga om rätten att avsäga sig bostadsrätt än som gäller för uppsägning av hyresavtal.

I promemorian anförs vidare att bestämmelsen i 4 a § hyreslagen innebär att hyresgäst har möjlighet att säga upp hyresavtal till en senare tidpunkt än vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. En motsvarande möjlighet bör föreligga också vid avsägelse av bostadsrätt, inte minst därför att det ligger i förningens intresse att avsägelse sker på ett så tidigt stadium som möjligt. Om bostadsrättshavare vill att bostadsrätten skall övergå till förningen vid senare tidpunkt än vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelserna, bör han ange tidpunkt i avsägelserna. Av praktiska skäl bör övergång äga rum endast vid månadsskifte. I promemorian föreslås i enlighet härmed en ändring i 16 § andra stycket bostadsrättslagen.

Vid remissbehandlingen av promemorieförslaget har detta tillstyrkts av de två remissinstanser som särskilt yttrat sig i frågan, nämligen HSB och Stockholms bostadsföreningars centralförening.

Jag anser att HSB:s hemställan bör bifallas. 16 § bostadsrättslagen har ändrats i enlighet med promemorieförslaget.

Som föreslås i promemorian bör den föreslagna bestämmelsen gälla även i fråga om bostadsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet. Har avsägelse skett dessförinnan, bör dock äldre bestämmelser gälla. Övergångsbestämmelserna har utformats i enlighet härmed.

9.7 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)

Enligt 1 § tredje stycket bostadssaneringslagen (1973: 531) avses i denna lag med organisation av hyresgäster riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen (se prop. 1974: 150 s. 444 och 508). Sådan organisation har på olika sätt tillförsäkrats inflytande vid tillämpningen av lagen. Sålunda föreskrivs i 2 § att organisation av hyresgäster får ansöka hos hyresnämnden om upprustningsåläggande eller användningsförbud. Enligt 2 a § första stycket kan organisation av hyresgäster hos hyresnämnden ansöka om förbud för fastighetsägare att utföra åtgärd som inte kräver byggnadslov, om inte åtgärden behövs

för att bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. Enligt 2 a § andra stycket kan organisation av hyresgäster motsätta sig annan åtgärd som kräver byggnadslov än som behövs för att bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. Hyresnämnden kan dock medge fastighetsägaren att utföra åtgärden.

Vid byggnadslovsprövningen kontrollerar byggnadsnämnden att bestämmelserna i 2 a § andra stycket iakttas. Detta sker i normalfallet genom att den som ansöker om byggnadslov bifogar ett intyg från hyresgästföreningen om att föreningen inte motsätter sig åtgärden (se prop. 1974: 150 s. 448 och 528). Bestämmelser som berör organisation av hyresgäster finns också i 19 och 22 §§.

Hyresgästinflytandet enligt bostadssaneringslagen bör enligt min mening kunna utövas även av sammanslutning av hyresgäster som står utanför riksorganisation. Jag hänvisar till vad jag har anfört i dessa frågor i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.5) och vid tillkomsten av bostadsförvaltningslagen (1977: 792), som har trätt i kraft den 1 januari 1978 (prop. 1976/77: 151 s. 53). Samtidigt medför utformningen av hyresgästernas vetorätt enligt 2 a § andra stycket att fastighetsägaren alltid måste veta till vilken organisation av hyresgäster han skall vända sig för samråd om planerade åtgärder i fastigheten.

Saken bör enligt min mening lösas så, att hyresgästinflytandet i första hand utövas av den organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten. Saknas förhandlingsordning bör fastighetsägaren dock liksom f. n. kunna vända sig till riksorganisation eller förening som är ansluten till riksorganisation. Det är då också sådan organisation som bör få initiativrätt enligt lagen.

Definitionen i 1 § tredje stycket har ändrats i enlighet med det anförda.

Jag kommer att i annat sammanhang ta upp frågan om den geografiska begränsning som f. n. gäller i fråga om hyresgästinflytandet vid tillämpningen av 2 och 2 a §§ (se övergångsbestämmelserna till SFS 1974: 821 samt SFS 1976: 673).

9.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen

Ändringen i 3 § innebär att avvecklingsperioden förlängs t. o. m. den 31 december 1978. Skälen för förlängningen har redovisats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 7.12).

10 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. hyresförhandlingslag,

2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
7. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
8. lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen.

11 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

1 Förslag till

Lag om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden

Härigenom föreskrives följande.

Inledande bestämmelser

1 § Avtal om förhandlingsordning enligt denna lag slutes mellan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärderna är medlem, och organisation av hyresgäster.

Vad som sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal träffats gäller i tillämpliga delar även beslut om förhandlingsordning som meddelats av hyresnämnd eller bostadsdomstolen.

2 § Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal att överenskommelse om hyra eller annat hyresvillkor, som träffas efter förhandling enligt förhandlingsordning (förhandlingsöverenskommelse), skall tillämpas i hyresförhållandet.

Förhandlingsrätten

3 § Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om ej parterna är ense om att undanta viss lägenhet. Förhandlingsordning gäller ej för bostadslägenhet, om hyresnämnd eller bostadsdomstolen lämnat hyresvärdens talan om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtalet utan bifall.

Förhandlingsordning innebär skyldighet för hyresvärderna att påkalla förhandling i fråga om höjning av hyran och rätt för båda parterna att påkalla förhandling åtminstone i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna som kollektiv eller rör enskild hyresgäst, som uppdragit åt den förhandlingsberättigade hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Fastställande, uppsägning och förlängning av förhandlingsordning

4 § Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och undertecknas av parterna.

5 § Avtal om förhandlingsordning skall ange:

1. parterna,
2. de lägenheter som avses med förhandlingsordningen,
3. de frågor utöver dem som nämns i 3 §, rörande vilka förhandling skall eller kan påkallas,
4. den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall gälla.

6 § Förhandlingsordning upphör att gälla efter uppsägning. Uppsägning skall vara skriftlig och skall delges motparten.

Gäller förhandlingsordning tills vidare, upphör den att gälla tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Gäller förhandlingsordning för bestämd tid, skall uppsägningen ske senast tre månader före utgången av den bestämda tiden för att förhandlingsordningen skall upphöra att gälla.

Saknar förhandlingsordning, som avses i tredje stycket, bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och sker ej uppsägning i rätt tid, anses förhandlingsordningen förlängd på ett år.

7 § Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning eller uppsäges förhandlingsordningen från hyresvärdens sida, har hyresgästorganisationen ändå rätt till förhandlingsordning, om det ej kan anses obilligt mot hyresvärdens eller mot hyresgästerna.

8 § Vägrar organisation av hyresgäster att efter skriftlig begäran från hyresvärd sluta avtal om förhandlingsordning eller uppsäges förhandlingsordningen av hyresgästorganisationen, har hyresvärdens ändå rätt till förhandlingsordning, om det ej kan anses obilligt mot hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna.

9 § Föreligger tvist om förlängning av förhandlingsordning enligt 7 eller 8 §, har part som blivit uppsagd att senast tre veckor efter det att han fått del av uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är rätten till förlängning förfallen.

10 § Är fråga om förlängning av förhandlingsordning ännu ej avgjord, när förhandlingsordningen på grund av uppsägningen skulle ha upphört att gälla, skall förhandlingsordningen tillämpas till dess att frågan är slutligt avgjord.

11 § Avtal om förhandlingsordning gäller även för ny hyresvärd.

Har den tidigare hyresvärdens försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller för bostadslägenheterna, är han skyldig att ersätta den nye hyresvärdens skada som uppstått till följd av att denne varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen.

Förhandlingen

12 § Part som vill förhandla skall göra framställning hos motparten om förhandling. Framställningen skall vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas.

Sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning gjorts hos motparten.

Avvikelse från föreskrifterna i första och andra styckena får göras genom avtal i den ordning som sägs i 4 §.

13 § Förhandlingsskyldig part skall själv eller genom ombud inställa sig vid förhandlingssammanträde och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser.

Om part begär det, skall föras protokoll som justeras av båda parter.

14 § Part som vid förhandling åberopar viss handling skall vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det.

Förhandlingsöverenskommelsen

15 § Förhandlingsöverenskommelse skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

16 § Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för bostadslägenhet, har hyresgästen rätt att inom tre månader från den dag då villkoret började tillämpas i hyresförhållandet begära hyresnämndens prövning av överenskommelsen.

Vid prövning av det hyresvillkor som överenskommelsen avser skall 12 kap. 48 § jordabalken äga motsvarande tillämpning.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen.

Ändras förhandlingsöverenskommelse genom beslut av hyresnämnd eller bostadsdomstolen, är hyresvärden skyldig att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav uppburit för mycket jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen för be-loppets mottagande till dess att beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

17 § Gäller förhandlingsordning, är avtal om hyreshöjning som hyresvärden träffar med hyresgäst ogiltigt och hyresvärden skyldig att betala tillbaka vad han uppburit för mycket.

Första stycket gäller ej, om förhandling om den begärda hyran avslutats utan att överenskommelse träffats eller om mot sådan förhandling mött hinder, som ej berott av hyresvärden eller av den organisation som företräder honom enligt förhandlingsordningen.

Rätt till prövning av hyresvillkoren i vissa fall

18 § Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling mött hinder, som ej berott av den som påkallat ändring av hyresvillkoren eller av den organisation, som företräder honom enligt förhandlingsordningen.

Uppsägning för ändamål som avses i första stycket får ske till det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter uppsägningen. I uppsägningen skall anges den villkorsändring som begärs.

Den, som uppsagt hyresavtalet enligt första stycket, skall inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej i fråga om hyresgästs uppsägning, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 12 kap. 49 § tredje stycket jordabalken.

19 § Vid prövning av tvist som avses i 18 § gäller följande.

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. 48 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden förordna att beslut om hyra skall avse jämväl tid före den dag till vilken avtalet uppsagts.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra punkten och 53 § jordabalken äger motsvarande tillämpning.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

20 § Vid tillämpningen av 18 § skall, om förhandlingsordningens par-

ter ej enats om annat, förhandling anses avslutad när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 13 § första stycket ger motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen.

Skadestånd

21 § Iakttar hyresvärd icke sin skyldighet att påkalla förhandling enligt 3 § eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som uppstått till följd av förfarandet.

22 § Underlåter part, sedan motparten i behörig ordning kallat till förhandling, att fullgöra sin förhandlingsskyldighet enligt 13 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta motparten skada som uppstått till följd av förfarandet. Detsamma gäller, om part bryter mot 13 § andra stycket eller mot 14 §.

23 § Vid bedömande om och i vad mån skada uppstått skall hänsyn tas även till parts intresse av att denna lag och förhandlingsordningen iakttas och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

24 § Den, som vill fordra skadestånd enligt 21 eller 22 §, skall dels inom två månader från det han erhöll kännedom om den omständighet på vilken anspråket grundas underrätta motparten om sitt anspråk, dels också inom två år från det skadan inträffade hänskjuta tvist om anspråket till hyresnämnden. Försummas det, är rätten till prövning av anspråket förlorad.

Övriga bestämmelser

25 § Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd.

26 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

27 § Talan mot hyresnämnds beslut enligt denna lag föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

28 § I tvist som avses i 16 eller 18 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1977 men äger ej tillämpning i fråga om fastställelse eller ändring av övergångshyra enligt lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen. Lagen gäller även avtal om förhandlingsordning som ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet överensstämmer med bestämmelserna i 1 §, 3 § första stycket, 4 och 5 §§ samt innefattar rätt att påkalla förhandlingar rörande de frågor, som anges i 3 § andra stycket 1—4.

2 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrives i fråga om 12 kap. jordabalken, dels att 19 a, 49 och 65 §§ skall ha nedan angivna lydelse, dels att i kapitlet skall införas två nya paragrafer, 55 a och 65 a §§.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §¹

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förbehåll i hyresavtal att hyran skall utgå med belopp som bestämmas genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förhandlingsklausul enligt lagen (1977: 000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med 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 lagen om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden.

49 §²

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtal enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen, att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages ej tiden, är uppsägningen utan verkan, om hyresgästen ej före tremånaderstidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.

¹ Senaste lydelse 1973: 187.

² Senaste lydelse 1974: 820.

Nuvarande lydelse

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § fjärde stycket.

Föreslagen lydelse

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § fjärde stycket eller av hyresgästen enligt 18 § tredje stycket lagen (1977: 000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden.

55 a §

Om rätt till prövning av hyresvillkoren för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i lagen (1977: 000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden.

65 §³

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Gärningen får icke åtalas av åklagare, om ej åtal finnes påkallat ur allmän synpunkt.

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år.

Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit.

³ Senaste lydelse 1973: 187.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

65 a §

Ej får någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som bestäms av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år.

Den som uppburit ersättning i strid med första stycket är skyldig att återbära vad han mottagit.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1977.

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag till ändring i 12 kap. 44 § jordabalken (se SOU 1975: 51 s. 529).12 kap.¹

44 §

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten *samt socialnämnden i den kommun inom vilken lägenheten är belägen underrättats om uppsägningen och anledningen till den.* Beslut om vräkning får icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen *och socialnämnden fått del av underrättelse som sagts nu.*

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

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket.

¹ Kapitlet omtrycket 1974: 1083.

Bilaga 3

De remitterade förslagen

1 Förslag till**Hyresförhandlingslag**

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen endast den som enligt 1 § bokföringslagen (1976: 125) är bokföringsskyldig för uthyrning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

2 § Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får utan uppsägning tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan av hyresgästen hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt vad som sägs i 12 kap. 49 och 54 §§ jordabalken. I stället för 48 § tredje stycket jordabalken gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Förhandlingsordnings omfattning och innebörd

3 § Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om ej parterna är ense om att undanta viss lägenhet. Förhandlingsordning gäller ej för bostadslägenhet, om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehåller förhandlingsklausul.

4 § Gäller förhandlingsordning för visst hus, får ej avtal om förhandlingsordning, som avser det huset, slutas med annan organisation av hyresgäster, förrän den förra förhandlingsordningen har upphört att gälla där.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnd i twist som avses i 2 § andra stycket förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla för det eller de hus som är i fråga.

5 § Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärderna att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Avtal om förhandlingsordning

6 § Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och undertecknas av parterna.

7 § Avtal om förhandlingsordning skall ange

1. parterna,
2. den tidpunkt när avtalet har slutits,
3. de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen,
4. de frågor rörande vilka förhandling skall eller kan påkallas dels i den mån förhandlingsordningen avviker från 5 § andra stycket, dels i den mån förhandlingsordningen omfattar förhållande som avses i 5 § tredje stycket,
5. den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas.

8 § Avtal om förhandlingsordning gäller även för ny hyresvärd.

Har den tidigare hyresvärderna försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller och har den nye hyresvärderna varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen, är den tidigare hyresvärderna skyldig att ersätta skada som försakas den nye hyresvärderna på grund av försummelsen.

Rätt till förhandlingsordning

9 § Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärderna sluta avtal om förhandlingsordning.

10 § Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärderna ha rätt till förhandlingsordning, om det ej med hänsyn till organisationens kvalifikationer, hyresgästernas inställning och omständigheterna i övrigt kan anses obilligt mot hyresvärderna respektive hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.

11 § Finner hyresnämnden part berättigad till förhandlingsordning, skall nämnden fastställa förhandlingsordningens innehåll. Den tidpunkt, från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas, skall bestämmas så att hyresvärderna får skälig tid för att träffa avtal med hyresgästerna om införande av förhandlingsklausul i hyresavtalen.

Uppsägning och förlängning av förhandlingsordning

12 § Förhandlingsordning upphör att gälla efter uppsägning. Uppsägning skall vara skriftlig och skall delges motparten.

Gäller förhandlingsordning tills vidare, upphör den att gälla tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Gäller förhandlingsordning för bestämd tid, skall uppsägningen ske senast tre månader före utgången av den bestämda tiden.

Saknar förhandlingsordning, som avses i tredje stycket, bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och sker ej uppsägning i rätt tid, anses förhandlingsordningen förlängd på ett år.

13 § Uppsägs förhandlingsordning, har motparten rätt att hänskjuta fråga om förlängning av förhandlingsordningen till prövning av hyresnämnden. Ansökan härom skall göras inom tre veckor från den dag då han fick del av uppsägningen. Senare inkommen ansökan upptas ej till behandling.

Twist som avses i första stycket skall prövas enligt de grunder som anges i 10 §.

Om part påkallar det, skall hyresnämnden i samband med att förhandlingsordning förlängs pröva fråga om ändring av dess innehåll.

14 § Är fråga om förlängning av förhandlingsordning ännu ej avgjord, när förhandlingsordningen på grund av uppsägningen skulle ha upphört att gälla, skall förhandlingsordningen tillämpas till dess att frågan är slutligt avgjord.

Förhandlingen

15 § Part som vill förhandla skall göra framställning hos motparten om förhandling. Är både hyresvärd och fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, skall båda påkalla förhandling och framställning om förhandling från motpartens sida göras hos var och en av dem.

Framställning om förhandling skall vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas.

Sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning kommit motparten till handa.

Avvikelse från föreskrifterna i denna paragraf får göras genom skriftligt avtal.

16 § Förhandlingsskyldig part skall själv eller genom ombud inställa sig vid förhandlingssammanträde och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser.

Förhandling skall bedrivas skyndsamt. Om part begär det, skall föras protokoll som justeras av båda parter.

17 § Part som vid förhandling åberopar viss handling skall vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det.

18 § Om parterna ej enas om annat, skall förhandling anses avslutad, när part som har fullgjort sin förhandlingskyldighet enligt 16 § första stycket har givit motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen.

Har förhandling om en fråga avslutats utan att överenskommelse träffats och begär part att förhandling om samma fråga skall återupptas, är motparten inte skyldig att träda i förhandling på grund av denna framställning.

Förhandlingsöverenskommelsen

19 § Förhandlingsöverenskommelse skall avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter.

Hyresvärden skall underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse.

20 § Genom förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får ej överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.

21 § I förhandlingsöverenskommelse om hyra skall lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra, om det ej med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses föreligga skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

22 § Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 48 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Röntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

23 § Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket

ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken i strid med träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Rätt till prövning av hyresvillkoren i vissa fall

24 § Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får ej avse tid före det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden dock förordna att beslut om hyra skall avse även tid dessförinnan.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.

25 § Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. 48 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 53 § jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Skadestånd

26 § Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att påkalla förhandling enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse.

27 § Underlåter part, sedan motparten i behörig ordning har påkallat förhandling, att fullgöra sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta motparten skada som har uppstått till följd av hans underlåtenhet. Detsamma gäller, om part bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

28 § Vid bedömning om och i vad mån skada har uppstått skall hänsyn tas även till parts intresse av att denna lag och förhandlingsordningen iakttas och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

29 § Den som vill fordra skadestånd enligt 26 eller 27 § skall dels inom två månader från det han fick kännedom om den omständighet på vilken anspråket grundas underrätta motparten om sitt anspråk, dels också inom två år från det skadan inträffade hänskjuta tvist om anspråket till hyresnämnden. Försummas det, är rätten till talan förlorad.

Övriga bestämmelser

30 § Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd som avses i 8 § andra stycket prövas dock av allmän domstol.

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

31 § Talan mot hyresnämnds beslut enligt denna lag förs hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

32 § I tvist som avses i 22 eller 24 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

33 § Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av förening eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978. Lagen tillämpas inte vid fastställelse eller ändring av övergångshyra enligt lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen.

Såsom avtal om förhandlingsordning enligt denna lag anses även avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet överensstämmer med bestämmelserna i 1, 3 och 6 §§ samt 7 § 1—3 och innefattar rätt att påkalla förhandling rörande någon av de frågor som anges i 5 §.

Har före ikraftträdandet av denna lag förbehåll enligt 12 kap. 19 a § andra stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 juli 1978 gjorts i hyresavtal om att hyran skall utgå med belopp som bestäms genom överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller fastighetsägarorganisation, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan hyresgästorganisation, har förbehållet alltjämt rättsverkan enligt sitt innehåll. Sådant förbehåll skall vid tillämpningen av 2 § andra stycket och 3 § denna lag anses som förhandlingsklausul enligt lagen.

2 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 12 kap. 19 a, 44, 46 och 65 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

¹ 12 kap. omtryckt 1974: 1083.

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 12 kap. 55 a och 65 a §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förbehåll i hyresavtal att hyran skall utgå med belopp som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Föreslagen lydelse

19 a §

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet *eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:000), i förhandlingsöverenskommelse.* Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Har hyran *ej bestämts enligt* vad som sägs i första stycket, skall hyran utgå med 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.

44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket el-

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket el-

Nuvarande lydelse

ler nedsättes hos överexekutor enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen delgivits underrättelsen.

Föreslagen lydelse

ler nedsättes hos överexekutor enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten *samt, i fråga om bostadslägenhet, socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen delgivits underrättelse om uppsägningen och anledningen till den.* I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen *och, i fråga om bostadslägenhet, socialnämnden* delgivits underrättelsen.

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

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket.

46 §

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet eller, i fall som avses i 4 § första stycket, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

Nuvarande lydelse

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärderna har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Avträder bostadshyresgäst lägenhet eller del därav med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra likvärdig lägenhet i huset.

Av bestämmelserna i 7 kap. om nyttjanderätts ställning vid fastighetens övergång till ny ägare kan följa att första stycket 6 ej skall tillämpas även om uppsägningen har gjorts av någon som har förvärvat bostadsrätt till lägenheten.

55 a §

Om rätt till prövning av hyresvillkoren för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978: 000).

65 §

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Gärningen får icke åtalas av åklagare, om ej åtal finnes påkallat ur allmän synpunkt.

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år. Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit.

65 a §

Ej får någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att återbära den.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978.

Har före ikraftträdandet av denna lag förbehåll enligt 12 kap. 19 a § andra stycket i dess äldre lydelse gjorts i hyresavtal om att hyran skall utgå med belopp som bestäms genom överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller fastighetsägarorganisation, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan hyresgästorganisation, har förbehållet alltså rättssverkan enligt sitt innehåll. Sådant förbehåll skall vid tillämpningen av 12 kap. 19 a § första stycket i dess nya lydelse anses som förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 000).

Bestämmelserna i 12 kap. 44 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som har slutits före ikraftträdandet. Har hyresavtalet uppsagts dessförinnan, gäller dock äldre bestämmelser.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1978-03-30

Närvarande: justitierådet Hesser, regeringsrådet Hamdahl, justitierådet Höglund, justitierådet Hessler.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 23 februari 1978 har regeringen på hemställan av statsrådet Friggebo beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. hyresförhandlingslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
7. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
8. lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Staffan Janvid.

Förslagen föranleder följande yttranden inom lagrådet.

Förslaget till hyresförhandlingslag

Lagrådet:

Från principiell synpunkt tilldrar sig det remitterade förslaget intresse därigenom att det genom lagfästandet av det kollektiva förhandlings-systemet kan sägas utgöra en nyskapelse inom vår avtalsrätt. Förslaget medför sålunda att rätten på hyresgästsidan att avtala om hyreshöjningar och — i viss mån — andra ändringar av hyresvillkoren i stor utsträckning flyttas över till en organisation av hyresgäster. Den föreslagna ordningen har i viss mån sin förebild inom arbetsrätten men den teknik som här kommer till användning är en annan. Inom arbetsrätten avtalar, generellt uttryckt, organisationen för sina medlemmar direkt på grund av medlemskapet. Förslagets metod är, att det i de individuella hyresavtalen införs en särskild avtalsbestämmelse, benämnd förhandlingsklausul, som innebär att hyresgästen utan uppsägning underkastar sig de hyres-

villkor som blir resultatet av förhandlingar mellan hyresvärderna och en i klausulen angiven hyresgästorganisation. Införandet av förhandlingsklausul kan, om det bestrids av hyresgästen, ske tvångsvis genom beslut av hyresnämnd efter viss skälighetsprövning. De förhandlingar som förutsätts i förhandlingsklausulen förs enligt en mellan hyresvärderna och hyresgästorganisationen avtalad förhandlingsordning. För hyresvärdens del innebär ett sådant avtal om förhandlingsordning, att hyresvärderna inte kan träffa överenskommelse direkt med hyresgästen om hyreshöjning. Ett avtal med denne blir i princip ogiltigt. Åtgärden kan även föranleda skadeståndsskyldighet för hyresvärderna mot den organisation som är hans motpart.

När det nu ifrågasatt systemet genomförs som en lagfäst och i viss utsträckning tvångsvis tillämpad metod för förändringar i viktiga rättsförhållanden, kan sägas, att fråga är om ett principiellt och praktiskt viktigt avsteg från gängse principer inom svensk avtalsrätt. Enskilda avtalsparters angelägenheter överlämnas åt organisationer för reglering genom kollektiva förhandlingar. Med ett sådant system kan inte undvikas att vissa risker uppkommer för att enskilda hyresgästers intressen inte blir tillgodosedda fullt ut. Av betydelse i detta hänseende blir vilken organisation som i den enskilda hyresgästpartens ställe skall handha avtalsslutandet. I nära samband därmed står frågan, om och på vilket sätt den som är missnöjd med vad som avtalats av organisationen har möjlighet att få till stånd en rättelse.

Tanken synes vara att normalt den etablerade hyresgäströrelsen skall företräda hyresgästsidan. Hyresgästerna skall dock, om mer påtagligt intresse och önskemål hos dem gör sig gällande, kunna företrädas av annan organisation, som har erforderliga kvalifikationer. Oavsett vilken organisation som kommer att företräda hyresgästerna kan med det föreslagna systemet inträffa, att organisationen kommer att få förhandla och träffa avtal inte bara för sina medlemmar utan också för hyresgäster, som ej är medlemmar i organisationen och som kanske rentav saknar förtroende för denna. Redan av det förhållandet att organisationen åtagit sig förhandlingsuppdraget lär, som framhålls i remissprotokollet, följa en viss skyldighet att tillgodose även icke-medlemmars intressen. Om, såsom föreslås, organisationen får rätt att tillgodogöra sig viss ersättning för förhandlingsarbetet även från oorganiserade hyresgäster, kan detta sägas innefatta en markering av att också denna kategoris intressen bör tillgodoses i skäligen omfattning. Det är dock ovisst, hur mycket man kan bygga på sådana allmänna rättsprinciper. Ett mera direkt uttryck för tanken, att skilda hyresgästskategorier skall behandlas lika vid tillkomsten av förhandlingsöverenskommelse, finns i 21 § i förslaget till hyresförhandlingslag, där principen att lika stora lägenheter i ett hus skall åsättas samma hyra slås fast. Att gå längre är nog praktiskt ogörligt.

Från rättssäkerhetssynpunkt blir den slutliga provostenen, vilka möj-

ligheter den enskilde hyresgästen har att få en ändring till stånd i vad som avtalats av organisationen. Förslaget innebär på den punkten att den missnöjde, utan uppsägning för villkorsändring, kan vända sig till hyresnämnd för prövning av hyra och andra villkor enligt regler, som inte är ofördelaktigare för honom än om någon förhandlingsordning ej funnits. Det blir enligt 22 § i förslaget till hyresförhandlingslag fråga om en villkorsändringsprövning med tillämpning av reglerna i 12 kap. 48 § jordabalken, kompletterade med föreskrifterna i 21 § i förslaget till hyresförhandlingslag. Rimliga anspråk på rättssäkerhetens tillgodoseende synes därmed vara uppfyllda. Förslaget behöver därför enligt lagrådets mening inte möta några principiella invändningar.

1 §

Lagrådet:

Enligt 1 § första stycket i det remitterade förslaget får förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter enligt den föreslagna lagen föras mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Vidare föreskrivs, att förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Avtalspart på hyresvärdssidan kan sålunda vara antingen hyresvärden själv eller organisation av fastighetsägare, i vilken han är medlem. De har behörighet var för sig att träffa avtal. Uppkommer tvist om förhandlingsordning är däremot fastighetsägarorganisation inte behörig att uppträda som part i tvisten inför hyresnämnden. Partsbehörighet i sådan tvist tillkommer enbart hyresvärden. Det följer av 9 § i det remitterade förslaget, som stadgar att rätten att till hyresnämndens prövning hänskjuta fråga om förhandlingsordning tillkommer endast hyresvärden. På motsvarande sätt kan enligt samma paragraf hyresgästorganisation framtvunga en förhandlingsordning endast med hyresvärden.

I 5 § i det remitterade förslaget anges vissa betydelsefulla verkningar av att förhandlingsordning kommit till stånd. Bland dessa märks den i första stycket stadgade s. k. primära förhandlingsskyldigheten för hyresvärden i fråga om höjning av hyran eller ändring av grunderna för beräkning av särskild ersättning för uppvärmning m. m. Innebörden därav är att hyresvärden inte kan träffa giltigt avtal med hyresgäst i dessa delar innan förhandling ägt rum och ej heller kan träffa avtal som innebär högre hyra eller andra grunder för beräkning av särskild ersättning än som följer av träffad förhandlingsöverenskommelse. Denna verkan av förhandlingsordningen är emellertid, enligt vad som blivit upplyst vid ärendets föredragning inför lagrådet, avsedd att inträda på grund av avtalad förhandlingsordning endast när hyresvärden själv är avtalspart

på hyresvärdssidan, ensam eller i förening med fastighetsägarorganisation.

Om avsikten med förslaget är att denna viktiga verkan av en avtalad förhandlingsordning skall inträda endast när hyresvärden själv medverkat till avtalet om förhandlingsordning, blir den föreslagna lydelsen av 1 § första stycket, enligt vilken sådant avtal kan träffas av antingen hyresvärd eller fastighetsägarorganisation, missvisande. Det blir ju inte stor mening med en förhandlingsordning, som inte medför den i 5 § första stycket stadgade primära förhandlingsskyldigheten för hyresvärden. För att hindra missförstånd om den fulla innebörden av en avtalad förhandlingsordning bör 1 § i den föreslagna lagen ges sådan lydelse att därav framgår, att avtal om förhandlingsordning alltid skall träffas under medverkan av hyresvärd.

Om krav på hyresvärdens medverkan sålunda införs, blir det egentligen onödigt att i lagbestämmelsen upptaga den formen av avtal som nu förekommer inom den privata sektorn av hyresmarknaden och som innebär att både hyresvärd och fastighetsägarorganisation uppträder som part på hyresvärdssidan. Denna form kan ändå tillämpas. Det har emellertid upplysts att en sådan ordning är så vanlig och tillmäts sådan betydelse att den bör återspeglas i lagen.

På grund av det anförda förordar lagrådet att 1 § första stycket första meningen får det innehållet att förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt lagen föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Enligt andra stycket i paragrafen skall som hyresvärd anses endast den som enligt 1 § bokföringslagen (1976: 125) är bokföringsskyldig för uthyrning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Avsikten med bestämmelsen är i första hand att från hyresförhandlingslagens tillämpningsområde undanta en- och tvåfamiljshus som hyrs ut av enskild person. Genom hänvisningen till 1 § bokföringslagen kommer emellertid lägenheter som hyrs ut av stat och kommun att generellt undantas. Enligt vad som upplysts för lagrådet bör dock hyresförhandlingslagen i princip vara tillämplig även på bostadslägenheter som stat och kommun hyr ut. Detta kan uppnås genom att — i nära anslutning till vad som föreskrivs i 1 § andra stycket bokföringslagen — andra stycket i förevarande paragraf får lydelsen, att som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Med denna avfattning kommer undantaget för uthyrning av högst två lägenheter att avse även uthyrning som företas av juridiska personer. Några betänkligheter häremot torde dock inte möta.

2 §

Lagrådet:

Mot innehållet i förevarande paragraf har lagrådet ej funnit anledning till erinran. Av lagtexten och vad som i anslutning därtill anförs i remissprotokollet framträder emellertid vissa särdrag hos det avtals-system som innefattas i lagförslaget. Det finns därför skäl att något beröra den närmare innebörden.

Enligt den i paragrafen givna definitionen av begreppet förhandlingsklausul innebär en sådan klausul, att hyresgästen blir bunden av vad som avtalas i överenskommelse som träffas på grundval av gällande förhandlingsordning, i lagförslaget benämnd förhandlingsöverenskommelse. Däremot medför klausulen som sådan inte någon motsvarande bundenhet för hyresvärden. Ej heller är meningen att villkor och åtaganden i en förhandlingsöverenskommelse skall anses bli en del av hyresavtalet och på detta sätt bli bindande för hyresvärden gentemot hyresgästen. Däremot får en förhandlingsöverenskommelse sådana verkningar för hyresvärden när det gäller frågor om hyreshöjning och särskild ersättning för uppvärmning m. m. att den i dessa hänseenden kan sägas bli bindande för hyresvärden både i förhållande till de enskilda hyresgästerna och i förhållande till hyresgästorganisationen såsom avtalspart. Hyresvärden har sålunda inte möjlighet att höja hyran eller ändra grunderna för den särskilda ersättningen, om det strider mot förhandlingsöverenskommelsen. Träffar han det oaktat avtal med hyresgästen härom, kan denne göra gällande ogiltighet och återbetalningsskyldighet, och hyresgästorganisationen kan utkräva skadestånd.

Förslaget har tillkommit främst för att stärka hyresgästens ställning i frågor om hyreshöjning. Det har emellertid sitt intresse att även undersöka, hur saken ställer sig om en förhandlingsöverenskommelse i stället innebär att hyran sänks och sålunda är till fördel för hyresgästen. Denna situation torde visserligen under överskådlig tid framstå som ovanlig. Med hänsyn bl. a. till innehållet i 21 § i förslaget kan den dock ej antagas sakna all praktisk betydelse.

Om hyresvärden i den angivna situationen trots den i överenskommelsen avtalade hyressänkningen utkräver den i hyreskontraktet angivna hyran, uppstår fråga om detta kan anses utgöra otillåten hyreshöjning. Vad förslaget innebär i denna situation synes oklart. Om i kontraktet intagits förhandlingsklausul, synes det dock ligga närmast till hands att besvara frågan med beaktande av 12 kap. 19 a § jordabalken i föreslagen lydelse. Av detta lagrum följer att, när i kontraktet finns förhandlingsklausul, hyran anses bestämd till det i förhandlingsöverenskommelsen angivna beloppet. Detta skulle innebära att hyresvärden inte äger rätt att utkräva det i kontraktet angivna, högre beloppet. Om så sker, får anses att åtgärden är att jämställa med otillåten hyreshöj-

ning, som kan drabbas av de förutnämnda sanktionerna.

Om hyreskontraktet inte innehåller någon förhandlingsklausul, synes 12 kap. 19 a § jordabalken i den föreslagna lydelsen innebära, att en enligt förhandlingsöverenskommelse avtalad hyressänkning ej slår igenom i det enskilda hyresförhållandet. Någon annan bestämd hyra än den ursprungligen i hyreskontraktet angivna torde då inte kunna anses föreligga. Principen, att förhandlingsöverenskommelsen som sådan inte binder hyresvärden, leder sålunda till att hyresgästen saknar möjlighet att få hyressänkningen genomdriven. Skulle han betala enligt förhandlingsöverenskommelsen, oaktat han krävts på den i kontraktet angivna hyran, gör han sig skyldig till betalningsdröjsmål med därav följande risker för förverkande av hyresrätten. Han torde ej heller ha möjlighet att vända sig till hyresnämnd och begära att med omedelbar verkan få förhandlingsklausul införd (jfr Rättsfall från bostadsdomstolen, 1976, 20: 76). Hyresgästorganisationen torde ej kunna göra gällande skadeståndsskyldighet utan endast få lita till sådana mer indirekta sanktionsmedel som består i att vägra träffa nya överenskommelser, innan hyresvärden uppfyllt sina åtaganden o. d.

6 och 7 §§

Lagrådet:

Det bör klart framgå, vilka uppgifter i ett avtal om förhandlingsordning som är så centrala att de måste finnas för att ett giltigt avtal över huvud skall föreligga. Särskilt kan erinras om att ett giltigt avtal enligt 4 § i förslaget utgör spärr mot att nytt avtal träffas.

Som centralt för giltigt avtal kan betraktas att avtalet fått skriftlig utformning samt att det framgår, när avtalet upprättats och vilka lägenheter det avser. Uppgift om tidpunkten för avtalet är av betydelse bl. a. med hänsyn till att förhandlingsklausul, enligt 2 § första stycket, skall avse en redan föreliggande förhandlingsordning. Nu angivna krav på giltigt avtal kan lämpligen upptas i 6 §. Att något giltigt avtal ej föreligger, förrän parterna eller deras ombud undertecknat avtalet, torde inte behöva särskilt ut sägas.

Önskar parterna i avtalet göra avvikelse från föreskrifterna i 5 § andra stycket om vilka frågor som skall vara föremål för förhandling eller vill parterna att förhandlingsrätt skall föreligga i fråga som avses i 5 § tredje stycket, måste naturligen detta anges i förhandlingsordningsavtalet. Föreskrift härom kan upptas i 7 §. I denna paragraf bör också ges en regel om när avtalet skall börja tillämpas. Regeln kan lämpligen utformas så att om ej i avtalet utsatts särskild tidpunkt avtalet skall träda i tillämpning omedelbart.

Om vad här uttalats vinner gillande, kan 6 och 7 §§ få följande lydelse:

”6 § Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och dagtecknas. Avtalet skall innehålla uppgift om vilka lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.

7 § Om avvikelse skall gälla från vad som stadgas i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt skall föreligga i fråga som avses i 5 § tredje stycket, skall detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

I avtal om förhandlingsordning skall anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas. Har så ej skett träder den i kraft omedelbart.”

8 §

Lagrådet:

Att avtal ingåtts om förhandlingsordning betyder att hyresvärd och hyresgäst blir förhindrade att på det sätt som annars skulle gälla genomföra sådan ändring i hyreskontraktet att hyran höjs eller bränsleklausul e. d. ändras. Även beträffande andra frågor som omfattas av förhandlingsordningen kommer rent faktiskt hinder mot direkta överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst att föreligga. Förhandlingsordningens tillkomst synes därför betyda detsamma som att det sker en ändring i eller ett tillägg till kontraktet.

Ändringen eller tillägget kan inte anses falla in under bestämmelsen i 7 kap. 8 § andra stycket jordabalken rörande ändring eller tillägg ”med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av” hyresavtalet (jfr NJA II 1972 s. 214 f.). Enligt reglerna i 7 kap. jordabalken skulle förhandlingsordningen därför kunna återopas mot ny ägare i god tro endast om anteckning skett på fastighetsägarens exemplar av nyttjanderättsavtalet (7 kap. 8 § första stycket, 12 §, 13 § andra stycket). Nu förevarande paragraf innebär emellertid att förhandlingsordning alltid skall kunna göras gällande mot ny ägare. Fråga är alltså om en avvikelse från vad eljest, enligt reglerna i 7 kap. jordabalken, skulle gälla.

Enligt lagrådets mening bör i 7 kap. jordabalken införas en erinran om bestämmelsen i första stycket av förevarande paragraf. Denna erinran kan lämpligen få sin plats i 7 kap. 13 § och innehålla att om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

22 §

Lagrådet:

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästs rätt att få förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnd.

Bestämmelserna avser förhandlingsöverenskommelse om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgästen. Härmed torde avses överenskommel-

se som träffats efter förhandling enligt 5 § första eller andra stycket i förslaget. Däremot torde avsikten ej vara att prövningsrätten skall avse överenskommelse som ingås efter förhandling enligt 5 § tredje stycket, dvs. överenskommelse om tillämpning av hyresgästens enskilda hyresavtal. En förutsättning för att hyresgästorganisation skall äga förhandlingsrätt — och därmed behörighet att ingå överenskommelse — beträffande frågor av sistnämnda slag är nämligen enligt lagrummet att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken. Om sådan fullmakt givits, blir hyresgästen emellertid enligt fullmaktsrättsliga regler bunden av hyresgästorganisationens överenskommelse med hyresvärderna, och hyresnämnd bör ej i sådant fall kunna ändra överenskommelsen.

Lagrådet förordar att för tydlighetens skull till paragrafen fogas ett stadgande om att bestämmelserna i paragrafen ej gäller i fråga om överenskommelse som ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

I anslutning till bestämmelserna i förevarande paragraf vill lagrådet beröra ett par spörsmål beträffande själva den prövning av hyresbelopp som hyresnämnd på begäran av hyresgäst skall företa enligt paragrafen.

Det första spörsmålet är följande. Det kan tänkas, att förhandlingsöverenskommelsen innebär, att vid fastställandet av hyra för oorganiserad hyresgästs lägenhet hänsyn ej tagits till viss omständighet, som i fråga om organiserad hyresgästs lägenhet fått leda till lägre hyra. Läget i ärendet hos hyresnämnd vid prövning enligt 12 kap. 48 § jordabalken kan då bli, att hyran för den prövade lägenheten visserligen är högre än som är motiverat med hänsyn till bruksvärdet för jämförbara lägenheter men dock inte påtagligt högre. Om sådant fall som avses i 21 § förslaget till hyresförhandlingslag ej är för handen, uppstår fråga hur bedömningen bör bli.

För normalfall torde gälla att en hyra, som ej påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter, vid prövning enligt 12 kap. 48 § första stycket inte kan betraktas som oskäligen (prop. 1968: 91 Bihang A s. 54). Lagtexten i 48 § första stycket är emellertid förenlig med den i motiven uttryckta uppfattningen, att hyra får godtagas endast om den inte påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter och dessutom inte är oskäligen (jfr prop. Bihang A s. 55). Meningen torde vara, att om det på grund av speciella omständigheter framstår som påkallat, fordrad hyra kan vara att betrakta som oskäligen, även om den inte påtagligt överstiger hyran för jämförbara lägenheter.

Enligt lagrådets mening bör den nyss nämnda situationen kunna ses som exempel på fall, där en sådan särskild skälighetsprövning kan te sig befogad. Om det framstår som helt klart, att den ifrågavarande omständigheten förelegat för såväl organiserade som icke organiserade hyresgästers lägenheter men fått påverka hyran blott för de förras del, bör vid prövning enligt reglerna i 12 kap. 48 § första stycket den för prövnings-

lägenheten fordrade hyran kunna vara att betrakta såsom oskäligen.

Det andra spörsmålet som här skall beröras angår underlaget för den prövning som hyresnämnden skall företa. Enligt en 1974 i 12 kap. 48 § jordabalken införd regel skall vid den bruksvärdesprövning som skall ske enligt stadgandet främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Någon laglig skyldighet för de ifrågavarande bostadsföretagen att tillhandahålla det material som behövs för prövningen finns emellertid inte.

I ärende inför hyresnämnd angående fastställande av hyra torde det ankomma på part själv, hyresvärd eller hyresgäst, att förebära erforderligt material för prövningen. Enligt lagrådets mening får detta förhållande samt den nyss berörda regeln i 12 kap. 48 § jordabalken om fastställande av bruksvärde anses förutsätta, att det skall vara möjligt, ej endast för hyresmarknadens organisationer, vilka torde kunna få tillstånd överenskommelser i saken, utan även för enskild hyresvärd eller hyresgäst som är part i hyrestvist, att utan svårighet kunna skaffa sig tillgång till materialet. En utväg kunde vara att det får bli en uppgift för hyresnämnd att ex officio inskaffa och åt parterna tillhandahålla allt material som kan vara behövt för nämndens bedömning. Att parter i lag skall hänvisas till att argumentera på grundval av material som de ej med säkerhet kan få tillgång till, torde ej böra få komma i fråga.

Här behandlade fråga har berörts i remissprotokollet utan att föranleda något förslag. Lagrådet vill understryka vikten av att frågan får en snar lösning.

30 och 31 §§

Lagrådet:

Enligt 4 § andra stycket i förslaget till hyresförhandlingslag skall hyresnämnd i tvist mellan hyresvärd och hyresgäst om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul kunna förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla. I specialmotiveringen till 4 § uttalas att, eftersom den hyresgästorganisation som slutit avtalet om förhandlingsordning inte är part i processen, det är befogat att nämnden bereder organisationen tillfälle att yttra sig i frågan. En bestämmelse härom föreslås bli införd i 17 § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Hyresnämnderna är att anse som förvaltningsmyndigheter, på vilka förvaltningslagen är tillämplig, i den mån inte avvikande bestämmelser meddelats i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder eller i annan författning (prop. 1971: 30 s. 607, NJA II 1973 s. 301). Riktigheten av det nyssnämnda uttalandet att hyresgästorganisationen inte har ställning som part torde mot denna bakgrund kunna ifrågasättas såvitt avser förvaltningsärende, vari frågan om förhandlingsordningens bestånd tagits

upp till behandling med stöd av 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen. Enligt 14 och 15 §§ förvaltningslagen, vilka gäller för hyresnämnd, har sökande, klagande eller annan part rätt till s. k. aktinsyn och till kommunikation. Det förvaltningsrättsliga partsbegreppet torde ej kunna tolkas så snävt att endast hyresgäst och hyresvärd har partsställning när fråga om förhandlingsordningens bestånd kommer upp i ärendet. Hyresnämndens beslut får en direkt rättsverkan på avtalet om förhandlingsordning, i vilket hyresgästorganisationen är avtalslutande part. Även fastighetsägarorganisation kan vara avtalspart. Enligt allmänna förvaltningsrättsliga principer torde härmed organisationerna inta partsställning i ärendet (SOU 1964: 27 s. 187).

Än tydligare torde organisations saklegitimation vara i fråga om besvär över hyresnämnds beslut, varigenom förhandlingsordning förklaras inte vidare skola gälla. Besvärshästämelsen i 31 § i förslaget till hyresförhandlingslag säger endast att talan mot hyresnämndens beslut förs hos bostadsdomstolen genom besvär inom viss tid. Beträffande besvärshästämelsen torde 11 § förvaltningslagen vara tillämplig. Enligt detta lagrum får talan mot sådant beslut av myndighet som kan överklagas genom besvär föras av den som beslutet angår, om det gått honom emot. Saklegitimerad enligt bestämmelsen är enligt förvaltningsrättsliga grundsatser bl. a. den, vars rättsliga ställning påverkas av beslutet (prop. 1971: 30 s. 391 och 399). Det torde i enlighet härmed stå klart att en organisation, som slutit ett civilrättsligt giltigt avtal, får sin rättsliga ställning påverkad genom ett beslut som förklarar att avtalet inte skall gälla.

Förslagets ståndpunkt är emellertid, att organisationen inte bör äga motsätta sig att förhandlingsordning upphävs, om det föreligger sådana skäl mot förhandlingsordning som anges i 10 §; i ärende av detta slag bör organisationen endast äga rätt att yttra sig.

För att organisationens ställning i hyresnämndsärendet skall bli den i remissen sålunda åsyftade — en ordning för vilken vissa sakliga skäl kan anföras — torde erfordras en lagreglering som innebär avvikelser från förvaltningslagens bestämmelser. En sådan reglering bör avse inte endast ärenden, vari förhandlingsordningens bestånd prövas med stöd av 4 § andra stycket i förslaget till hyresförhandlingslag, utan även ärenden enligt 22 § i samma förslag angående tvist om hyresvillkor, som bestämts genom förhandlingsöverenskommelse.

På grund av det anförda förordar lagrådet att i ett nytt tredje stycke i 30 § anges, att fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation ej är part i ärende, vari enligt 4 § andra stycket upptas fråga om förhandlingsordningens bestånd, eller i ärende om tvist enligt 22 §. Vidare bör 31 § innehålla, att mot hyresnämnds beslut enligt denna lag får part föra talan hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades samt att besvärshästämelsen skall inges till domstolen.

Övergångsbestämmelserna

Lagrådet:

Iakttas vad lagrådet föreslagit under 6 och 7 §§, bör i andra stycket av övergångsbestämmelserna hänvisningen till 7 § 1—3 utgå.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken*Lagrådet:*

Såsom anförts vid 8 § förslaget till hyresförhandlingslag bör i 7 kap. 13 § jordabalken införas en erinran om bestämmelsen i förstnämnda lagrum om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd.

12 KAP.

44 §

Lagrådet:

Förslaget åsyftar att stärka hyresgästens skydd mot vräkning genom att kommunen kopplas in i uppkommande tvister. Den enligt förevarande paragraf gällande återvinningsfristen skall därför enligt förslaget börja löpa först sedan också socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen delgivits underrättelse om uppsägningen och anledningen till denna.

Det uppställda kravet att underrättelse skall delges med socialnämnden innebär att giltig underrättelse kommer till stånd endast om föreskrifterna i delgivningslagen (1970: 428) iakttas. Enligt lagrådets mening skulle emellertid ett sådant krav många gånger medföra onödig omgång och besvär. Frågan vem som är behörig att ta emot delgivning för socialnämnd kan för övrigt i det enskilda fallet vara oklar (jfr RRK 1976 R 2: 74). En enklare form för underrättelse synes kunna föreskrivas. Kravet på rättssäkerhet torde få anses uppfyllt om man här anknyter till det förfarande som enligt 12 kap. 63 § jordabalken är medgivet för vissa meddelanden från hyresvärd till hyresgäst. Enligt detta lagrum är det tillräckligt att meddelandet avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Lagrådet förordar att det tillägg som nu föreslås till 12 kap. 44 § första stycket får avse, att återvinningsfrist, såvitt nu är i fråga, skall börja löpa från det att meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I anslutning härtill bör slutmeningen i första stycket samt tredje stycket i lagrummet jämkas. Vidare bör bestämmelsen i 12 kap. 63 § första meningen kompletteras så att det framgår att vad där stadgas även gäller i fråga om sådant meddelande från hyresvärd till socialnämnd som avses i 12 kap. 44 §.

46 §

Hesser, Hamdahl och Höglund:

Förevarande paragraf innehåller bestämmelser om andra inskränkningar i det besittningsskydd som tillkommer bostadshyresgäst än sådana som fått formen av generella undantag från besittningsskyddsreglerna och som behandlas i 12 kap. 45 §. Nu ifrågavarande inskränkningar är utformade som s. k. besittningsskyddsbrytande grunder, dvs. grunder som vid en prövning i det enskilda fallet leder till att förlängning av hyresförhållandet inte sker. Bland hithörande grunder upptas under punkt 6 det fallet att hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Bestämmelsen bygger bl. a. på tanken att huset eller bostadsrättslägenheten vanligen tillkommit för att tjäna som bostad åt ägaren och i allmänhet inte kan överlåtas utan att en lägenhet kan friställas för förvärvarens räkning (prop. 1968: 91 Bihang A s. 68). Enligt motiven bör i överensstämmelse härmed hyresgästen i nämnda fall inte vara berättigad till förlängning av hyresförhållandet, om uthyraren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten (prop. Bihang A s. 69 och 92).

I remissprotokollet har till behandling upptagits ett speciellt förhållande i fråga om bostadsrättslägenheter. Det sägs sålunda att det i flera fall förekommit, att ett hyreshus har förvärvats av en bostadsrättsförening och att bostadsrätt har upplåtits till lägenheter som redan varit uthyrda av den tidigare fastighetsägaren. I en förlängningstvist i sådant fall mellan hyresgästen och den som förvärvat bostadsrätten har bostadsdomstolen genom ett avgörande år 1976 (Rättsfall från bostadsdomstolen 13: 76) funnit, att den under punkt 6 i förevarande paragraf upptagna besittningsskyddsbrytande grunden formellt sett är tillämplig. Bostadsdomstolen ansåg dock i fallet, att hyresgästen borde anses ha ett starkare besittningsskydd än om han ingått hyresavtalet med vetskap om att upplåtaren innehade lägenheten med bostadsrätt, och biföll hyresgästens förlängningsyrkande, dock med avkortning av hyrestiden från ett år till sex månader.

Enligt remissprotokollet bör den omständigheten att ett hyreshus förvandlas till ett bostadsrättshus inte få medföra någon försämring i den enskilde hyresgästens ställning. Den här ifrågavarande i punkt 6 upptagna besittningsskyddsbrytande grunden bör således inte få tillämpas för att upplösa hyresförhållandet. I anslutning härtill erinras i remissprotokollet om bestämmelserna i 7 kap. 11—21 §§ jordabalken om nyttjanderätts ställning vid fastighetens övergång till ny ägare och framhålls särskilt 13 §, som slår fast att hyresupplåtelse gäller mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. För att vinna det angivna syftet föreslås, att som

ett nytt fjärde stycke i 12 kap. 46 § tas in en erinran om att det av bestämmelserna i 7 kap. om nyttjanderätts ställning vid fastighetens övergång till ny ägare kan följa att första stycket 6 ej skall tillämpas även om uppsägningen har gjorts av någon som har förvärvat bostadsrätt till lägenheten.

Enligt lagrådets mening kan den önskade ordningen inte uppnås genom en bestämmelse, som endast innebär en hänvisning till reglerna i 7 kap. jordabalken. En annan utväg att genomföra det eftersträvade skyddet för hyresgästen bör därför prövas.

Av förarbetena till 12 kap. 46 § första stycket 6 att döma har bestämmelsen såvitt den avser bostadsrättslägenhet tillkommit med tanke på det fallet att upplåtelsen av hyresrätten gjorts av en bostadsrättshavare och att lägenheten fortfarande vid uppsägningen av hyresavtalet innehas med bostadsrätt. Det förhållandet att ett hyreshus efter hyresupplåtelsen omvandlas till ett bostadsrättshus synes vara en ny företeelse som ej vunnit beaktande vid bestämmelsens tillkomst och som — med tanke på motiven till bestämmelsen — inte heller torde omfattas av denna. Den rättstillämpning som enligt vad som anförs i remissprotokollet förelåg innan bostadsdomstolen träffade sitt nyssnämnda avgörande synes därför ha de bästa skälen för sig. Det lämpligaste sättet att lösa det uppkomna problemet synes vara att förtydliga innebörden av punkt 6 i 12 kap. 46 §. Detta kan ske genom att i bestämmelsen uttryckligen anges, att den i fråga om bostadsrättslägenhet avser det fallet att lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och att lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt. För att punkten 6 inte skall bli alltför otymplig efter ett sådant tillägg torde den böra delas upp på två särskilda punkter, av vilka den första, betecknad 6, får avse lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och den andra, betecknad 6 a, får avse bostadsrättslägenhet. I enlighet härmed skulle 12 kap. 46 § första stycket kunna ges sådan lydelse att det upptar i punkt 6 det fallet att avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta samt i punkt 6 a det fallet att avtalet avser lägenhet som upplåtits av någon som innehade lägenheten med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

Lagrådet förordar att motsvarande förtydligande görs i 12 kap. 24 a § andra stycket och 12 kap. 35 § andra stycket 4 jordabalken.

De nu föreslagna ändringarna i 12 kap. 24 a, 35 och 46 §§ jordabalken innebär, såsom framgår av det sagda, närmast ett förtydligande av gällande rätt. De synes därför utan vidare kunna bli tillämpliga på redan ingångna hyresavtal, även i fall då upplåtelsen av bostadsrätt skett före lagändringens ikraftträdande. Någon särskild övergångsbestämmelse torde följaktligen ej erfordras.

Hessler:

Ifrågavarande tillägg till 12 kap. 46 § jordabalken i remissförslaget har avseende på bestämmelsen i punkt 6 i 46 § första stycket om skydd för hyresgäst, då upplåtaren är bostadsrättshavare. Tillägget innefattar en hänvisning till att av bestämmelserna i 7 kap. jordabalken om nyttjanderätts ställning vid fastighetens övergång till ny ägare kan följa, att punkt 6 ej är tillämplig även om uppsägning skett av bostadsrättshavaren. Enligt remissprotokollet är avsikten, att då någon hyrt av en "vanlig" fastighetsägare och fastigheten därefter överläts till bostadsrättsförening, som upplåter bostadsrätt till den uthyrda lägenheten, besittningsskyddet för hyresgästen skall bedömas efter samma regler som om någon överlåtelse av fastigheten eller upplåtelse av bostadsrätt aldrig ägt rum. Detta skulle, enligt remissprotokollet, följa av att hyresgäst enligt reglerna i 7 kap., närmast 11—21 §§, är skyddad mot ny ägare av fastigheten.

Tanken synes vara, att det hyresavtal som gäller mellan överlåtaren och hyresgästen på grund av bestämmelserna i 7 kap. jordabalken blir gällande mot ny ägare av fastigheten. Till hyresavtalet "hör" de regler om direkt besittningsskydd som finns i 12 kap. 45 och följande §§. En av dessa bestämmelser är 46 § första stycket punkt 10, som ju för normala fall skapar ett långtgående besittningsskydd för hyresgäst. Då en "vanlig" fastighetsägare överlåter fastigheten till en bostadsrättsförening, som sedermera upplåter bostadsrätt till den lägenhet som vid överlåtelsen är uthyrd, blir det därför, menas det tydligen, punkt 10 i 46 § första stycket som s. a. s. drages med och blir tillämplig. Det är m. a. o. inte den i förhållandet mellan en bostadsrättshavare som upplåtit hyresrätt och hyresgästen för den senare mindre fördelaktiga regeln om besittningsskydd i punkt 6 som skall tillämpas.

Efter min mening kan invändningar resas mot detta resonemang.

I första hand må framhållas att besittningsskyddsreglerna över huvud inte är knutna till reglerna i 7 kap. jordabalken om hyresgästs skydd mot ny ägare av fastigheten. Besittningsskyddsreglerna gäller oberoende av om skydd för nyttjanderätten mot ny ägare i den mening som avses i 7 kap. jordabalken — sakrättsligt skydd — föreligger eller inte.

Sålunda gäller besittningsskydd enligt 12 kap. jordabalken ej endast då hyresavtalet är skriftligt utan även då det är muntligt (jfr NJA II 1968 s. 310 f.), medan för skydd enligt 7 kap. mot ny ägare (som ej är i ond tro rörande nyttjanderätten) krävs skriftligt avtal (7 kap. 13 § jordabalken). Vidare slår besittningsskyddsreglerna till även i det fall att nyttjanderätten vid exekutiv försäljning inte blir skyddad utan faller bort enligt reglerna i lagen om exekutiv försäljning av fast egendom (se denna lag 30 och 46 §§ samt Walin-Lorichs, Exekution i fast egendom, luftfartyg m. m., 1973, bl. a. s. 39 f., s. 108 ff.). För reglerna i 7 kap.

jordabalken är ju däremot just kännetecknande att de inte bereder skydd i detta fall.

Det kan anmärkas, att det föreligger vissa olikheter mellan det skydd som resulterar av reglerna i 7 kap. jordabalken och det som blir följden, om endast besittningsskyddsreglerna i 12 kap. är tillämpliga. I det förra fallet blir den nye ägaren helt och hållet bunden av bestämmelserna i kontraktet mellan förre ägaren och nyttjanderättshavaren. Löper exempelvis avtalet på fem år, blir nye ägaren bunden under denna tid vid den hyra och de villkor i övrigt som upptas i kontraktet. Om däremot endast besittningsskyddsreglerna är tillämpliga, kan nye ägaren få till stånd ändring av hyresbelopp och annan jämkning till sin förmån av hyresvillkoren enligt de regler som upptas i 12 kap. jordabalken.

Om hyresgästens skydd i det i remissförslaget berörda fallet skulle vara beroende av att reglerna i 7 kap. vore tillämpliga, uppstår tydligen frågan, vad som skall gälla, om dessa regler ej är tillämpliga. Skall, oaktat besittningsskydd enligt 12 kap. i princip råder, bedömningen då bli en annan än man tänkt sig för normalfallet, då 7 kap.:s regler är tillämpliga? Resultatet skulle väl i så fall bli, att i nämnda situation *inte* punkt 10 utan endast punkt 6 i 12 kap. 46 § första stycket får tillämpas. Detta förefaller ganska irrationellt. Vad man vill uppnå med det föreslagna tillägget till 46 § är ju uppenbarligen, att hyresgästens ställning, då besittningsskydd gäller, inte alls skall bli försämrad på den grund att överlåtelse sker till en bostadsrättsförening som upplåter bostadsrätt.

Också ett annat spörsmål skulle kunna uppkomma med det resonemang som ligger till grund för remissförslaget. Antag att läget är det motsatta mot det som diskuteras i remissprotokollet. En bostadsrättsförening, där bostadsrättshavare haft lägenheten uthyrd, överlåter huset till en "vanlig" fastighetsägare. Skall i ett sådant fall en uppsägning bedömas efter reglerna i 12 kap. 46 § första stycket punkt 6? Och hur skall i så fall en sådan bedömning ske?

Innebörden av det ovan utvecklade är, att 7 kap. jordabalken inte säger något om besittningsskydd enligt 12 kap. 45 och följande §§. Än mindre kan man hämta någon ledning i 7 kap. beträffande *vilka* bland flera olika tänkbara regler om besittningsskydd som i ett konkret fall skall tillämpas, sålunda om besittningsskydd skall kunna brytas enligt 46 § första stycket punkt 6 eller endast enligt punkt 10 i samma stadgande. Reglerna i 7 kap. 11—21 §§ innebär intet annat än att, om skydd mot ny ägare är för handen, den nye ägaren blir bunden under den hyrestid som anges i kontraktet av de bestämmelser som upptas i detta.

Ej heller torde man nå fram till önskat resultat genom att såsom stundom skett hänvisa till reglerna om dubbelupplåtelse av nyttjanderätt (7 kap. 22 § jordabalken, se t. ex. Knutsson-Lindqvist, Bostadsrättslagen, 1972, s. 85 och Lejman, Den nya hyresrätten, 1976, s. 316 f.).

Dessa regler anger intet annat än vilken av två nyttjanderättsupplåtelse som på grund av upplåtelsen skall ha företräde framför den andra. Vad som kännetecknar den föreliggande konflikten är, att den ena nyttjanderättshavaren — bostadsrättshavaren — på ett sätt som inte torde ha full motsvarighet i annat fall får en ägarliknande ställning med avseende på lägenheten. Och den fråga det gäller är, vilka befogenheter han i den egenskapen skall ha gentemot hyresgästen. Om detta spörsmål ger dubbelupplåtelsereglerna inte någon vägledning.

Till stöd för att hyresgästs ställning i här diskuterade situation ej bör kunna försämrats skulle man emellertid kunna åberopa en annan rättsprincip. Den finns upptagen i 27 § skuldebrevslagen och innebär, kort uttryckt, att gäldenär i ett rättsförhållande, som blir föremål för överlåtelse, inte kan försättas i en sämre ställning genom själva överlåtelsen. Annat gäller om det för viss typ av rättsförhållande finns regler om negotiabilitet, sålunda att nye borgenären åtminstone vid god tro får en bättre ställning än överlåtaren, såsom t. ex. vid löpande handlingar (jfr även 7 kap. 17 § jordabalken).

Det bör dock medges, att tillämpligheten och — framför allt — räckvidden av principen i 27 § skuldebrevslagen i det fall som här är i fråga inte är så alldeles given att det är tillfredsställande att endast ha denna princip att hänvisa till. Såsom man tänkt sig i remissförslaget bör därför ett klargörande göras genom lagbestämmelse. Detta bör ske ej endast beträffande det fall som avses i 12 kap. 46 § jordabalken utan även i fråga om ett par andra fall, där hyresförhållande vid bostadsrätt är aktuellt, nämligen dem som avses i 12 kap. 24 a och 35 §§. Klargörandet bör ske genom lagbestämmelser varav direkt framgår att bestämmelserna skall tillämpas endast om själva hyresupplåtelsen från början gjorts av bostadsrättshavare och endast om lägenheten alltjämt innehåller bostadsrätt. Rörande utformningen av lagbestämmelserna instämmer jag med övriga ledamöter.

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

23 §

Lagrådet:

De tillägg som — med anledning av den föreslagna hyresförhandlingslagens tillkomst — föreslås i förevarande paragraf föranleder ej erinran från lagrådets sida.

I samband med lagrådets granskning av förslaget har emellertid iakttagits, att paragrafens andra stycke genom en tidigare lagändring, år 1974 (1974: 1090), fått en mindre tillfredsställande lydelse. Stycket innehåller bestämmelser om fullföljd av talan mot beslut av hyresnämnd,

när nämnden meddelat avvisnings- eller avskrivningsbeslut (punkterna 1 och 2), förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet (punkt 3) eller utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet (punkt 4). Mot hyresnämndens beslut i dessa hänseenden får enligt styckets lydelse "talan föras särskilt". I ett tredje stycke av paragrafen tillfogas, att särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades samt att besvärshandlingen skall inges till domstolen.

Den nu återgivna lydelsen av andra och tredje styckena tillkom i samband med inrättandet av bostadsdomstolen som överinstans till hyresnämnderna och har föranletts av att fullföljd av talan till bostadsdomstolen trätt i stället för andra fullföljdsformer (prop. 1974: 151, LU 36). De beslut som nämns i andra stycket har i föredragande statsrådets motivering till lagändringen givits den sammanfattande benämningen processuella beslut (prop. s. 149 och 150), tydligen i betydelsen beslut som ej avser själva saken, och har som sådana blivit föremål för gemensam reglering. Att märka är emellertid att avvisnings- och avskrivningsbeslut tillika är slutliga beslut. I fråga om sådana beslut är enligt gängse terminologi inom processrätten oegentligt att säga, att talan får "föras särskilt", eftersom detta uttryck brukar användas för att markera, att talan får föras annorledes än i samband med talan mot slutligt beslut, antingen detta avser själva saken eller ej. Uttrycket passar därför inte för beslut som självt är ett slutligt beslut. Avvisnings- och avskrivningsbesluten bör till följd härav behandlas särskilt i paragrafen. Lagrådet finner en ändring av lydelsen ej vara nödvändigtvis påkallad i nu förevarande lagstiftningsärendet men har velat fästa uppmärksamheten på förhållandet för rättelse i lämpligt sammanhang.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1978-03-30

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Romanus, Turesson, Gustavsson, Mogård, Olsson, Dahlgren, Åsling, Söder, Troedsson, Krönmark, Burenstam Linder, Wikström, Johansson, Friggebo, Wirtén

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition med förslag till hyresförhandlingslag m. m.

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. hyresförhandlingslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
7. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),
8. lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Förslaget till hyresförhandlingslag

Lagrådet har i allt väsentligt godtagit det framlagda förslaget. På några punkter har lagrådet dock framfört erinringar mot förslagets utformning.

Jag kan i allt väsentligt ansluta mig till vad lagrådet har anförts. Jag tillstyrker de ändringar och tillägg som lagrådet förordar beträffande 1, 6, 7 och 22 §§ samt övergångsbestämmelserna.

Lagrådet har vid 22 § bl. a. behandlat frågan om möjlighet för enskild hyresvärd och hyresgäst att få tillgång till sådana uppgifter om de allmännyttiga bostadsföretagens hyror som har betydelse för hyressätt-

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 23 februari 1978.

ningen på den enskilda sektorn. Lagrådet understryker vikten av att frågan får en snar lösning.

Även jag anser att det berörda informationsproblemet måste lösas (se avsnitt 7.8 i remissprotokollet). Frågan får behandlas i samband med den fortsatta översynen av hyreslagstiftningen.

Beträffande 30 § förordar lagrådet att man i ett nytt tredje stycke anger att fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation inte är part i ärende, vari enligt 4 § andra stycket upptas fråga om förhandlingsordnings bestånd, eller i ärende om tvist enligt 22 §. Jag tillstyrker förslaget i den delen.

Lagrrådet förordar vidare att 31 § ändras så att det framgår att endast part får föra talan mot hyresnämnds beslut. Enligt min mening är det emellertid rimligt att, om hyresnämnd enligt 4 § andra stycket har förordnat att förhandlingsordning inte vidare skall gälla, även hyresgästorganisation som är part enligt förhandlingsordningen får föra talan mot beslutet. Jag tillstyrker lagrådets förslag beträffande 31 § med angivet tillägg.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Jag ansluter mig till vad lagrådets majoritet har anfört vid 12 kap. 46 § och biträder uttalandet att de föreslagna ändringarna inte förutsätter några övergångsbestämmelser.

Jag kan även i övrigt ansluta mig till vad lagrådet har anfört och tillstyrker alltså de föreslagna ändringarna i 7 kap. 13 § samt 12 kap. 24 a, 35, 44, 46 och 63 §§.

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

I anledning av vad lagrådet har uttalat om 23 § vill jag påpeka att hyresrättsutredningen har i uppdrag att göra en lagteknisk översyn av hyreslagstiftningen och att denna översyn omfattar även lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen

att antaga de av lagrådet granskade förslagen med vidtagna ändringar.

Beslut

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

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	3
1. hyresförhandlingslag	3
2. lag om ändring i jordabalken	10
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	15
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol	20
5. lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestäm- melser för vissa orter	21
6. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)	22
7. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)	22
8. lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresreg- leringen	23
Utdrag av regeringsprotokollet den 23 februari 1978	24
1 Inledning	24
2 Gällande hyreslagstiftning	25
2.1 Hyreslagen	25
2.2 Avvecklingslagen	28
3 Det frivilliga förhandlingssystemet	29
3.1 Hyresgäströrelsen	29
3.2 Den allmännyttiga sektorn	30
3.3 Den enskilda sektorn	31
3.4 Industrisektorn	32
3.5 Kommun- och landstingssektorn	33
4 Utredningen	33
4.1 Allmänna synpunkter	33
4.2 Förhandlingsrättens innehåll	35
4.3 Rätten till förhandlingsordning	36
4.4 Förhandlingsramen	40
4.5 Förhandlingsskyldigheten	41
4.6 Förhandlingen	42
4.7 Förhandlingsöverenskommelsen och det enskilda hyres- avtalet m. m.	44
4.8 Förfarandet när förhandlingar har strandats	47
4.9 Ikraftträdande m. m.	49
5 Remissyttrandena	49
5.1 Allmänna synpunkter	49
5.2 Förhandlingsrättens innehåll	55
5.3 Rätten till förhandlingsordning	60
5.4 Förhandlingsramen	64
5.5 Förhandlingsskyldigheten	65
5.6 Förhandlingen	67
5.7 Förhandlingsöverenskommelsen och det enskilda hyres- avtalet m. m.	68
5.8 Förfarandet när förhandlingar har strandats	71
5.9 Ikraftträdande m. m.	77
6 Den s. k. svarta handeln med bostadslägenheter m. m.	78
6.1 Gällande rätt	78
6.2 Departementspromemorian	79

6.3	Utredningen	79
6.4	Remissyttrandena	81
7	Föredraganden	83
7.1	Inledning	83
7.2	Allmänna synpunkter	88
7.3	Lagens tillämpningsområde	95
7.4	Hyresgästorganisations rätt att förhandla för oorganiserade hyresgäster	97
7.5	Rätten till förhandlingsordning	108
7.6	Förhandlingsramen	118
7.7	Förhandlingsskyldigheten	121
7.8	Förhandlingen	124
7.9	Förhandlingsöverenskommelsen och det enskilda hyresavtalet m. m.	128
7.10	Förfarandet när förhandlingar har strandats	134
7.11	Den s. k. svarta handeln med bostadslägenheter m. m. ..	138
7.12	Ikraftträdande m. m.	141
8	Upprättade lagförslag	143
9	Specialmotivering	143
9.1	Förslaget till hyresförhandlingslag	143
9.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	172
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	182
9.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol	185
9.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter	185
9.6	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)	186
9.7	Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)	187
9.8	Förslaget till lag om ändring i lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen	188
10	Hemställan	188
11	Beslut	189
	<i>Bilaga 1</i> Hyresrättsutredningens förslag	190
	<i>Bilaga 2</i> Boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag till ändring i 12 kap. 44 § jordabalken	197
	<i>Bilaga 3</i> De remitterade förslagen	198
	Utdrag av lagrådets protokoll den 30 mars 1978	208
	Utdrag av regeringsprotokollet den 30 mars 1978	225