

Regeringens proposition

1978/79: 89

om lokalhyra;

beslutad den 25 januari 1979.

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

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

BIRGIT FRIGGEBÖ

Propositionens huvudsakliga innehåll

Enligt gällande ordning har lokalhyresgäster ett s. k. indirekt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen kan tvingas flytta från lokalen, om han blir uppsagd, men att han har rätt till ersättning, om uppsägningen har varit obefogad. Ersättning utgår bl. a. om hyresvärden för förlängning av hyresavtalet har krävt en hyra som inte är skälig. Medling hos hyresnämnd skall alltid ske innan hyresgästen kan väcka talan om ersättning hos fastighetsdomstol.

I propositionen föreslås att medlingsförfarandet skall göras effektivare. Hyresnämnden skall på begäran av hyresvärden eller hyresgästen yttra sig om lokalens marknadshyra. Enligt förslaget är hyresvärden under medlingen bunden av de villkor för förlängning som han har uppgivit i uppsägningen. Dessutom hindras hyresvärden från att i en senare ersättningsprocess åberopa anbud eller avtal som har förelegat vid tiden för hyresnämndens yttrande utan att hyresvärden har lämnat uppgift om det.

Lokalhyresgäst har rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. I propositionen föreslås hyresgästen få rätt att förta uppsägningen dess verkan genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling.

I propositionen föreslås slutligen att den nuvarande längsta tiden för uppskov med avflyttning — ett år — förlängs till ett år och sex månader.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 12 kap. 58, 58 a och 59 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 57 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skäligen, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

Föreligger i tvist om ersättning enligt 57 § yttrande av hyresnämnden om marknadshyran för lägenheten och har hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om förhyrning av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

58 §

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

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

Nuvarande lydelse

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

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Föreslagen lydelse

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

58 a §

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

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

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

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyres-

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyrestidens

Föreslagen lydelse

tidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skäligen tid, dock högst ett år.

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

Uppskov enligt första eller andra stycket får ej medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

Medges uppskov enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

Nuvarande lydelse

utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skäligen tid, dock högst ett år och sex månader.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om hyresavtal som har slutits före utgången av juni 1979. Har avtalet uppsagts före utgången av juni 1979, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

2 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 23 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a och 21 a §§, av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***12 a §**

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

¹ Lagen omtryckt 1974: 1090.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

21 a §

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

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

23 §¹

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) 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 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 hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.

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, 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,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om hyresavtal som har slutits före utgången av juni 1979. Har avtalet uppsagts före utgången av juni 1979, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

¹ Senaste lydelse enligt prop. 1978/79: 90.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-01-25

Närvarande: Statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Wirtén, Huss, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Lindahl, Winther, De Geer, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition om lokalhyra

1 Inledning

Hyresrättsutredningen (Ju 1975: 06) tillsattes i juni 1975 för att se över hyreslagstiftningen. Utredningen¹ har i mars 1978 avlämnat delbetänkandet (SOU 1978: 8) Hyresrätt 2 Lokalhyra. Till protokollet i detta ärende bör fogas utredningens sammanfattning av betänkandet som *bilaga 1* och de lagförslag som läggs fram i betänkandet som *bilaga 2*. Beträffande nuvarande svenska och utländska förhållanden samt utredningens närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av bostadsdomstolen, hovrätten för Västra Sverige, Stockholms, Göteborgs och Malmö tingsrätter, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, byggnadsstyrelsen, kommerskollegium, Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund (HSB), Kooperativa förbundet (KF), Landstingsförbundet, Stockholms läns landsting, Sveriges Kioskägares riksförbund, Riksförbundet Kiosk & Gatukök, Svenska handelskammarförbundet, Svenska kommunförbundet, Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmänna restaurangaktiebolag (SARA), Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges hotell- och restaurangförbund, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Folksam och Svenska sparbanksföreningen. Sveriges hantverks- och industriorganisation — Familjeföretagen (SHIO) och Sve-

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

riges köpmannaförbund har avgett ett gemensamt yttrande.

Kommerskollegium har bifogat yttranden av Stockholms handelskammare och Skånes handelskammare, vilka överensstämmer med handelskammarförbundets yttrande. Svenska försäkringsbolags riksförbund har i sitt yttrande hänvisat till en granskningspromemoria av Näringslivets byggnadsdelegation.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna utgångspunkter

12 kap. jordabalken (hyreslagen) skiljer mellan bostadslägenheter och övriga lägenheter. Lägenheter som tillhör den senare kategorin kallas allmänt för lokaler. Hit hör i första hand lägenheter som hyrs ut för olika former av näringsverksamhet, t. ex. butiker, varuhus, restauranger, hotell, kontor och lokaler för hantverk och industri. Vidare kan nämnas garage, fritidslokaler och samlingslokaler. För lokaler gäller i flera avseenden andra bestämmelser än för bostadslägenheter, bl. a. i fråga om besittningsskydd.

Bostadshyresgäster har ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt, som innebär att hyresgästen vid hyrestidens utgång i princip har rätt till förlängning av hyresavtalet. Besittningsskyddet är förenat med normer för hyressättningen, de s. k. bruksvärdereglerna. Vid tvist är det hyresnämnden som fastställer hyran.

För lokalhyresgäster finns inte något direkt besittningsskydd. Om en lokalhyresgäst blir uppsagd och inte kan komma överens med hyresvärden om förlängning av avtalet, måste han flytta från lokalen. Han har emellertid i en sådan situation rätt till ersättning av hyresvärden, om dennes uppsägning varit obefogad. Man brukar med hänsyn härtill tala om att lokalhyresgästen har ett indirekt besittningsskydd. En uppsägning anses obefogad bl. a. om hyresvärden för förlängning kräver en hyra som inte är skälig. Som regel anses en hyra, som värden kräver, inte vara skälig, om den överstiger vad hyresvärden kan få ut av en ny hyresgäst.

Tvist om ersättning med anledning av obefogad uppsägning prövas av fastighetsdomstol. Innan hyresgästen får väcka talan om ersättning måste medling alltid ske hos hyresnämnd.

Hyresnämnden kan — i motsats till vad som gäller i fråga om bostadslägenheter — inte fastställa hyran eller andra villkor för fortsatt förhyrning beträffande lokaler. Om uppgörelse inte nås med hyresvärden, får hyresgästen flytta och hålla sig till sin ersättningsrätt.

Bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd finns i 56—60 §§ hyreslagen.

I enlighet med riksdagens önskemål (CU 1975/76: 26, rskr 1975/76: 277) har hyresrättsutredningen i ett delbetänkande (SOU 1978: 8) Hyresrätt 2 behandlat frågor om lokalhyra. Enligt utredningen finns det inte anledning att införa något direkt besittningsskydd utan man bör i princip behålla det nuvarande indirekta besittningsskyddet. Utredningen föreslår emellertid att man inom ramen för detta system vidtar olika åtgärder för att komma till rätta med de brister som har konstaterats i fråga om besittningsskyddet. Åtgärderna går framför allt ut på att effektivisera medlingsförfarandet.

Beträffande det närmare innehållet i utredningens förslag får jag hänvisa till sammanfattningen i bilaga 1 och till de olika avsnitten i det följande. Utredningen har inte varit enhällig, utan reservationer har anförts på ett flertal punkter.

Flertalet remissinstanser är eniga om att det indirekta besittningsskyddet på lokalhyresområdet bör bibehållas. Endast två remissinstanser — Landstingsförbundet och Sveriges hotell- och restaurangförbund — uttalar sig för ett mera direkt besittningsskydd. Remissinstanserna är också i stort sett ense om att det indirekta besittningsskyddet bör förbättras och att detta framför allt bör ske genom en reform av medlingsförfarandet. Några remissinstanser anser dock att den föreslagna reformen inte är påkallad, nämligen bostadsdomstolen, Sveriges fastighetsägareförbund och Svenska försäkringsbolags riksförbund. Många remissinstanser är också kritiska mot olika detaljer i utredningens förslag.

Nuvarande regler om lokalhyresgästs besittningsskydd infördes genom 1968 års hyreslagsreform. Som skäl för valet av skyddsform i fråga om lokaler angavs då bl. a. (prop. 1968: 91, bilag A s. 120—124) att hyresförhållandet här i de flesta fall utgör led i en affärsmässigt driven verksamhet, att det är svårt att i ett system med direkt besittningsskydd finna skäligena normer för bedömningen av olika lokalers inbördes marknadsvärde och att det är angeläget att en marknadsmässig anpassning av hyrorna inte hindras.

Enligt min mening är dessa skäl fortfarande bärande. Övervägande skäl talar mot att man för lokalhyresgästernas del har ett direkt besittningsskydd, något som bl. a. skulle förutsätta att hyrorna ytterst bestämdes av myndighet. I den mån det finns ett reformbehov bör detta i stället, som utredningen har föreslagit, tillgodoses inom ramen för nuvarande system med indirekt besittningsskydd.

Hyresregleringen för lokaler avvecklades slutligen med utgången av september 1972. En särskild övergångsreglering gällde dock under ytterligare fyra år för att mildra övergången till marknadsmässiga hyror (se prop. 1972: 94).

Anpassningen från en reglerad till en i princip fri hyresmarknad har på de flesta håll gått lugnt och relativt smidigt. Anpassningen av hyrorna till marknadsläget har naturligtvis vållat problem för en del företa-

gare, som tidigare gynnats av billiga lokaler med attraktivt läge. I vissa fall har de marknadsanpassade hyrorna också tvingat fram omlokalisering eller företagsnedläggelse.

Utredningen redovisar vissa undersökningar av hyresutvecklingen i Stockholms innerstad under perioden oktober 1972—april 1977. I fråga om kontorshyror har endast hyrorna i cityområdet utvecklats snabbare än konsumentprisindex medan hyrorna i övriga områden inte följt indexutvecklingen utan stigit långsammare än index. I fråga om butiker har realhyresutvecklingen under perioden varit negativ för praktiskt taget samtliga områden.

De av utredningen redovisade undersökningarna möjliggör inte några säkra slutsatser om hur den allmänna hyresnivån för lokaler har utvecklats i landet i övrigt. Det torde stå klart att en allmän höjning av nivån har skett sedan hyresregleringen avskaffades. I jämförelse med utvecklingen på bostadsmarknaden och med den allmänna prisutvecklingen torde emellertid lokalhyrorna inte ha stegrats på något oroväckande sätt.

Vad jag nu har sagt innebär att det knappast, med hänsyn till hyresutvecklingen i stort, finns behov av några mera genomgripande reformer. Detta hindrar emellertid inte att det för enskilda lokalhyresgäster kan uppkomma betydande problem, som motiverar försök att förbättra nuvarande ordning.

Nuvarande regler bygger på att hyresvärden och hyresgästen skall vara jämställda vid förhandling om förlängning av hyresavtalet och om villkoren härför. Balansen mellan dem skall bl. a. uppnås genom de påföljder de ställs inför om de inte kan komma överens, hyresgästen att han måste lämna lokalen och hyresvärden att han kan bli skyldig att betala skadestånd. Är parterna inte jämställda, föreligger risk för att resultatet av förhandlingarna blir snedvridet till den starkare partens förmån. Bl. a. kan hyresgästen komma att gå med på alltför stora hyreshöjningar.

Resultatet av utredningens undersökningar av i vilken utsträckning den nuvarande besittningsskyddsproceduren har utnyttjats av parterna ger enligt min mening knappast underlag för några säkra slutsatser i fråga om förekomsten av oskäligen hyreshöjningar. Det är anmärkningsvärt att fastighetsdomstol under den undersökta perioden (1971-01-01 till 1976-11-15) inte i ett enda fall har haft att ta ställning till frågan om fordrad hyras skälighet. Som systemet nu är utformat finns det emellertid risker för att förhandlingsresultatet blir snedvridet.

Hyresvärden har i allmänhet bättre möjligheter än hyresgästen att skaffa sig underlag för en bedömning av vilken hyra en ny hyresgäst är villig att betala för lokalen. Hyresgästen kan därför allmänt sett sägas befinna sig i ett visst förhandlingsunderläge gentemot hyresvärden. Hyresgästens osäkerhet om lokalens marknadsvärde gör att han kan tvingas

att acceptera värdens hyreskrav med hänsyn till de risker som är förknäade med en flyttning och en efterföljande ersättningsprocess, vars utgång framstår som oviss. Detta hyresgästens förhandlingsunderläge består även under medlingen, eftersom medlingen inte går ut på att fastställa lokalens marknadshyra utan är inriktad på att få till stånd en uppgörelse.

För att hyresgästens ställning i förhandlingssituationen skall förbättras är det angeläget att han får så goda kunskaper som möjligt om lokalens marknadsvärde och andra förhållanden som är av betydelse. I första hand bör hyresgästen tillförsäkras rätt att ta del av den information om lokalens marknadshyra, som värden förfogar över.

Den kunskap om marknaden, som behövs för att systemet med indirekt besittningsskydd skall fungera, torde emellertid många gånger inte finnas hos vare sig hyresvärd eller hyresgäst. Det finns därför skäl att ge båda parter möjlighet att få ett bättre underlag för bedömningen av lokalens marknadshyra. Det är naturligt att låta hyresnämnden i medlingsärendet ge parterna den förhandlingshjälp som behövs.

Jag anser alltså i likhet med utredningen att medlingsförfarandet bör göras mera effektivt. Även i övrigt finns det anledning att vidta en del ändringar i de regler som gäller på lokalhyresområdet. Jag skall i det följande gå närmare in på de olika frågorna.

2.2 Medlingsförfarandet i hyressättningstvister och den s. k. presumptionsregeln

Innan lokalhyresgäst får väcka talan om ersättning på grund av obefogad uppsägning, skall medling alltid ske hos hyresnämnd. Enligt 12 § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall hyresnämnden klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Om parterna inte kan förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden lägga fram förslag till förlikning. Skyldighet härtill föreligger inte om det är alldeles klart att det inte finns några förutsättningar för en överenskommelse. Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna. Om förlikning inte kan träffas, skall hyresnämnden avskrifta medlingsärendet. Detta innebär att hyresförhållandet upphör vid kontraktstidens utgång och att hyresgästen blir skyldig att flytta. Hyresgästen har sedan två år på sig att väcka ersättningstalan vid fastighetsdomstol.

Utredningen föreslår att hyresnämnd skall åläggas att, om medling i vanlig ordning misslyckas, på parts begäran utreda och avge yttrande om lokals marknadshyra. Förslaget har allmänt godtagits av remissinstanserna.

Även jag anser det lämpligt att hyresnämnden ger parterna en kvalificerad förhandlingshjälp genom att i medlingsärendet yttra sig om loka-

lens marknadshyra. Härigenom tvingar man fram bättre utredning än f. n. om lokalens marknadsvärde och ger parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt.

Hyresnämndens främsta uppgift vid medlingen bör fortfarande vara att försöka förlika parterna. Nämnden bör alltså först undersöka om det föreligger förutsättningar för förlikning. Om någon av parterna har begärt att nämnden skall yttra sig om marknadshyran, bör nämnden dock inte driva sina förlikningsförsök så långt att nämnden lägger fram ett eget förslag till förlikning. Nämndens yttrande bör då i stället utgöra grund för parternas försök att nå en överenskommelse.

Parter som inte vill att hyresnämnden skall medverka på annat sätt än som förlikningsorgan bör givetvis kunna få ett rent förlikningsförslag från nämnden. En förutsättning för att nämnden skall yttra sig om marknadshyran bör alltså vara att någon av parterna påkallar ett sådant yttrande. Nämnden bör å andra sidan alltid vara skyldig att på begäran avge yttrande.

När det gäller att i medlingsärendet utreda marknadshyrans storlek får man naturligtvis ta till utgångspunkt de skäl som ligger bakom parts krav på högre eller lägre hyra. Ett yrkande om en hyreshöjning uttrycker hyresvärdens uppfattning om att en förändring har inträffat i fråga om lokalens marknadsvärde, dvs. den hyra som lokalen kan antas betinga på öppna marknaden. Hyresvärden måste rimligen kunna ange på vad han grundar sitt påstående om en förändring av marknadshyran.

Marknadshyran påverkas naturligtvis av en mängd faktorer. I allmänhet får till grund för bedömningen läggas antingen ett av tredje man till hyresvärden avgivet hyresanbud eller uppgifter om utgående hyra för andra jämförbara lokaler i orten. I flertalet fall av uppsägning får man utgå från att både hyresvärd och hyresgäst avser att hyresförhållandet skall förlängas. I praktiken torde hyresvärden därför mera sällan kunna åberopa anbud från tredje man som skäl för hyreshöjningen. Bedömningen av marknadshyran måste i stället sannolikt i betydande utsträckning ske på grundval av ortsprisjämförelser.

En viss osäkerhet kommer givetvis alltid att vara förenad med hyresnämndens yttrande. En lokals marknadsvärde kan fastställas säkert först när lokalen faktiskt har bjudits ut på den allmänna marknaden. För att den eftersträlvade förbättringen av parternas situation skall uppnås krävs emellertid inte att hyresnämnden kan fastställa ett helt korrekt värde för lokalen. Det är i och för sig tillräckligt att hyresnämnden kan göra en bedömning av marknadshyran som är bättre än den som parterna kan göra var för sig eller som i vart fall är lika bra som den som den mest insiktsfulle parten kan göra. Såvitt gäller de faktorer, som med någon grad av säkerhet kan fastställas redan i medlingsskedet, medför förslaget att parterna i princip blir jämställda.

Utredningen har föreslagit att regeln om hyresnämndens yttrande skall tas in i hyreslagen. För min del anser jag det emellertid naturligare att regeln tas in i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Jag föreslår att regeln där får bilda en ny 12 a §.

Jag övergår därefter till att behandla den av utredningen föreslagna s. k. presumtionsregeln.

För att ge parterna incitament att träffa uppgörelse på den hyresnivå, som nämnden har angett i sitt yttrande, föreslår utredningen att nämndens yttrande skall tillerkännas presumtionsverkan i en senare ersättningsprocess. Förslaget innebär att nämndens preliminära yttrande skall få frångås i ersättningsprocessen endast om det där visas att lokalens marknadshyra varit påtagligt högre eller lägre än nämnden angett.

Förslaget till presumtionsregel har fått ett mycket blandat mottagande vid remissbehandlingen.

Jag vill till en början betona att förslaget i och för sig rimmar väl med önskemålet om ett effektivare medlingsförfarande. Tillerkänns hyresnämndens yttrande legal presumtionsverkan i ersättningsprocessen, ökas sannolikt parternas aktivitet under själva medlingen. Därigenom skapas förutsättningar för att hyresnämnden får ett gott underlag för sin bedömning av hyresnivån.

I lägen där parterna trots nämndens yttrande till äventyrs kan känna viss osäkerhet i fråga om den riktiga hyresnivån, är det många gånger önskvärt att parterna accepterar denna osäkerhet och förlänger hyresförhållandet. Med en presumtionsregel sådan som den föreslagna förhindras i stor utsträckning att ena parten utnyttjar de osäkerhetsfaktorer som alltid är förenade med en hyresbedömning i förhand för att skaffa sig bättre villkor än nämnden har förordat. Detta talar för att presumtionsregeln bör införas.

Å andra sidan finns det enligt min mening också starka skäl mot presumtionsregeln. Ges nämndens yttrande presumtionsverkan i ersättningsprocessen finns det stor risk för att medlingsförfarandet blir både vidlyftigt och svårhanterligt. Parterna kan känna sig mer eller mindre tvingade att dra fram ett stort material inför hyresnämnden. Särskilt om anbud eller avtal med tredje man saknas kan man befara att ortsprisutredningarna många gånger blir mycket omfattande. Invecklade resonemang om olika jämförelseobjekts betydelse för hyressättningen kan lätt bli följden. Över huvud taget finns det en risk för att parterna snarare uppfattar medlingen som någon form av process än som ett förlikningsförfarande. Självfallet är en sådan ordning inte till gagn för ett smidigt och snabbt medlingsförfarande i hyressättningstvister.

Sammanfattningsvis har jag kommit fram till att även om den föreslagna presumtionsregeln kan ha ett visst värde, så är värdet inte så stort att det överväger nackdelarna. Jag är sålunda inte beredd att föreslå att hyresnämndens yttrande tillerkänns legal presumtionsverkan i en even-

tuell ersättningsprocess. Detta hindrar inte att nämndens yttrande om hyresnivån ändå i många fall kommer att få betydelse i ersättningsprocessen.

Enligt utredningen bör hyresnämndens yttrande om marknadshyran inte kunna överklagas. Som skäl har utredningen anfört att hyresnämndens yttrande inte har några omedelbara rättsverkningar och att en besvärsmöjlighet skulle innebära stora praktiska olägenheter. Förslaget har lämnats utan erinran vid remissbehandlingen och även jag ansluter mig till det.

2.3 Den s. k. preklusionsregeln

För att hyresnämndens yttrande om marknadshyran skall bli så riktigt som möjligt är det av vikt att nämnden verkligen får tillgång till den information som parterna förfogar över. Parternas eget intresse av nämndens bedömning kommer utan tvivel i de flesta fall att medföra att parterna så noggrant som möjligt redovisar det underlag som de grundar sina överväganden på. Det kan emellertid förekomma fall där hyresvärden inte har något intresse av att teckna nytt hyresavtal utan kräver högre hyra av hyresgästen i syfte att förmå denne att flytta. I sådana fall kan man tänka sig att hyresvärden förhåller sig passiv under medlingskedet, trots att han vet vad tredje man är villig att betala för lägenheten. Även i andra fall kan det skapa osäkerhet hos hyresgästen, om hyresvärden utan att lägga fram något material i allmänna ordalag antyder att han har fått anbud från tredje man.

För att förebygga att hyresvärden spekulerar i hyresgästens bristande kunskap om den hyra som tredje man har förklarat sig villig att betala föreslår utredningen en regel som hindrar hyresvärden från att i en senare ersättningsprocess återropa hyresanbud eller hyresavtal beträffande lägenheten som förelegat vid tiden för hyresnämndens yttrande utan att hyresvärden talat om det under medlingen. Undantag från denna s. k. preklusionsregel bör enligt utredningen få göras endast om hyresvärdens underlåtenhet framstår som ursäktlig.

Förslaget godtas allmänt av remissinstanserna. Det avstyrks dock av hyresnämnden i Stockholm.

Enligt min mening kan preklusionsregeln knappast undvaras om det nya medlingsförfarandet skall fungera på avsett sätt. Jag förordar alltså att regeln genomförs i enlighet med utredningens förslag. Regeln får bl. a. till följd att om hyresvärden vid medlingen har förtigit ett anbud, så kan han inte undgå ersättningsskyldighet genom att hänvisa till att anbudet har lett till ett avtal enligt vilket han uppbär den hyra han begärde av den gamle hyresgästen. Däremot hindrar inte preklusionsregeln hyresvärden från att i ersättningsprocessen återropa nya anbud eller hyresavtal som grundar sig på ett nytt anbud.

Jag är inte beredd att tillmötesgå de remissinstanser som anser att preklusionsregeln bör gälla också för hyresgästen. Enligt min mening finns det inte något behov av en sådan ordning.

2.4 Marknadshyran och bindande anbud

Enligt 57 § första stycket hyreslagen blir hyresvärden ersättningskyldig om han för förlängning av hyresavtalet kräver hyra som inte är skälig. Normer för bedömningen av vad som är skälig lokalhyra finns inte i nuvarande lagtext men har diskuterats i lagens förarbeten. Avgörande skall i första hand vara det pris som lokalen betingar vid ett utbud på öppna marknaden (prop. 1968: 91, bihang A s. 127).

I ersättningsprocessen skall endast prövas om ett visst hyreskrav inte är skäligt. Vid det föreslagna nya medlingsförfarandet räcker det däremot inte för hyresnämnden att konstatera att begärd hyra inte är skälig. Nämnden måste dessutom på parternas begäran yttra sig om vilken hyra som är skälig. Denna prövning måste naturligtvis ske efter samma normer som tillämpas vid prövningen av ersättningstalan.

Mot angiven bakgrund har utredningen i klarhetens intresse funnit det befogat att låta de normer, efter vilka en begärd hyras skälighet skall bedömas, komma till uttryck redan i lagtext. Utredningens förslag har i allmänhet lämnats utan erinran vid remissbehandlingen.

Även jag ansluter mig till utredningens förslag, som ansluter till de principer som redan nu gäller. Det är att märka att domstolspraxis av intresse saknas, eftersom frågan om skälig hyra inte har aktualiserats i de ersättningsprocesser som har förekommit.

Som huvudregel bör föreskrivas att hyra inte är att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyran). Regeln saknar marginal. Fordrad hyra är alltså inte skälig även om den endast obetydligt överstiger vad hyresvärden kunnat få ut av en ny hyresgäst (se prop. 1968: 91, bihang A s. 127).

Huvudregeln bör modifieras av två undantag. För det första bör en spärregel införas där det sägs att man vid bestämmande av marknadshyran skall bortse från hyresanbud eller hyresavtal som inte är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Spärregeln ger möjligheter att vid hyresjämförelser sortera bort uppenbart udda anbud och hyresavtal. Det är allmänt vedertaget att man vid användning av en ortsprisutredning på detta sätt försöker eliminera uppenbart udda jämförelseobjekt. Spärregeln ger emellertid därutöver viss möjlighet att underkänna den hyra som faktiskt har avtalats eller erbjudits för den aktuella lägenheten.

Avgörande vid tillämpningen av spärregeln är inte endast hyrans höjd utan även tidsfaktorn är av betydelse. Den hyra som utgör jämförelse-

objekt skall förväntas utgå under viss tid. Det kan nämligen inte accepteras att hyresvärden utnyttjar ett inte seriöst företag av spekulationskaraktär för att få en så hög hyra att tidigare hyresgäst kan tvingas flytta utan ersättning.

Som ett andra undantag från huvudregeln bör föreskrivas att hänsyn får tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst har åstadkommit, endast om särskilda skäl föreligger. Bakgrunden är att den hyra som efterträdaren betalar kan påverkas av att han tillgodogör sig förbättringar som inte beror på hyresvärden. Det är inte bara fråga om inredning m. m. utan även om förbättringar av immateriell natur, exempelvis en upparbetad kundkrets som är knuten till lokalen.

Jag övergår nu till att behandla frågan om bindande anbud.

Enligt 58 § första stycket hyreslagen skall hyresvärd i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han fordrar för att förlänga hyresavtalet. Om hyresgästen inte godtar dessa villkor, är hyresvärden emellertid oförhindrad att i medlingsärendet kräva nya och strängare villkor, exempelvis högre hyra än han angett i uppsägningen.

Utredningen föreslår att hyresvärden under medlingen skall vara bunden av de villkor han har angett i uppsägningen. Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Det avstyrks dock av tre remissinstanser främst med hänsyn till att hyresvärden måste ta ställning till hyresvillkoren lång tid före hyrestidens utgång.

Enligt min mening är det otillfredsställande med en ordning som innebär att hyresvärden är oförhindrad att när som helst under medlingens gång skärpa de villkor han har angett i inledningsskedet. En sådan ordning försvårar givetvis hyresnämndens medling. Hyresgästens förhandlingsunderläge gentemot hyresvärden accentueras också av att han inte med säkerhet känner till själva ramen för förhandlingarna, nämligen hyresvärdens villkor för att förlänga avtalet. Det innebär vidare en otrygghet för hyresgästen att inte säkert veta att han kan få avtalet förlängt genom att acceptera värdens utgångsbud. Enligt min mening ger förslaget stadga åt medlingen och bidrar alltså till den förstärkning av medlingsförfarandet som jag eftersträvar.

Jag ansluter mig på grund av det anförda till utredningens förslag. Hyresvärden bör alltså innan medlingen har avslutats inte få kräva högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än han har angett i uppsägningen. Gör han det, bör hyresgästen alltid ha rätt till ersättning, om förlängning inte kommer till stånd. Om hyresvärden skärper sitt krav, innebär förslaget att han inte kan freda sig från ersättningsanspråk genom att visa att annan hyresgäst har accepterat dessa villkor. Beträffande hyran hjälper det honom alltså inte att han kan visa att kravet motsvarar marknadshyran för lägenheten.

2.5 Villkorsändring på begäran av hyresgäst

Genom 1973 års hyresreform fick lokalhyresgäst rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren (prop. 1973: 23 s. 109). Reglerna fungerar även i detta fall så att hyresgästen blir skyldig att flytta, om han inte kan komma överens med värden om förlängning av avtalet. Hyresgästen har rätt till ersättning bl. a. om värden för förlängning krävt en hyra som inte är skäligen.

Enligt 58 a § hyreslagen skall hyresgästen inom två månader från sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten inom rätt tid, är uppsägningen utan verkan.

Hyresvärden är, även om han inte har sagt upp avtalet, oförhindrad att för förlängning av avtalet kräva högre hyra eller eljest för hyresgästen oförmånligare villkor än de som gällt tidigare. Han kan dock givetvis då riskera att bli ersättningsskyldig.

Utredningens undersökning av medlingsärenden visar att hyresgästens rätt att påkalla villkorsändring utnyttjats i mycket ringa utsträckning. Enligt utredningen beror detta på att hyresgästen genom en sådan uppsägning alltid riskerar att få flytta från lokalen. Enligt utredningens mening bör en hyresvärd, som inte själv har sagt upp avtalet, inte få utnyttja hyresgästens uppsägning för villkorsändring till att mot hyresgästens vilja framtvunga en avflyttning. Utredningen föreslår därför att hyresgästen i dessa fall ges rätt att förta uppsägningen dess verkan genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling (jfr prop. 1973: 23 s. 185).

Vid remissbehandlingen har förslaget fått ett blandat mottagande.

Enligt min mening är det klart att hyresvärdens möjlighet att tvinga fram en avflyttning på grundval av hyresgästens egen uppsägning för villkorsändring måste verka hämmande på hyresgästernas vilja att utnyttja denna initiativrätt. Initiativrätten urholkas härmed och hyresgästens förhandlingsunderläge gentemot hyresvärden accentueras. Det är alltså angeläget att ändra nuvarande ordning.

En hyresvärd, som vill få till stånd nya hyresvillkor, har möjlighet att själv säga upp avtalet. Gör han inte det, får han anses acceptera de villkor som gäller. Om endast hyresgästen har sagt upp avtalet för omprövning av hyresvillkoren, bör hyresvärden inte få utnyttja denna uppsägning för att skaffa sig bättre hyresvillkor eller att tvinga hyresgästen att flytta. Hyresvärden bör i stället vara bunden av villkoren i det gamla avtalet. Detta står i god överensstämmelse med bestämmelserna att hyresvärden i sin uppsägning skall ange sina hyreskrav och på sätt jag nyss utvecklat vara bunden av dessa krav under medlingen.

Jag anser på grund av det anförda att hyresgästen bör ges rätt att förta uppsägningen dess verkan genom att återkalla sin ansökan om medling. Förslaget innebär att hyresgästen kan säga upp avtalet för vill-

korsändring med ett i praktiken direkt besittningsskydd, eftersom han alltid är garanterad förlängning av avtalet på oförändrade villkor.

Hyresgästens återkallelserätt kan, som några remissinstanser framhåller, leda till att hyresvärden ställs i den situationen att han inte förrän vid hyrestidens utgång säkert vet om hyresgästen vill lämna lokalen eller inte. Även om medlingen i normalfalllet bör kunna vara avslutad i god tid före hyrestidens utgång, kan det enligt min mening inte uteslutas att hyresvärden i praktiken får reda på hyresgästens inställning till frågan om flyttning först när hyrestiden i det närmaste har löpt ut. Hyresvärden får i så fall inte rimlig tid på sig för att skaffa en ny hyresgäst till lokalen. Några remissinstanser har som en tänkbar lösning på problemet föreslagit att hyresgästen alltid måste bestämma sig inom viss tid före hyrestidens utgång.

En regel om bestämd minimitid kan enligt min mening emellertid ge upphov till praktiska olägenheter för parterna. Redan nuvarande regelsystem med olika uppsägningstider och med bestämda frister för hänskjutande till hyresnämnd är så pass invecklat att man inte utan mycket starka skäl bör införa ytterligare tidsfrister. Det är också svårt att finna en tidsgräns som tillgodoser hyresvärdens intressen i tillräcklig utsträckning utan att alltför mycket minska värdet av hyresgästens återkallelserätt. Jag är alltså inte beredd att förorda en regel om bestämd minimitid.

Enligt min mening bör problemet i stället lösas genom ett flexibelt uppskovsförfarande. Jag kommer att senare behandla reglerna om uppskov med avflyttning. Jag vill emellertid redan nu framhålla att jag anser att hyresvärden hos hyresnämnden bör kunna få uppskov med avflyttningen under skälig tid, om hyresgästen under längre tid har hållit frågan om avflyttning svävande. Hyresvärdens möjligheter att få sådant uppskov bör självfallet öka ju närmare man kommer hyrestidens utgång.

2.6 Tvister om annat än hyran

Jag har hittills endast behandlat tvister om hyrans storlek. Hit hör också tvister om sådana villkor som vid sidan av bashyran är bestämmande för lokalhyrans storlek, exempelvis indexklausuler och bränsle- och va-klausuler. Frågan om skälig hyra påverkas emellertid också av övriga hyresvillkor. Vid hyresbedömningen måste alltid hänsyn tas till hyrestidens längd samt till villkor som rör hyresförmånerna och sättet för lokalens begagnande.

Vid tvister om andra hyresvillkor än sådana som avser hyran erbjuder enligt min mening det vanliga medlingsförfarandet tillräckliga möjligheter att få till stånd en uppgörelse mellan parterna. Enligt 57 § första stycket hyreslagen är hyresgästen i princip skyldig att godta ett av hy-

resvärden uppställt villkor som inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyresnämnden kommer naturligen att ge uttryck för sin uppfattning om sådana villkor i samband med att nämnden lägger fram sitt förlikningsförslag. Jag anser alltså i likhet med utredningen att hyresnämndens yttrande vid medlingen endast bör avse hyrans storlek.

Om det i ett medlingsärende är tvist både om hyran och om annat villkor, bör hyresnämnden i enlighet med vad jag nu har sagt först inrikta sig på att förlika parterna om detta andra villkor. Misslyckas det och begärs nämndens yttrande om marknadshyran, är det enligt min mening lämpligast att nämnden avger detta under den uttryckliga förutsättningen att det av värden fordrade villkoret skall gälla. Nämnden bör i yttrandet alltså inte ta ställning till om detta villkor är obilligt eller inte.

I 57 § första stycket anges i tre punkter vissa besittningsskyddsbrytande grunder, dvs. situationer då hyresvärden har rätt att upplösa hyresförhållandet utan att behöva utge ersättning till hyresgästen. Enligt andra punkten bortfaller skadeståndsskyldigheten om huset skall rivras eller byggas om och hyresvärden anvisar annan lokal med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas. Medlingsförfarandet kommer i sådana fall ofta att inriktas på frågan om ersättningslokalen är godtagbar eller inte. Vid tvist avgörs frågan av fastighetsdomstol.

Utredningen föreslår att hyresnämnden vid medlingen på begäran skall yttra sig om huruvida anvisad lokal är godtagbar eller inte. Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna.

När domstolen skall ta ställning i ersättningsfrågan är det i de nu diskuterade fallen oftast så att hyresgästen har flyttat och huset rivits eller lokalen förändrats på ett avgörande sätt. Vidare kan förhållandena i den närmaste omgivningen ha förändrats i samband med pågående sanering. Det är utan tvekan praktiskt om parterna vid medlingen kan säkra bevisning för framtiden när det gäller att jämföra anvisad lokal med den gamla lokalen. Redan nu brukar hyresnämnden i allmänhet besiktiga de aktuella lokalerna. Jag anser alltså att hyresnämnden på begäran av part bör avge ett yttrande om huruvida anvisad ersättningslokal är godtagbar eller inte.

Nämndens yttrande bör enligt min mening inte ges någon formell presumtionsverkan. Det är emellertid självklart att nämndens yttrande kommer att ha stor bevisverkan i ersättningsprocessen.

Talan bör inte få föras mot nämndens yttrande.

2.7 Ersättningsprocessen

Tvist om ersättning enligt 57 § hyreslagen prövas av fastighetsdomstol. Utredningen föreslår att dessa ersättningstvister flyttas från fastighets-

domstol till hyresnämnd med bostadsdomstolen som fullföljdsinstans.

Förslaget har utsatts för stark kritik vid remissbehandlingen. Endast ett fåtal remissinstanser har tillstyrkt förslaget.

I ersättningsprocessen aktualiseras normalt två huvudfrågor, nämligen frågan om lokalhyresgästen över huvud taget har rätt till ersättning av hyresvärden och frågan om storleken av denna ersättning.

Vad till en början angår rätten till ersättning gäller enligt huvudregeln att hyresgästen har sådan ersättningsrätt om hyresvärdens uppsägning varit obefogad. Uppsägningen anses obefogad bl. a. om värden fordrar en hyra som inte är skälig eller uppställer annat villkor som är obilligt.

När det gäller att bedöma frågor av denna typ har hyresnämnderna med sina intresseledamöter en utomordentligt stor erfarenhet och sakkunskap. Ser man till endast den första delen av ersättningsprocessen finns sålunda goda skäl för en överflyttning.

Den andra huvudfrågan i ersättningsprocessen, nämligen ersättningens storlek, gäller framför allt hur man på ett riktigt sätt skall fastställa värdet av en viss rörelse. Tvister om s. k. rörelseskada är många gånger komplicerade. Fastighetsdomstolarna har redan nu en betydande erfarenhet och kunskap om sådana tvister, främst eftersom värderingar av i princip samma slag förekommer i expropriationsmål. Bl. a. har fastighetsdomstolarna avsevärd erfarenhet när det gäller att bedöma s. k. rörelseintrång och företags avkastningsmöjligheter. Ser man till de många svårigheter som i allmänhet är förknippade med en rörelsevärdering talar enligt min mening starka skäl för att prövningen ligger kvar hos fastighetsdomstol (se prop. 1973: 23 s. 110).

Det är vidare tveksamt om hyresnämnderna kan hantera ersättnings-tvisterna inom ramen för den nuvarande handläggningsordningen. Det vanliga rättegångsförfarandet är enligt min mening rent allmänt bättre lämpat för dessa tvister än det tämligen obundna förfarandet i hyresnämnden.

Med utredningens förslag skulle man få två självständiga prejudikatinstanser i helt likartade frågor. Högsta domstolen är sista instans när det gäller rörelseskada vid expropriation och liknande tvångsåtgärder medan med utredningens förslag bostadsdomstolen skulle som sista instans pröva likartade frågor i samband med skaderegleringen i ersättningsprocessen. Även detta talar mot utredningsförslaget.

I och för sig skulle man kunna tänka sig att dela upp ersättningsprocessen på lokalhyresområdet, så att hyresnämnderna först prövade om det över huvud taget fanns rätt till ersättning och fastighetsdomstolen sedan fastställde ersättningens storlek. En sådan uppdelning skulle emellertid bli alltför omständlig och processekonomiskt kostsam.

På grund av det anförda anser jag att den av utredningen föreslagna överflyttningen av ersättningsprocessen från fastighetsdomstol till hyres-

nämnd inte bör genomföras nu. Jag förordar därför att nuvarande ordning bibehålls.

Utredningen skall dock enligt sina direktiv undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnd som första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Frågan om en överflyttning av ersättningstvister till hyresnämnd kan alltså komma att bli föremål för förnyade överväganden.

Jag vill i detta sammanhang också nämna att domstolsverket i en skrivelse den 16 november 1977 hemställt om viss utredning om hyresnämndernas och arrendenämndernas framtida organisation. Skrivelsen övervägs f. n. inom justitiedepartementet.

2.8 Indexklausuler

År 1973 infördes i fråga om bostadslägenheter förbud mot indexklausuler och andra bestämmelser som innebär att hyran inte är bestämd till visst belopp (se prop. 1973: 23 s. 115—118). Bakgrunden till detta förbud, som är intaget i 19 a § hyreslagen, var bl. a. att konsumentprisindex ansågs vara en föga lämplig mätare på kostnadsläget när det gällde bostadslägenheter och att en hyressättning, som under en följd av hyresperioder skedde med hjälp av index, därför lätt kunde komma i strid med bruksvärdeprincipen.

Något motsvarande förbud gäller inte för lokaler (se prop. 1973: 23 s. 118). Bruket av indexklausuler är mycket utbrett på lokalhyresmarknaden. Enligt utredningen har en markant ökning av antalet kontrakt med indexklausuler skett sedan hyresregleringen avvecklades.

Enligt utredningen finns det inte skäl att överväga något förbud mot index vid långtidsuthyrning av lokal. Det är enligt utredningens mening inte heller lämpligt att i lag fastställa någon högsta andel av hyran som får vara indexreglerad. Utredningens uppfattning har godtagits av remissinstanserna.

Även jag ansluter mig till utredningens bedömningar i denna del.

Utredningen föreslår däremot förbud mot indexklausul i korttidsavtal. Härmed avses avtal som är slutet på en tid av högst ett år eller som är träffat på obestämd tid. Remissinstansernas inställning till förslaget är splittrad.

Jag delar utredningens uppfattning att parterna vid korttidsavtal inte har samma praktiska behov av index som vid långtidsavtal. Indexregleringen är vid korttidsavtal endast en av flera metoder att bestämma hyran. Parterna kan årligen avtala om hyresbeloppets storlek. Hyran kan också enligt förhandlingsklausul ändras genom kollektiva förhandlingsöverenskommelser. Samtidigt måste det emellertid konstateras att lokalhyror inte på samma sätt som bostadshyror är lämpade för kollektiva förhandlingar. Förhandlingsklausuler är inte heller så vanliga i fråga

om lokaler. Ett förbud mot indexklausul skulle alltså i praktiken kunna innebära att man tvingades att ha årliga individuella förhandlingar om hyreshöjningar. Dessa förhandlingar förs alltid under hot om avflyttning, eftersom hyresgästen måste sägas upp. Enligt min mening framstår indexklausuler alltså som ett för båda parterna värdefullt alternativ för att bestämma hyran även vid korttidsavtal.

Om ett förbud mot indexklausul i ettårsavtal skulle införas, finns det vidare en uppenbar risk för att hyresgästerna i stor utsträckning skulle tvingas att sluta avtal för längre tid än ett år. En sådan utveckling skulle inte vara till fördel för hyresgästerna.

Om en hyresgäst anser att index slår fel i förhållande till marknads-
hyran, kan han vid korttidsavtal göra uppsägning för villkorsändring. Härigenom kan han få en prövning dels av själva indexklausulens skälighet dels av marknads-
hyran. Enligt vad jag tidigare har föreslagit skall hyresgästen kunna få ett yttrande av hyresnämnden i dessa frågor utan att riskera att behöva flytta eller att tvingas acceptera hårdare villkor än om han inte hade tagit initiativ till en ändring. Enligt min mening har hyresgästen alltså ett förhållandevis gott skydd mot indexklausuler som leder till en hyra som inte är skälig.

Mot bakgrund av det anförda har jag kommit till den slutsatsen att något förbud mot index vid korttidsavtal inte bör införas. Med denna inställning saknar jag anledning att gå in på de ändringar i övrigt som utredningen har föreslagit i 19 a § hyreslagen.

2.9 Uppsägningstid och uppskov med avflyttningen

För att hyresavtal skall upphöra att gälla krävs som regel uppsägning. I fråga om uppsägningstidens längd råder i princip avtalsfrihet. Om parterna inte har avtalat om viss uppsägningstid, finns bestämmelser i 3 och 4 §§ hyreslagen.

Utredningen föreslår att lokalhyresgäst alltid skall ha rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Bakgrunden till förslaget är att en lokalhyresgäst, som har anställda, inte skall tvingas flytta innan han har beretts tillfälle att iakta de frister som gäller enligt den arbetsrättsliga lagstiftningen.

Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. Några remissinstanser avstyrker dock förslaget.

Förslaget innebär att olika uppsägningstider kan komma att gälla för hyresvärd och hyresgäst. Detta är enligt min mening av många skäl olämpligt. Emellertid kan man anta att förslaget i många fall skulle leda till att även hyresgästen blir tvungen att avtalsvis acceptera en uppsägningstid av nio månader. En sådan utveckling kan inte anses vara till fördel för hyresgästerna.

En generell bestämmelse om minsta uppsägningstid skulle drabba alla

lokalhyresavtal. Bestämmelsen blir tillämplig alldeles oavsett om det föreligger någon konflikt med den arbetsrättsliga lagstiftningen eller inte. Det torde endast vara i ett jämförelsevis litet antal fall som uppsägning leder till att hyresgästen måste avveckla sin rörelse eller flytta till annan lokal med färre anställda. Det stora flertalet fall av uppsägning torde i stället leda till fortsatt förhyrning eller flyttning utan ändring av antalet anställda. Den föreslagna regeln får alltså större verkningar än som behövs med hänsyn till regelns syfte.

Frågan är också om man inte kan tillgodose syftet med förslaget på annat sätt än genom att ändra bestämmelserna om uppsägning. Här kommer reglerna om uppskov med avflyttning i blickpunkten.

Om lokalhyresgäst har behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden enligt 59 § första stycket före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år. Uppskov får inte medges, om hyresvärdens, hyresgästens eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

Jag anser det närmast självklart att en lokalhyresgäst inte skall tvingas att flytta innan han har kunnat iaktta de frister som gäller enligt den arbetsrättsliga lagstiftningen. I motsats till utredningen anser jag också att det finns tillräckliga möjligheter att komma till rätta med problemet genom uppskov med avflyttningen. En sådan ordning ger goda möjligheter att anpassa den behövliga tiden till förhållandena i det enskilda fallet. För att tillräcklig tid alltid skall stå till buds finns det emellertid skäl att förlänga den maximala uppskovstiden.

Vad jag nu har sagt innebär att jag inte är beredd att tillstyrka utredningens förslag i fråga om uppsägningstid. I stället föreslår jag att längsta tid för uppskov med avflyttning förlängs till ett år och sex månader.

Om det är hyresgästen som har sagt upp avtalet för villkorsändring, kan även hyresvärdens enligt 59 § andra stycket hyreslagen utverka uppskov med avflyttningen under f. n. högst ett år. I samband med att jag tidigare behandlade reglerna om villkorsändring på begäran av hyresgäst anförde jag att vissa problem som kunde uppkomma för hyresvärdens borde lösas med hjälp av uppskovsbestämmelserna. Enligt min mening motiverar dessa problem att den maximala uppskovstiden även för hyresvärdens vidkommande förlängs till ett år och sex månader.

2.10 Ikraftträdande

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979.

Det nya medlingsförfarandet och till detta anslutande bestämmelser bör inte tillämpas i fall då den uppsägning, som har föranlett tvisten,

gjorts före ikraftträdandet. Om uppsägning sker efter ikraftträdandet bör dessa bestämmelser å andra sidan tillämpas också i fråga om äldre hyresavtal. Av det anförda följer att de nya bestämmelserna bör tillämpas i samtliga tvister, där avtalet har sagts upp efter utgången av juni 1979.

Den nu föreslagna övergångsordningen bör gälla även i fråga om uppskavsreglerna.

3 Upprättade lagförslag

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

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

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

Föreligger i tvist om ersättning enligt 57 § yttrande av hyresnämnden om marknadshyran för lägenheten och har hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om förhyrning av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

Paragrafen, som är ny, innehåller dels i första stycket en beskrivning av begreppet marknadshyra för lokaler, dels i andra stycket en preklusionsregel.

Hyresvärden blir ersättningsskyldig enligt 57 § första stycket, om han "för förlängning kräver hyra som ej är skälig". *Första stycket* i förevarande paragraf innehåller bestämmelser om vad som närmare skall förstås med uttrycket "hyra som ej är skälig". Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4).

Normerna för bestämmande av marknadshyran ansluter till de principer som redan nu gäller. Dessa normer har diskuterats i hyreslagens

förarbeten (se SOU 1961: 47 s. 115, SOU 1966: 14 s. 335 och prop. 1968: 91, bilag A s. 127). Spärregeln i andra meningen saknar dock direkt stöd i tidigare uttalanden.

När det gäller regeln i tredje meningen torde det i allmänhet vara fråga om förbättringar som åstadkommits av den senaste hyresgästen. Formuleringen utesluter emellertid inte att regeln tillämpas även på åtgärder som kan tillskrivas hyresgästens företrädare i lokalen. Motsvarande bestämmelse i 48 § andra stycket har beträffande denna fråga utförligt kommenterats i Rittri, Hyran för bostaden (s. 41).

Andra stycket innehåller den preklusionsregel som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3).

Möjligheten att beakta ett anbud eller avtal, som har förtigits vid medlingen, skall tillämpas restriktivt. Hyresvärden måste kunna åberopa skäl som gör hans underlåtenhet vid medlingen klart ursäktlig. Ett sådant skäl kan vara att den hyresgäst som avgett ett anbud inte har framstått som godtagbar.

En remissinstans har tagit upp frågan om möjligheterna att under ersättningsprocessens lopp åberopa nytt material. Vid fullföljd av talan mot fastighetsdomstolens dom i ersättningsmålet regleras denna fråga av de allmänna bestämmelserna i 50 kap. 25 § andra stycket och 55 kap. 13 § rättegångsbalken.

58 §

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

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

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

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

Till paragrafen har fogats ett nytt fjärde stycke, som innehåller bestämmelser om att hyresvärden under medlingen är bunden av de villkor han har uppgett i uppsägningen. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4).

Bestämelsen innebär inte att hyresvärden är avtalsrättsligt bunden av sitt yrkande i uppsägningen såsom av ett anbud under längre tid än den sedvanliga acceptfristen (se Rittri, Hyran för bostaden s. 188 och NJA 1974 s. 370). Att hyresgästen efter det att han har hänskjutit tvisten till medling antar de villkor som hyresvärden har uppgett i uppsägningen medför därför inte automatiskt att ett nytt avtal kommer till stånd. En vägran av värden att förlänga avtalet på de ursprungligen angivna villkoren innebär att han har ändrat sin position i tvisten. En sådan ändring vid medlingen får redan enligt gällande rätt betydelse i en efterföljande ersättningsprocess. Som grund för prövningen i ersättningsprocessen skall nämligen som regel läggas den ståndpunkt som hyresvärden slutligen har intagit vid förhandlingarna. Genom föreskrifterna i 3 § förordningen (1975: 520) om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd är också sört för att parternas slutliga ståndpunkt vid medlingen dokumenteras genom anteckning i protokollet. Ett blankt avslag på begäran från hyresgästen om förlängning på de ursprungligen angivna villkoren bör medföra att hyresvärdens slutliga ståndpunkt anses vara att han har vägrat att förlänga hyresförhållandet. I sådant fall kommer frågan om skäligheten i hans ursprungliga hyreskrav inte upp i en ersättningsprocess. Ett avslag i förening med krav på högre hyra medför f. n. att skäligheten av denna senare hyra och inte den i uppsägningen angivna kommer att prövas i en ersättningsprocess.

Den nya bestämmelsen tar sikte på det sist anförda fallet och medför att, om hyresgästen inte går med på de nya villkoren och hyresförhållandet upphör, hyresgästen alltid har rätt till ersättning utan att det först behöver visas att de nya kraven inte har varit skäligen. Hyresvärdens förfarande att gå ifrån sitt i uppsägningen angivna hyreskrav blir alltså att jämställa med förlängningsvägran.

Förhandlingarna mellan parterna är att anse som avslutade i och med att hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. De åtgärder som parterna vidtar efter en medling som inte har lett till förlikning påverkar inte bedömningen av ersättningsfrågan. Det står då hyresvärden fritt att vägra förlängning eller kräva nya hyresvillkor.

Ersättningsskyldighet enligt den nya bestämmelsen inträder givetvis endast om parterna inte enas om förlängning under medlingen eller senare. Förlikning kan alltså träffas på en högre hyresnivå än den ursprungligen krävda.

Utredningen har ansett att det för ersättningsrätt bör krävas att det finns ett orsakssammanhang mellan hyresvärdens krav på högre hyra och en utebliven förlängning av hyresförhållandet. Om hyresvärden har skärpt sitt hyreskrav utan att hyresgästen har förklarat sig acceptera de ursprungliga villkoren, anser utredningen att hyresvärdens förfarande inte bör bedömas som förlängningsvägran. Enligt utredningens mening skulle då det skärpta kravet anses vara uttryck för hyresvärdens slutliga

ståndpunkt och alltså kunna bli föremål för skälighetsbedömning i en ersättningstvist.

Jag kan inte acceptera utredningens resonemang på denna punkt. Enligt min mening bör det inte uppställas något krav på att hyresgästen skall ha hunnit acceptera de ursprungliga kraven. Det finns ingen anledning att över huvud taget låta hyresvärden skärpa sina krav under medlingen. Den av utredningen formulerade lagtexten har justerats något för att markera min uppfattning att något krav på direkt orsaksamband inte bör upprätthållas.

Hyresvärden har möjlighet att teckna hyresavtal med ny hyresgäst innan medlingen har avslutats. Hyresvärden bör då se till att det nya avtalet villkoras av att gällande avtal inte blir förlängt. Om det nya avtalet inte är villkorat, har hyresvärden i princip avhänt sig möjligheten att förlänga gällande avtal. Mot bakgrund av den nu behandlade bestämmelsen måste ett sådant förfarande jämföras med förlängningsvägraren, eftersom hyresvärden inte längre kan gå med på förlängning av avtalet på de ursprungliga villkoren.

58 a §

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

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

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet, när lokalhyresgäst har sagt upp hyresavtalet och påkallat ändring av hyresvillkoren.

Andra stycket första meningen innehåller f. n. en bestämmelse om verkan av att hyresgästen försummar att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling inom den föreskrivna tidsfristen. I så fall är uppsägningen utan verkan, dvs. rättsläget är detsamma som om någon uppsägning inte hade ägt rum. Bestämmelsen kompletteras nu så att samma rättsverkan som vid ett underlåtet hänskjutande skall inträda, om hyresgästen sedan han har hänskjutit tvisten till hyresnämnden återkallar sin ansökan om medling. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5).

En förutsättning för att hyresgästens återkallelse av medlingsansökan skall medföra att uppsägningen blir utan verkan är att återkallelsen sker före hyrestidens utgång. Regeln gäller oavsett om några faktiska förlikningsförhandlingar bedrivs mellan parterna. Hyresgästen kan alltså före hyrestidens utgång när som helst, innan medlingsförfarandet har avslutats, återkalla sin ansökan om medling och därigenom förta uppsägningen dess verkan.

Har hyresnämnden avgett yttrande om marknadshyran kan hyresgästen i sitt svar på nämndens yttrande återkalla sin ansökan om medling och därigenom uppnå förlängning av det uppsagda avtalet på oförändrade villkor. Om hyresvärden vill vara säker på att avtalet inte förlängs utan att parterna kommer överens om det, måste han alltså själv säga upp hyresgästen i rätt tid.

Har medlingsärendet avslutats utan att hyresgästen har återkallat sin ansökan om medling, står uppsägningen fast. Om hyresnämnden av annan anledning än återkallelse från hyresgästens sida skriver av medlingsärendet från vidare handläggning — t. ex. på grund av att hyresgästen uteblivit från sammanträde inför nämnden eller på grund av att nämnden finner att förutsättningarna för förlikning saknas och part inte har begärt att hyresnämnden skall avge yttrande om marknadshyran — är hyresgästen skyldig att flytta från lokalen, om han inte kan komma överens med hyresvärden om förlängning. Avvisar hyresnämnden hyresgästens ansökan om medling, blir rättsverkan däremot densamma som om något hänskjutande inte ägt rum, dvs. uppsägningen blir utan verkan (se prop. 1973: 23 s. 184).

Jag vill erinra om vad jag i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5) har anfört om hyresvärdens möjligheter att enligt 59 § hyreslagen hos hyresnämnden utverka uppskov med avflyttningen.

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år *och sex månader*.

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

Uppskov enligt första eller andra stycket får ej medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

Medges uppskov enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppskov med avflyttningen. Ändringarna i *första och andra styckena* innebär att den nuvarande längsta uppskovstiden — ett år — förlängs till högst ett år och sex månader. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9).

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om hyresavtal som har slutits före utgången av juni 1979. Har avtalet uppsagts före utgången av juni 1979, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

Övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.10).

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

12 a §

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

I paragrafen, som är ny, har tagits in den viktiga bestämmelsen att hyresnämnden vid medlingen under vissa förutsättningar skall yttra sig om en lokals marknadshyra eller om huruvida ersättningslokal är godtagbar. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2 och 2.6). I utredningens förslag hade motsvarande bestämmelse tagits in i en ny paragraf i hyreslagen, 58 b §.

Hyresnämnden bör alltid inleda medlingsförfarandet på samma sätt som f. n. Nämnden bör alltså klarlägga tvistefrågorna och inrikta medlingsarbetet på att försöka finna en lösning som parterna kan godta. Om det emellertid redan i ett inledande skede av medlingen framställs begäran om yttrande beträffande marknadshyran, torde detta i allmänhet kunna uppfattas som om förlikningsförsök i annan ordning är meningslösa, särskilt om en sådan begäran framställs av bägge hyresparterna. Nämnden kan då inrikta det fortsatta arbetet på att ett yttrande skall ges. Nämnden har emellertid alltid frihet att anpassa förfarandet till förhållandena i det enskilda fallet. Det centrala är att få till stånd en rimlig uppgörelse mellan parterna. Även i ett läge där yttrande redan har begärts bör nämnden självfallet ta fasta på de förlikningsmöjligheter som kan yppa sig under medlingsarbetets gång.

I fråga om tvister om hyran är hyresnämndens prövning begränsad av de yrkanden som parterna har framställt i ärendet. Om nämnden fin-

ner att den hyra som hyresvärden har begärt inte överstiger lägenhetens marknadshyra, skall nämnden därför begränsa sitt yttrande till ett konstaterande av att fordrad hyra får anses skälig. Om nämnden däremot finner att den av hyresvärden fordrade hyran överstiger lokalens marknadshyra, måste nämnden ange marknadshyran. Marknadshyran bör anges till visst bestämt belopp. Nämnden får alltså inte nöja sig med att ange att marknadshyran finns inom vissa beloppsgränser (högst — lägst). Den osäkerhet som nämnden eventuellt känner bör i stället redovisas när nämnden anger de skäl på vilka yttrandet grundas.

Nämndens yttrande om marknadshyran torde i betydande grad kunna bidra till lösningen av problemen med indexreglerade hyror (se avsnitt 2.8). Nämndens bedömning av vad som är skälig hyra vid långtidsförhyrningar är inte begränsad till hyran vid den nya hyresperiodens början. Är hyresparterna överens om en viss indexklausul, blir nämndens uppgift att med beaktande av klausulens innehåll yttra sig om den bashyra, som enligt klausulens bestämmelser skall omräknas med hänsyn till inträffade indexförändringar. Tvistar parterna dessutom om användningen över huvud taget av index eller om vilken typ av indexklausul som skall användas, måste nämnden i sitt yttrande ta ställning också till denna fråga. Utgångspunkten för nämndens prövning härvidlag blir parternas argumentering och slutligen intagna ståndpunkter. Nämndens ställningstagande får grundas på en skälighetsprövning, varvid hänsyn måste tas såväl till rådande bruk på marknaden som till omständigheterna i det enskilda fallet. Denna bedömning lär i allmänhet kunna göras mot bakgrunden av sådana klausuler om vilkas tillämpning partsorganisationerna har enats. Kommer sådana centrala överenskommelser till stånd, bör det i flertalet fall inte föreligga några större svårigheter för nämnden att förlikningsvis förmå parterna att godta en rekommenderad klausul. Vill part inte godta nämndens bedömning och kan parterna inte heller träffa annan överenskommelse, återstår för hyresgästen att flytta och eventuellt göra gällande sin rätt till ersättning under åberopande av att hyran med hänsyn till den indexklausul som hyresvärden kräver inte är att anse som skälig.

När nämnden i ett medlingsärende skall avge yttrande om marknadshyran, skall nämnden verka för att utredningen i ärendet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Det synes lämpligt att nämnden tar upp en diskussion med parterna om den utredning de önskar förebringa. Vid planeringen av medlingsförfarandet måste nämnden beakta både att förhandlingarna kan bedrivas med önskvärd skyndsamhet och att parterna ges tillräcklig tid för de undersökningar de önskar företa. Nämnden skall såvitt möjligt se till att onödig utredning inte förebringas. Det ankommer därför på nämnden att vaka över att endast sådant material som har betydelse för prövningen förebringas. I allmänhet torde det vara nödvändigt att nämnden besiktigar den lokal som ärendet rör.

Parternas utredning kommer att omfatta dels anbud som tredje man har lämnat till hyresvärden eller eventuellt avtal som har ingåtts med tredje man, dels ortsprisjämförelser. Enligt 19 a § får nämnden även i medlingsärende hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen (jfr prop. 1974: 151 s. 148). När det gäller avgivna hyresanbud kan det visa sig nödvändigt att höra anbudsgivaren i ärendet. Utredningar om ortspriset bör i allmänhet kunna redovisas skriftligen. Parterna kan emellertid begära besiktning av en eller flera lokaler, som åberopas som jämförelseobjekt.

När det gäller tvister om anvisad lägenhet i rivnings- och ombyggnadsfallen är utredningsmaterialet som regel mera begränsat än i tvister om hyran. Underlaget för nämndens yttrande torde i allmänhet komma att utgöras dels av de iakttagelser som nämnden kunnat göra vid den besiktning av de aktuella lokalerna som regelmässigt bör företas, dels av parternas argumentation. Normalt lär hyresvärden vid medlingen endast ha en lokal att erbjuda. Om nämnden i ett sådant fall skulle anse att den erbjudna lokalen inte är godtagbar, bör hyresvärden ha möjlighet att få en ytterligare lokal bedömd av hyresnämnden i samma medlingsärende. Frågan om vid vilken tidpunkt som hyresvärden senast måste anvisa ersättningslokal för att undgå ersättningsskyldighet kan emellertid inte besvaras generellt utan måste avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Denna fråga kan bli föremål för prövning först i en efterföljande ersättningsprocess. Även om hyresnämnden vid medlingen yttrat sig positivt om en av hyresvärden erbjuden ersättningslokal är det sålunda i och för sig möjligt att hyresgästen, om han avvisar erbjudandet, ändå kan vara berättigad till ersättning på den grunden att erbjudandet inte skett inom en med hänsyn till förhållandena rimlig tid.

Den i paragrafen reglerade prövningen är preliminär och har inte några omedelbara rättsverkningar. Parterna är oförhindrade att anta eller förkasta nämndens bedömning. Parterna kan också träffa avtal med annat innehåll än det som nämnden har angett. Det i lagtexten använda uttrycket "yttra sig" är valt för att understryka att det här är fråga om en preliminär och inte en definitiv prövning. De formella reglerna för nämnds beslut i nämndlagen kommer emellertid att vara i huvudsak tillämpliga även på det nu behandlade yttrandet. Föreskrifter härom tas upp i 21 a §.

Det är av betydelse för en eventuell ersättningstvist att parternas slutliga ståndpunkter vid förhandlingen blir ordentligt dokumenterade. Medlingen kan inte anses avslutad i och med att hyresnämnden avgett ett yttrande om marknadshyran utan först sedan parterna har uppgett sin inställning till nämndens yttrande. Föreskrifter härom tas också upp i 21 a §.

21 a §

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

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

I paragrafen, som är ny, meddelas vissa föreskrifter om hyresnämnds yttrande enligt 12 a §.

Hänvisningen i *första stycket* till 21 § innebär att nämnd är skyldig att, i den mån det är behövt, i yttrandet ange de skäl på vilka yttrandet grundas. Kan hyresnämnden på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet inte avge yttrande samma dag som förhandlingen har avslutats, skall yttrandet avges inom två veckor därefter, om inte synnerliga hinder möter. Yttrandet, som är att jämställa med slutligt beslut, skall tillställas part genom nämndens försorg. Har skiljaktig mening förekommit skall den meddelas part på samma sätt som yttrandet.

Av *andra stycket* framgår att medlingen i lokalyrestvister om hyrans storlek inte kan anses avslutad förrän parterna har angett sin inställning till nämndens yttrande om lokalens marknadshyra. För att parternas slutliga ståndpunkter i tvisten skall kunna dokumenteras i nämndens protokoll skall nämnden i yttrandet sätta ut viss tid, inom vilken part har att hos nämnden skriftligen anmäla om han antar den hyra som har angetts i yttrandet. Normalt torde högst två veckor behövas men nämnden får från fall till fall bedöma hur lång tid som bör ges. Avges yttrandet vid förhandling i parternas närvaro får nämnden i stället förelägga parterna att göra sådan anmälan omedelbart vid förhandlingen. Eftersom förfarandet syftar till att en uppgörelse skall komma till stånd, bör nämnden regelmässigt tillmötesgå parts begäran om betänketid, om detta kan antas främja en förlikning. Nämnden kan också, när så anses lämpligt, utsätta ett särskilt sammanträde, vid vilket parterna får ange sin inställning till nämndens yttrande. Underlåter part att svara inom förelagd tid får hans slutliga ståndpunkt i tvisten anses vara den som han har intagit innan yttrandet avgavs. Detta bör i så fall antecknas i nämndens protokoll med stöd av 3 § förordningen (1975: 520) om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd.

Enligt 12 § tredje stycket skall förlikning avfattas skriftligen och undertecknas av parterna. Innebär parternas svar på nämndens yttrande att parterna har förlikts — båda parter har accepterat nämndens bedömning — skall förlikningen alltså avfattas skriftligen och undertecknas av parterna. Innebär parternas svar på nämndens yttrande att förlikning

inte kommit till stånd eller inkommer part inte med svar inom förelagd tid, skall nämnden enligt 12 § sista stycket avskryva ärendet.

23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) 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 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 hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.

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, 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,
5. utflåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

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

I *andra stycket*, som är nytt, tas upp en bestämmelse om att talan inte får föras mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a §.

Förevarande paragraf har föreslagits ändrad i prop. 1978/79: 90 med förslag till ändring i rättshjälplagen (1972: 429) m. m. Ändringen innebär att en ny punkt 5 lagts till i nuvarande andra stycket.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om hyresavtal som har slutits före utgången av juni 1979. Har avtalet uppsagts före utgången av juni 1979, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

Övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.10).

5 Hemställen

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att antaga förslagen till

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

6 Beslut

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

Utredningens sammanfattning av sitt förslag

Vi har till uppgift att efter de närmare riktlinjer, som har angetts i våra direktiv, göra en översyn av hyreslagens bestämmelser.

I vårt första delbetänkande Hyresrätt 1 (SOU 1976:60) behandlade vi frågan om förhandlingsrätt på bostadshyresmarknaden samt lade fram förslag till skärpta åtgärder mot den s.k. svarta handeln med bostadslägenheter. Betänkandet har remissbehandlats och regeringens förslag i dessa frågor väntas inom kort.

I detta andra delbetänkande behandlar vi, i enlighet med riksdagens under våren 1976 uttalade önskemål, frågor om s.k. lokalhyra.

Hyreslagen skiljer mellan två lägenhetskategorier, bostadslägenheter och övriga lägenheter. Lägenheter som tillhör den senare kategorin kallas allmänt lokaler. Hit hör i första hand lägenheter som hyrs ut för olika former av näringsverksamhet, t.ex. butiker, varuhus, restauranger, hotell, kontor och lokaler för hantverk och industri. Hit hör också garage, fritidslokaler, samlingslokaler m.m.

För lokaler gäller i flera avseenden andra bestämmelser än för bostadslägenheter. Så är t.ex. de viktiga bestämmelserna om besittningsskydd olika utformade för de bägge lägenhetskategorierna. Medan bostadshyresgäst tillerkänts ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt, har man för lokalhyresgästerna valt att upprätthålla besittningsskyddet genom ersättningsregler. Detta kallas indirekt besittningsskydd. Om en lokalhyresgäst blir uppsagd och inte kan komma överens med hyresvärden om förlängning av avtalet, måste han flytta från lokalen men har rätt till ersättning av hyresvärden, om dennes uppsägning varit obefogad. En uppsägning anses obefogad bl.a. om hyresvärden för förlängning krävt en hyra, som inte är skäligen. Som regel anses en hyra, som värden kräver, inte vara skäligen, om den överstiger vad hyresvärden kan få ut av en ny hyresgäst. En konsekvens av det indirekta besittningsskyddet är vidare att hyran eller andra hyresvillkor inte – som i fråga om bostadslägenhet – kan fastställas av hyresnämnden. Nämnden är vid tvister om lokalhyra endast medlingsorgan. Tvist om ersättning med anledning av obefogad uppsägning prövas av allmän domstol (fastighetsdomstol).

När det indirekta besittningsskyddet i dess nuvarande form infördes på lokalsektorn genom 1968 års hyreslagsreform, var meningarna delade i fråga om valet av skyddsform. Ett direkt besittningsskydd förordades bl.a. av lokalhyresgästernas företrädare. När de nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 1969 var ett stort antal lokaler i landet alltså föremål för hyresreglering. Enligt hyresregleringslagen gällde ett direkt besittningsskydd. Hyresregleringen för lokaler avvecklades slut-

ligt med utgången av september 1972. Också i samband härmed aktualiserades frågor om besittningsskyddets utformning. Även senare har såväl av företrädare för lokalhyresgäster som i riksdagen ifrågasatts om det indirekta besittningsskyddet är utformat så att det ger lokalhyresgästerna ett effektivt skydd. I en framställning i mars 1975 till justitiedepartementet har organisationer som företräder lokalhyresgäster lagt fram förslag till en effektivisering av bestämmelserna om besittningsskydd för lokaler.

I samband med att hyresregleringen för lokaler avvecklades 1972 förutskickade statsmakterna att en översyn av reglerna om lokalhyra borde göras, sedan man fått tillräcklig erfarenhet av hur de praktiskt verkade. Vi har nu fått i uppdrag att försöka bilda oss en uppfattning om utvecklingen hittills på lokalhyresmarknaden. Om vi därvid skulle finna att de nuvarande bestämmelserna inte fungerar tillfredsställande, är det vår uppgift att föreslå sådana ändringar att också lokalhyresgästerna garanteras skäliga hyror och därmed trygghet i besittningen. En förstärkning av lokalhyresgästernas ställning skall dock enligt direktiven sökas inom ramen för det indirekta besittningsskyddet. Vi skall alltså inte gå in på frågan om den principiella utformningen av besittningsskyddet.

Vidare har vi fått i uppdrag att mot bakgrunden av den rätt till varsel och uppsägningstid, som enligt den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen tillförsäkrats anställda vid uppsägningar på grund av driftsin-skränkning, överväga om det finns behov av regler om minsta uppsägningstid på lokalhyressektorn.

Uppdraget att kartlägga utvecklingen hittills på lokalhyresmarknaden har vi fullgjort dels genom att utföra vissa undersökningar rörande medlingsärenden i hyresnämnd och mål vid fastighetsdomstol om ersättning med anledning av obefogad uppsägning, dels genom hearings med såväl ett större antal företrädare för lokalhyresgäster och fastighetsägare som företrädare för hyresnämnd, fastighetsdomstol och bostadsdomstolen.

Övergången till en i princip fri hyresmarknad på lokalsektorn synes ha gått relativt smidigt. I jämförelse med den allmänna prisutvecklingen har lokalhyror inte höjts på något oroväckande sätt. Att den allmänna höjningen av hyresnivån, som skett under senare år, skapat problem för vissa företag är emellertid också klart. Särskilt bekymmersam är situationen för de små företagen. Dessa företags svårigheter synes dock främst vara en följd av den omfattande strukturomvandling som under de senaste årtiondena präglats framför allt detaljhandels utveckling. Även om hyrans storlek ibland kan utgöra en väsentlig kostnadsfaktor för dessa mindre företag, måste enligt vår mening frågan om samhällets stöd till vissa näringsgrenar och näringsformer lösas mot bakgrunden av mera övergripande ställningstaganden än vad vi kan göra inom ramen för vårt uppdrag. Vi avvisar därför särlösningar i hyreslagstiftningen för de mindre företagen men understryker vikten av att åtgärder vidtas i den takt som är möjlig för att tillgodose framför allt konsumenternas behov av försörjning med varor och tjänster.

När det gäller de till oss redovisade erfarenheterna av det nuvarande besittningsskyddet, kan vi först konstatera att man inte från något håll krävt införande av ett generellt direkt besittningsskydd på lokalsektorn.

Från lokalhyresgästernas sida har emellertid åtskillig kritik riktats mot skyddsreglernas nuvarande konstruktion och förslag har lagts fram till förstärkning av lokalhyresgästernas ställning inom ramen för ett bibehållet indirekt skydd. Bland fastighetsägarna däremot synes den allmänna uppfattningen vara att det nuvarande systemet i stort sett fungerar tillfredsställande.

Mot bakgrund av resultatet av våra undersökningar av lokalhyresmål och ärenden och av den samstämmiga kritik, som förts fram från lokalhyresgästernas sida, har vi funnit att besittningsskyddet i dess nuvarande form inte kan tas i anspråk av lokalhyresgästerna på det sätt som lagstiftaren har avsett. Den främsta orsaken härtill är enligt vår mening att hyresgästerna ofta har en svagare position än hyresvärderna vid förhandlingar om villkoren för förlängning av hyresavtal. Det indirekta besittningsskyddet utgår från att den nödvändiga balansen mellan parterna i denna förhandlingssituation skall uppnås genom de äventyr de ställs inför om de inte kan komma överens om avtal på rimliga villkor – hyresgästen att han tvingas flytta och hyresvärderna att han kan bli tvungen att betala skadestånd. I praktiken synes denna konstruktion emellertid inte räkna till för att skapa jämställdhet mellan parterna. En företagare, som lagt ned investeringar i den förhyrda lokalen eller blivit beroende av den kundkrets, som han nått genom lokalen, undviker i det längsta att flytta. En flyttning innebär många gånger att rörelsen måste läggas ned eller i vart fall bedrivs i andra former än tidigare. Även om hyresgästen anser sig berättigad till ersättning, kan denna inte alltid kompensera honom. Dessutom fastställs ersättningen regelmässigt först långt efter avflyttningen. Slutligen tillkommer att utgången av en ersättningsprocess alltid framstår som oviss. Redan dessa förhållanden ställer ofta hyresgästen i ett visst underläge vid förhandlingarna.

Vi har emellertid dessutom kunnat konstatera att hyresgästerna i allmänhet har sämre möjligheter än hyresvärdarna att bilda sig en uppfattning om vilken hyra som kan anses skälig för lokalen. Kan hyresvärderna av annan hyresgäst få ut den hyra som han kräver, undgår han som regel ersättningskyldighet. Hyresgästens osäkerhet om var lokalens marknadshyra rätteligen skall ligga leder ofta till att han väljer att belasta rörelsen med en högre hyra framför att ta de risker som är förenade med en flyttning och en efterföljande ersättningsprocess. Nu anförda förhållanden ger många gånger hyresvärdarna ett förhandlingsövertag vid förhandlingar om förlängning av lokalhyresavtal. Detta förhandlingsövertag avspeglar sig också i de medlingar inför hyresnämnd, som är obligatoriska om hyresgästen vill bevara sin rätt till ersättning på grund av att han kan tvingas flytta. Medlingarna går inte ut på att fastställa lokalens marknadsvärde utan riktas in på att få till stånd en uppgörelse mellan parterna.

För att skapa jämställdhet mellan hyresparterna vid förhandlingar om nya hyresvillkor och för att råda bot på den osäkerhet om var marknadshyran ligger, som i dag ofta synes präglade dessa förhandlingar, föreslår vi att det nuvarande medlingsförfarandet reformeras. Utgångspunkterna för vårt förslag är följande.

Hyresvärdarnas nyss beskrivna förhandlingsövertag bör utjämnas ge-

nom att hyresgästerna garanteras rätt att vid medlingen få del av den information om lokalens hyresvärde, som hyresvärden förfogar över. Hyresparterna bör dessutom ges en kvalificerad förhandlingshjälp, som syftar till dels att ta fram ett bättre underlag för hyresbedömningen än för närvarande, dels att ge parterna ledning vid deras bedömning. De kvalificerade medlings- och prövningsorgan, som hyresnämnderna utgör, bör ställas till förfogande för denna uppgift. Kan man vid medlingen inför hyresnämnd åstadkomma ett underlag för bedömningen av en lokals marknadshyra, som är det bästa möjliga vid förhandlingstidpunkten, är det önskvärt att det läggs till grund för parternas handlande. Visserligen torde en helt korrekt prisbildning på en fri marknad förutsätta att lokalen verkligen bjuds ut på öppna marknaden. Men eftersom detta förutsätter att hyresgästen lämnar lokalen, bör det vara det yttersta medlet, när osäkerheten vid förhandlingstidpunkten är så stor att det inte går att komma till en rimlig slutsats. I allmänhet bör det material som finns vid förhandlingstidpunkten kunna läggas till grund för en uppgörelse. Även om denna inte till sista kronan överensstämmer med vad hyran skulle bli vid utbud på öppna marknaden, måste den vara att föredra framför att en viss osäkerhet under förhandlingarna leder till avtal om en oskäligen hyra eller till att företagaren flyttar och båda parterna får underkasta sig äventyret av en skadeståndsprocess. Med de begränsningar som följer av att marknadsmekanismen inte får sättas ur spel bör därför parterna ges incitament att träffa avtal om förlängning av hyresavtalet på grundval av det underlag som föreligger vid hyresförhandlingen.

Från dessa utgångspunkter föreslår vi att *medlingsförfarandet* skall förstärkas på det sättet att hyresnämnden åläggs att, om förlikning i annan ordning ej kan komma till stånd, på parts begäran vid medlingen företa en preliminär prövning av lokalens marknadshyra. Genom en sådan preliminär prövning tvingar man fram en ordentlig utredning om lokalens marknadsvärde och säkerställer därigenom den nödvändiga balansen mellan parterna i fråga om underlaget för hyresbedömningen. Nämndens prövning, som resulterar i ett yttrande om lokalens marknadshyra, ger parterna en kvalificerad ledning vid bedömningen av detta underlag.

Den utredning, på vilken nämnden skall lämna sitt yttrande, torde främst komma att utgöras av uppgifter om utgående hyror för jämförliga lägenheter på orten och om hyresanbud som tredje man avgett till hyresvärden för lokalen i fråga. Hyresnämnden har vidare möjlighet att vid medlingen besiktiga såväl den omtvistade lokalen som lokaler som åberopas som jämförelsematerial. Nämnden kan också under medlingen hålla förhör med vittnen och sakkunniga. För att garantera att inte för prövningen väsentligt material undanhålls nämnden, föreslår vi en bestämmelse som hindrar hyresvärd att i en senare ersättningstvist till sitt fredande från ersättningsskyldighet åberopa anbud eller tecknade hyresavtal, som han känt till vid medlingen men då inte uppgett.

För att ge parterna incitament att träffa uppgörelse på den hyresnivå, som nämnden har angett i sitt yttrande, föreslår vi att nämndens yttrande skall tillerkännas presumtionsverkan i en senare ersättningstvist. Vårt förslag innebär att nämndens preliminära yttrande skall få frångås i

en sådan tvist endast om det där visas att lokalens marknadshyra varit påtagligt högre eller lägre än nämnden angett.

Vi har inte funnit skäl att föreslå någon ändring av de nuvarande principerna för bedömningen av vad som skall anses vara skälig hyra för en lokal. Avgörande bör också i fortsättningen vara det pris som lokalen betingar vid ett utbud på öppna marknaden. Normerna för bedömningen av vad som är skälig lokalhyra finns inte angivna i den nuvarande lagtexten utan återfinns i lagens förarbeten. Om det, som vi föreslår, införs en skyldighet för hyresnämnd att vid medlingen avge ett positivt yttrande om lokalens marknadsvärde, bör de normer, efter vilka detta värde skall uppskattas, komma till uttryck redan i lagen. Vi lägger fram förslag till lagtext i enlighet härmed.

Vi föreslår också vissa ändringar i fråga om förfarandet, när tvist om lokalhyra har hänskjutits till hyresnämnd för medling. En hyresvärd är enligt gällande rätt skyldig att i uppsägningen ange de villkor han fordrar för fortsatt förhyrning eller orsaken till att han vägrar förlängning. Om hyresgästen inte godtar de villkor, som hyresvärden uppgett i uppsägningen, utan hänskjuter tvisten till hyresnämnden, är hyresvärden emellertid oförhindrad att där kräva nya och strängare villkor, t.ex. högre hyra, än han tidigare angett. Detta är enligt vår mening otillfredsställande. Vi föreslår i stället att hyresvärden under medlingsförfarandet skall vara bunden av de villkor han uppgett i uppsägningen.

Genom 1973 års hyresreform fick lokalhyresgäst rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. Vår undersökning av medlingsärendena visar att denna rätt kommit att utnyttjas i mycket liten utsträckning. Detta torde bl.a. bero på att hyresgästen genom en sådan uppsägning alltid riskerar att få flytta från lokalen. Enligt vår mening bör en hyresvärd, som inte själv har sagt upp avtalet, inte få utnyttja hyresgästens uppsägning för villkorsändring till att mot hyresgästens vilja framtvinga en avflyttning. Vi föreslår därför att hyresgästen i dessa fall ges rätt att genom att återkalla sitt hänskjutande av tvisten till hyresnämnd förta uppsägningen dess verkan.

När det gäller tvister om annat än hyrans storlek, synes det nuvarande medlingsförfarandet fungera väl. Vi föreslår därför med ett undantag inte några ändringar härvidlag. Undantaget avser sådana uppsägningstvister som föranleds av att den fastighet, där lokalen är inrymd, skall rivras eller byggas om. I sådant fall åligger det som regel hyresvärden att anvisa hyresgästen en godtagbar ersättningslokal. Kan hyresvärden inte det, blir han i princip ersättningsskyldig. I dessa tvister uppstår vid medlingen ofta tvekan om huruvida en erbjuden ersättningslokal skall anses godtagbar eller ej. Eftersom möjligheten att genom besiktning göra en rättvisande jämförelse mellan den gamla och den erbjudna lokalen är bäst vid medlingstillfället, föreslår vi att hyresnämnden, om part begär det, vid medlingen skall kunna avge ett preliminärt yttrande också i denna fråga. Härigenom påskyndas en uppgörelse mellan parterna.

En särskild uppgift, som vi har enligt direktiven, är att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnd som första instans och bostadsdomstolen som slutinstans. Vi avser att

närmare behandla denna fråga i vårt slutbetänkande. Mot bakgrunden av de nya uppgifter i fråga om lokalhyrestvister, som vi nu föreslår skall läggas på hyresnämnd, har vi emellertid redan i detta betänkande tagit upp frågan, om inte hyresnämndernas kompetens bör vidgas till prövningen av tvister om ersättning med anledning av lokalhyresförhållandes upphörande. Vi har funnit att hyresnämnderna, i vilka ingår företrädare för partsintressena, måste anses väl skickade att handha denna prövning. Det av oss föreslagna, förstärkta medlingsförfarandet i lokalhyrestvister, som bl.a. innebär att hyresnämnden i vissa fall skall göra en preliminär hyresbedömning vid medlingen, får också en större tyngd och blir effektivare om även den slutliga prövningen ligger hos samma myndighet. Vi föreslår därför, som ett ytterligare led i vårt förslag till förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd, att prövningen av ersättningstvister flyttas från allmän domstol till hyresnämnd och bostadsdomstol.

De förslag till förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd, som vi nu har redogjort för, är inte enhälliga. En av oss redovisar i en reservation skiljaktig uppfattning i fråga om behovet av ändringar i den nuvarande proceduren och avvisar möjligheten att åstadkomma en prövning av hyrans storlek inom ramen för medlingsförfarandet. Denne ledamot lägger i stället fram ett eget förslag till en mera begränsad reform av medlingsförfarandet, som syftar till att ge parterna en bättre förhandlingshjälp än för närvarande. Han förordar därjämte att ersättningsfrågorna också i fortsättningen skall handläggas vid allmän domstol. Vidare har han en avvikande mening i fråga om förslaget att hyresgäst genom återkallelse av medlingsansökan skall kunna förta sin egen uppsägning dess verkan. En annan ledamot tar avstånd från förslaget att nämndens hyresbedömning vid medlingen skall tilläggas presumtionsverkan i en senare ersättningstvist och menar att en sådan bestämmelse väsentligt skulle försvåra medlingsarbetet.

Genom 1973 års hyresreform infördes i fråga om bostadshyresavtal förbud mot indexklausuler och andra bestämmelser som innebär att hyran inte är bestämd till visst belopp. Bakgrunden till detta förbud var bl.a. att konsumentprisindex ansågs vara en föga lämplig mätare på kostnadsläget när det gällde hyreslägenheter och att en hyressättning, som under en följd av hyresperioder skedde med hjälp av index, därför lätt kunde komma i strid med bruksvärdeprincipen. På lokalhyresmarknaden är bruket av indexklausuler mycket utbrett. En markant ökning av antalet kontrakt med sådana klausuler har skett sedan hyresregleringen utvecklades. Under utredningsarbetet har företrädare för lokalhyresgästerna gjort gällande att indexklausuler i lokalhyreskontrakt medför negativa verkningar av samma slag som föranlett förbudet mot sådana klausuler vid bostadshyra. Man har mot denna bakgrund krävt förbud mot indexklausuler i ettårsavtal och förbud att vid långtidsavtal knyta mer än halva hyran till index. De överenskommelser om tillämpningen av indexklausuler, som partsorganisationerna träffade under 1960-talet, är numera uppsagda från hyresgästorganisationernas sida.

Vi har funnit att de skäl mot användningen av indexklausuler i bostadshyresavtal, som föranledde 1973 års förbud, väsentligen äger giltighet också i fråga om lokalhyra. Man kan emellertid enligt vår mening

inte bortse från att användningen av index också medför fördelar för bägge parter, framför allt vid långtidsförhyrningar. I fråga om dessa finns det inte skäl att överväga något förbud mot index. Inte heller är det enligt vår mening lämpligt att i lag fastställa någon högsta andel av hyran som får vara indexreglerad. Frågan om en indexklausul är skäliga måste bedömas med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Genom det förslag till förstärkning av medlingsförfarandet i lokalhyrestvister, som vi lägger fram, ges parterna betydligt bättre möjligheter än tidigare att få skäligheten hos en fordrad indexklausul bedömd av hyresnämnd.

Även vid ettårsavtal är det många gånger praktiskt att använda index. Här uppvägs dock inte nackdelarna med index av fördelar på samma sätt som vid långtidsavtal. Det synes inte heller vara möjligt att i lag slå fast någon indexklausul för dessa avtal, som är lämpad för olika tänkbara fall. Med hänsyn härtill och då inte heller partsorganisationerna synes kunna komma fram till någon lösning, har vi funnit oss böra föreslå förbud mot tillämpningen av indexklausul i ettårsavtal. Förslaget är inte enhälligt. En av oss anser inte att det finns tillräckliga skäl för ett sådant förbud.

Vad slutligen gäller frågan om minsta uppsägningstid i lokalhyresförhållanden har vi mot bakgrunden av innehållet i den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen stannat för att föreslå en generell minsta uppsägningstid av nio månader. I de fall då längre tid behövs för att först klara av hyresförhandlingarna och därefter säga upp de anställda med iakttagande av gällande uppsägningstider får i stället uppskov med avflyttningen beviljas. Undantag från bestämmelsen om minsta uppsägningstid föreslås i fråga om sådana lokaler, t.ex. garage, som förhyrts i samband med bostadslägenhet.

Våra förslag till förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd, till förbud mot indexklausuler i ettårsavtal och till minsta uppsägningstid föranleder förslag till ändringar och tillägg i hyreslagen (12 kap. jordabalken), lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen om bostadsdomstol. De framlagda lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1979.

Nu återstående delar av vårt utredningsuppdrag avser vi att redovisa i ett slutbetänkande. Bland de frågor, som återstår att behandla, kan här nämnas frågan om utformningen av bränsle- och va-klausuler, andrahandshyresgästernas ställning, proceduren i förlängnings- och villkors tvister vid bostadshyra, hyresnämndernas kompetens och en lagteknisk översyn av hyreslagen.

Utredningens lagförslag

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrives i fråga om 12 kap. jordabalken¹
dels att 3, 4, 19 a, 58, 58 a, 60, 69 och 70 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i kapitlet skall införas två nya paragrafer, 57 a och 58 b §§, av
nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,
2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,
3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,
4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,
5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,
6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,
7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Avser avtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och är hyrestiden längre än nio månader, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Vad nu sagts gäller dock ej om lägenheten ej är avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

¹ Kapitlet omtryckt 1974:1083.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. *Avser hyresavtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och har hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, har hyresgästen dock alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader.* Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

19a §

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 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.

Första stycket första punkten äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser annan lägenhet än bostadslägenhet och är träffat för bestämd tid, som är längre än ett år.

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

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förhandlingsklausul enligt lagen (1978:000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden² eller förbehåll i avtal om hyra av annan lägenhet än bostadslägenhet att hyran skall utgå med belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller 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 – tredje 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.³

57a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antagas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförbara lägenheter. Hänsyn får tagas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit, endast om särskilda skäl föreligger.

² I SOU 1976:60 föreslages lydelse.

³ I SOU 1976:60 föreslages lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Föreligger i tvist om ersättning enligt 57 § yttrande av hyresnämnden enligt 58 b §, får yttrandet frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart,

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

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

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

58 §

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

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

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet icke kräva högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än han har uppgivit i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning på grund därav ej till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

58 a §

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

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

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

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

58 b §

Träffas ej förlikning vid sådan medling, som avses i 58 eller 58 a §, skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lägenheten eller om huruvida lägenhet som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 57 § första stycket 2.

60 §⁴

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

I *ärende* om ersättning enligt 57 § skall *hyresnämnden* på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom *beslut* som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

⁴ Senaste lydelse 1975:641.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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

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

69 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49, 55 och 57 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

70 §

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55, 57, 60 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Talan får ej föras mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § eller yttrande enligt 58 b §.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.
2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 3 och 4 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av december 1978, om avtalet uppsägs till upphörande efter den 30 september 1980.
3. Innehåller hyresavtal som slutits före utgången av december 1978 villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 a §, äger villkoret likväl verkan mot hyresgästen till utgången av september 1980 eller, om avtalet inte kan uppsägas till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kunnat frånträdas.
4. Bestämmelserna i 12 kap. 57 a, 58, 58 a, 58 b, 60, 69 och 70 §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av december 1978, om 57 § var tillämplig på avtalet. Har avtalet uppsagts före utgången av december 1978, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

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

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

dels att 4, 9, 13, 16 d och 32 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 21 a §, av nedan angivna 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 avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,

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 §, ersättning enligt 12 kap. 57 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 16–18 §§ lagen (1978:000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden.³

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1977:794.

³ I SOU 1976:60 föreslagen lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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 i bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt lagen om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden,⁴

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.

9 §

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

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

Beslut i fråga om förskott enligt 12 kap. 60 § jordabalken får meddelas utan förhandling. Innan beslut meddelas, skall hyresvärden beredas tillfälle att yttra sig.

13 §

Rör ärende hos hyresnämnd såväl fråga om förlängning av hyresavtal som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

I ärende om ersättning enligt 12 kap. 57 § jordabalken får hyresnämnd genom särskilt beslut pröva fråga om skyldighet för hyresvärden att utge ersättning.

⁴ I SOU 1976:60 föres gen lydelse.

Nuvarande lydelse

Då särskilt beslut enligt första stycket meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

Föreslagen lydelse

Då särskilt beslut enligt första eller andra stycket meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

16 d §⁵

Nämnd skall verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid skall nämnden såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förebringas.

Krävs i ärende förhandling vid två eller flera tillfällen, skall nämnd, om ärendets beskaffenhet fordrar det, vid första förhandlingstillfället i samråd med parterna bestämma den närmare ordningen för ärendets fortsatta handläggning.

21 a §

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar hyresnämnds yttrande enligt 12 kap. 58 b § jordabalken.

Angår yttrande som avses i första stycket lägenhets marknadshyra, skall nämnden i yttrandet utsetta viss tid, högst två veckor, inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antager den hyra, som har angivits i yttrandet. Iakttar part icke nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

⁵ Denna § – tidigare 16 a § – fick nuvarande beteckning 1975:1133.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

32 §⁶

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 lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a, 57 eller 60 § jordabalken, 16, 17, 21 eller 22 § lagen (1978:000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden⁷, 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande 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 lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.

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

Häri genom föreskrives i fråga om lagen (1974:1082) om bostadsdomstol att 13 § skall ha nedan angivna lydelse.

13 §

Sammanträder bostadsdomstolen med sju ledamöter, är tre av dem lagfarna ledamöter och fyra av dem intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

⁶ Senaste lydelse 1977:794.

⁷ I SOU 1976:60 föreslagna lydelse.

Nuvarande lydelse

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket i bostadsrättslagen (1971:479), med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Föreslagen lydelse

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, när mål rör annan hyreslägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket i bostadsrättslagen (1971:479), med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.

Sammanställning av remissyttrandena

1 Allmänna synpunkter

Flertalet remissinstanser är eniga om att det indirekta besittningsskyddet bör bibehållas för lokalhyresgäster. Två remissinstanser, *Landstingsförbundet* och *Sveriges hotell- och restaurangförbund*, uttalar sig för ett mera direkt besittningsskydd. Remissinstanserna är också i stort sett ense om att det indirekta besittningsskyddet bör reformeras och att bristerna i besittningsskyddet bör botas genom en reform av det nuvarande medlingsförfarandet. Några remissinstanser anser dock att den föreslagna reformen inte är påkallad, nämligen *bostadsdomstolen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Svenska försäkringsbolags riksförbund*. Många remissinstanser är också kritiska mot utredningens förslag i vissa hänseenden. Särskilt har förslaget om legal presumtionsverkan och frågan om forum i ersättningsmål föranlett delade meningar.

Bostadsdomstolen: Bostadsdomstolen handlägger när det gäller lokalhyresavtal endast fråga om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt och har därför ett otillräckligt underlag för en bedömning av hur det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster fungerat. Enligt domstolens mening har utredningen emellertid knappast på ett övertygande sätt belagt sitt påstående att besittningsskyddet för lokalhyresgäster i sin nuvarande utformning inte gett hyresgästerna det skydd lagstiftaren avsett. De begränsade undersökningar som utredningen företagit i fråga om hyresutvecklingen efter hyresregleringens avveckling ger vid handen att prisutvecklingen på lokalhyresmarknaden varit gynnsam i jämförelse med såväl prisutvecklingen på bostadshyresmarknaden som den allmänna prisutvecklingen. Detta ger visst stöd för uppfattningen att det indirekta besittningsskyddet haft den preventiva verkan som lagstiftaren avsett. De nu gällande reglerna har emellertid tillämpats endast under en relativt kort tid, varför erfarenheterna av dessa måste vara begränsade.

Under hänvisning till det anförda vill bostadsdomstolen ifrågasätta om en så genomgripande reform som den föreslagna är påkallad, särskilt som reformen obestriddligen är förenad med åtskilliga olägenheter, bl. a. genom att den i hög grad ytterligare komplicerar den redan svåröverskådliga och svårtillgängliga lagstiftningen på området. Vägande skäl talar för att man avvaktar ytterligare erfarenheter av den nuvarande lagstiftningen på lokalhyresområdet.

Anses det emellertid angeläget att redan nu genomföra ändringar i syfte att stärka lokalhyresgästernas besittningsskydd förordar bostadsdomstolen en mindre genomgripande reform än den utredningen föreslår. Domstolen förordar för sådant fall att medlingsförfarandet utvidgas på sätt utredningen föreslagit dock utan att hyresnämndens uttalande om marknadshyran eller dess bedömning av ersättningslägenhet ges legal presumtionsverkan.

Hovrätten för Västra Sverige: Hovrätten instämmer i utredningens uppfattning att lokalhyresgäster i allmänhet har en sämre förhandlingsposition än hyresvärdarna vid förhandlingar om villkoren för förläng-

ning av hyresavtal. Delvis torde detta ha sin orsak redan i det indirekta besittningsskyddet med hänsyn till de nackdelar som är förenade med en flyttning även i fall där skadestånd utgår. Härtill kommer att hyrorna för också ganska likartade lokaler i hög grad varierar och att en hyresgäst ofta har sämre underlag än hyresvärden att bilda sig en uppfattning om vad som kan anses utgöra skälig hyra för lokalen. Då medlingarna i lokalhyrestvister hittills i flertalet fall inriktats på att få en uppgörelse till stånd mellan parterna utan att någon egentlig bedömning av lokalens marknadsvärde förekommit har parterna inte heller härvid fått någon ledning. En reform ägnad att stärka framförallt hyresgästens ställning är därför önskvärd.

Malmö tingsrätt: Det är självfallet, på sätt utredningen framhåller, angeläget att parterna är jämställda i förhandlingssituationen dels genom att vardera parten kan göra en så säker ekonomisk bedömning som möjligt, dels genom att parterna effektivt kan utnyttja de reaktionsmöjligheter som står dem till buds om förlängt avtal på rimliga villkor inte kommer till stånd. En mera väsentlig ändring av det nuvarande regelsystemet förutsätter dock att detta visat sig medföra påtagliga nackdelar. Tingsrätten anser inte att utredningen redovisat några övertygande skäl för att behov av flertalet av de föreslagna ändringarna föreligger. — — —

Huvudkritiken mot de nuvarande reglerna är att en hyresgäst som sagts upp för reglering av hyran befinner sig i underläge gentemot hyresvärden genom att han sämre än denne kan bedöma lägenhetens marknadsvärde. Tingsrätten anser att fog för denna kritik kan föreligga och att en översyn av medlingsförfarandet därför är erforderlig.

Domstolsverket: Genom 1968 års hyresreform infördes indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster i dess nuvarande form. Utformningen av detta besittningsskydd bygger på att hyresvärd och hyresgäst vid förhandling om hyresvillkor skall vara jämställda. Av den utredning som redovisats i betänkandet framgår att hyrorna för de flesta lokalerna i Stockholm under tiden oktober 1972—april 1977 ökat långsammare än konsumentprisindex. Även om man tar hänsyn till att hyresregleringslagen och den 1972 genomförda ändringen av hyresregleringslagens övergångsbestämmelser kan ha haft en dämpande effekt på hyreshöjningarna tyder undersökningen på att nuvarande regelsystem medfört en i huvudsak balanserad hyresmarknad. Det torde därför inte finnas anledning att ändra på de grundläggande principerna för besittningsskyddet.

Hyresnämnden i Stockholm: Utgångspunkt för förslaget till ändringar i medlingsförfarandet är lokalhyresgästernas kritik mot besittningsskyddet såsom det för närvarande fungerar. Hyresgästerna anser att de befinner sig i underläge vid förhandlingarna med hyresvärdarna, att de därför endast undantagsvis vågar anlita besittningsskyddet och att de i stor utsträckning tvingas falla undan för hyresvärdarnas krav och godta hyror som de inte anser skäliga. Hyresnämnden finner att hyresgästerna kan ha visst fog för sin kritik men att reformbehovet inte bör överdrivas. Hyresvärd och hyresgäst torde i allmänhet — i vart fall genom sina organisationer — ha tämligen klart för sig vad marknadshyran är för en omtvistad lokal och de situationer där verklig tveksamhet råder torde höra till undantagen. I dessa undantagsfall kan hyresgästen emellertid befinna sig i ett visst underläge. Skyldigheten att avflytta och att lita till ett osäkert skadeståndskrav kan innebära en risk som hyresgästen bedö-

mer som alltför stor och kan medföra att han hellre godtar en hyra som han tycker är oskäligen. Hyresgästernas förhandlingsunderläge i dessa fall kan motivera en översyn av medlingsförfarandet för att få en säkrare grund för förhandlingarna.

Hyresnämnden i Göteborg: Även om hyresnämnden från sin egen verksamhet inte har så negativ erfarenhet av tillämpningen av reglerna om lokalhyresgästs besittningsskydd som utredningen har kunnat konstatera från annat håll, anser hyresnämnden med hänsyn till de brister, som genom utredningens undersökningar i allt fall har ådagalagts, att medlingsförfarandet bör reformeras.

I likhet med utredningen finner hyresnämnden att reformen bör medföra att hyresgästernas ställning förstärks genom att hyresgäst vid medling i hyressättningstvister garanteras rätt att få del av den information om lokalens hyresvärde, som hyresvärden förfogar över, och att dessutom vid medlingen båda hyresparterna ges en kvalificerad förhandlingshjälp, som syftar till dels att ta fram ett bättre underlag för hyresbedömningen än för närvarande och dels att ge parterna ledning vid deras bedömning.

Enligt hyresnämndens mening tillgodoser utredningens förslag om ändring av reglerna för förfarandet vid medling i hyressättningstvister på ett tillfredsställande sätt det reformbehov, som sålunda får anses föreligga. Hyresnämnden vill därför tillstyrka förslaget, som är väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning.

Hyresnämnden i Malmö: Hyresrättsutredningen konstaterar att hyresgästerna i allmänhet har sämre möjlighet än hyresvärdarna att bilda sig en uppfattning om vilken hyra som kan anses skäligen för lokalen och att hyresvärdarna många gånger har ett förhandlingsövertag vid förhandlingar om förlängning av lokalhyresavtal. Hyresnämnden ansluter sig till dessa uttalanden.

Kommerskollegium: Redan den omständigheten att hyresvärdarna inför utredningen redovisat mera positiva erfarenheter av besittningsskyddets praktiska verkningar än hyresgästerna talar för att den eftersträfvade jämvikten inte uppnåtts. Härom vittnar även resultaten av en av utredningen gjord undersökning av de lokalhyrestvister som under åren 1974 och 1975 hänskjutits till hyresnämnd för medling.

Hyresgästernas riksförbund: I betänkandet konstateras att övergången från en reglerad till en i princip fri hyresmarknad på de flesta håll synes ha varit lugn och relativt smidig, även om anpassningen av hyrorna till "marknadsläget" naturligtvis vållat problem för en del företagare, som tidigare gynnats av billiga lokaler med attraktivt läge. I vissa fall har denna anpassning framtvingat omlokalisering och företagsnedläggelse. Generellt betraktat torde detta vara riktiga konstateranden men bilden ter sig annorlunda när det gäller de centrala delarna av de största tätorterna. Den återhållsamhet som efter frisläppningen till en början präglade hyreskraven i fråga om centralt belägna lokaler, främst i Stockholm, har under den senaste tiden efterträts av hyreshöjningar av betydande omfattning, därvid jämförelser ofta gjorts med nytilkomna affärskomplex i utpräglade cityområden. Denna utveckling har medfört påfrestningar även för affärsidkare som inte brukat betraktas som småföretagare och i en del fall har nedläggelser blivit följden. Den kritik som redan 1975 framfördes mot den nuvarande lagstiftningen från de organisationer som företrädde lokalhyresgästerna är därför alltjämt berättigad och det kan inte med fog påstås att marknaden nu skulle vara

stabiliserad. Förbundet delar uppfattningen att den nuvarande ordningen för indirekt besittningsskydd inte skapar den jämlikhet mellan parterna, som är nödvändig för att hyresförhandlingar skall ge ett rättvisande resultat. Det är därför enligt vår mening riktigt när utredningen som ett resultat av sina undersökningar slår fast att besittningsskyddet i dess nuvarande form inte kan tas i anspråk av lokalhyresgästerna på det sätt som lagstiftaren avsett. För att åstadkomma balans i förhandlingar om hyra är det av största betydelse att bägge parter har god kännedom om förhållandena på lokalhyresmarknaden och det har av utredningens undersökning framgått att så ofta inte är fallet och att det som regel är hyresgästen som på grund av okunnighet om hyresnivåer och marknadsvärden hamnar i underläge.

KF: Marknadshyrorna för lokaler varierar på ett helt annat sätt än för bostadslägenheter. Även vid första påseende till synes obetydliga skillnader i läge och lokalens utformning kan medföra stora differenser i värdet på en fri hyresmarknad. Detta medför att några schablonregler för fastställande av skälig hyra för lokaler icke kan uppställas. I många fall är ej heller bruksvärdesvärdering möjlig på grund av att jämförbara lokaler saknas. KF anser att den nuvarande fria hyressättningen för lokaler bör bibehållas. En förutsättning härför är att en hyresvärd ej drabbas av ersättningskyldighet vid begäran om hyra som ej överstiger vad som kan erhållas från annan intressent. Tillämpningen av denna princip kan i det enskilda fallet bereda parterna stora svårigheter. Utredningens uppfattning att det nuvarande medlingsförfarandet, som syftar till förlikning utan direkt hänsynstagande till en korrekt hyra, i många fall icke lämnar parterna någon riktig hjälp för bedömningen av sin ställning i en framtida tvist överensstämmer med KF:s erfarenheter.

Lanstingsförbundet: Förbundet delar utredningens uppfattning att lokalhyresgästerna genom det indirekta besittningsskyddet har en svag ställning i förhandlingssituationen gentemot hyresvärdarna. Detta gäller inte enbart de mindre företagen inom handel, hantverk och industri utan gäller exempelvis även för ett större landsting med hundratals förhyrningsobjekt.

Förbundet beklagar att utredningen enligt sina direktiv varit förhindrad att pröva övergång till direkt besittningsskydd. Enligt den internationella översikten är denna form den gängse i flera länder; i ett fall t. o. m. starkare utformat än vad som gäller för bostäder. De förslag utredningen framlägger synes till viss del ha karaktären av ett provisorium, som inte heller vunnit enhällig anslutning. I detta läge synes det förbundet naturligt att hålla dörren öppen för en principiellt annan lösning, innebärande ett mera direkt besittningsskydd.

Om man ändock stannar inför att inom ramen för nuvarande system vidta vissa modifieringar, tillstyrker förbundet förslaget, att det nuvarande medlingsförfarandet inför hyresnämnd reformeras genom att hyresgäst garanteras rätt att vid medlingen få del av den information om lokals hyresvärde som värden förfogar över, samt att hyresnämnderna medverkar i att ge kvalificerad förhandlingshjälp som syftar till att dels få fram ett bättre underlag, dels ge parterna ledning vid deras bedömning.

Stockholms läns landsting: Hittills gällande regler för lokalhyresförhållanden har i många fall kunnat innebära avsevärda svårigheter för lokalhyresgäster som av olika skäl inte har möjlighet att vid uppsägning ordna ersättningslokal. Detta gäller inte minst små företag som är

beroende av en fast etablerad kundkrets. Sådana företag kan liksom olika samhällseliga institutioner såsom vårdcentraler m. m. vara av största betydelse för den allmänna servicenivån i området.

Utredningens förslag kan mot denna bakgrund biträdas även om lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd också i detta förslag synes få begränsad betydelse samtidigt som förslaget innebär risk för ökad byråkratisering av lokalhyresmarknaden.

Sveriges kioskägares riksförbund: Vi finner att den anda, som ligger i utredningens förslag, syftar till att verka för ett utjämnande av de stora skillnader som varit rådande för olika kategorier av hyresgäster.

Det är därför en tillfredsställelse att kunna konstatera, att gapet mellan bostadshyresgästs trygghet och lokalhyresgästs dito minskar, men att steget, om lagförslaget antages oförskuret, icke är helt jämnat. Vi ser det ändock för vår del som långt gående framsteg och tror även att den i utredningen föreslagna lagtexten i hög grad kommer att ha en preventiv verkan. I många fall rör det sig om småföretagare med liten kännedom om lagtext och därmed sina egna möjligheter gentemot hyresvärd, som merendels äger god kännedom i frågan. Med den föreslagna texten håller vi för troligt att obilliga uppsägningar minskar högst avsevärt.

Vår åsikt är att ett direkt besittningsskydd vore fördelaktigt för alla kategorier av hyresgäster oavsett typ av lägenhet, men tolkar vi utredningens förslag så att lagen får näraliggande effekt och är vi tillfreds med förslaget. — — —

Vi vill även framhålla att utredningen på ett positivt sätt behandlat frågorna i sak och kan vi ytterligare understryka vad som framhållits av Sveriges köpmannaförbund, då våra uppfattningar i hyresfrågor i stora drag sammanfaller.

Riksförbundet Kiosk & Gatukök: I likhet med utredningen har förbundet konstaterat att det direkta besittningsskyddet inte kan användas av lokalhyresgästen på det sätt som lagstiftaren ansett. Hyresgästen är i de flesta fall, på grund av de faktorer som utredningen redovisat, i en betydligt sämre position än hyresvärderna och famlar därför i mörker under förhandlingar och har därvid svårt att bedöma sin egen situation och värdet av ersättningsreglerna. Det är därför viktigt att medlingsförfarandet reformeras. Förbundet är inte förespråkare för en ändring till direkt besittningsskydd utan en reformering av gällande ordning.

Svenska handelskammarförbundet: Förbundet delar utredningens uppfattning att en hyresgäst som sagts upp ofta har svårare än hyresvärderna att bedöma lokalens marknadsvärde. I sådana fall kommer hyresgästen att befinna sig i ett förhandlingsunderläge vid medlingsförfarandet. Mot denna bakgrund kan det vara befogat att överse gällande regler i syfte att förstärka medlingsförfarandet och åstadkomma bättre balans mellan hyresgäst och hyresvärd.

Göteborgs kommun: I praktiken har huvudparten av kommunens evakueringsuppgifter under de gångna åren lösts genom en kontant uppgörelse som ofta träffats i ett sent skede strax före fastighetens avröjande och efter långvariga förhandlingar med från början vanligtvis vitt skilda ståndpunkter. Enligt kommunens mening har denna arbetsmetod, som ju innebär konfrontationer endast i undantagsfall, varit till fördel på sikt för båda parter och flera av de olägenheter utredningen påvisat har undvikits genom metoden.

Reglerna om det indirekta besittningsskyddet har sålunda i den övervägande delen av fallen inte tillämpats i konkret mening men naturligt-

vis styrt parternas handlande och ställningstaganden. Antalet uppgörelser enligt den nämnda principen är högt. Under de senaste åren torde i varje fall Göteborgs kommun ha varit part i det övervägande antalet lokalkalievakueringar. I många fall har ärendena inte ens varit anhängiga i hyresnämnden. Den redovisning för praxis under de gångna åren i frågan om det indirekta besittningsskyddet som utredningen presenterat med ledning av hyresnämnds- och domstolsmaterial kan mot bakgrunden av verksamheten i Göteborg och även i andra större kommuner sägas vara bristfällig i den meningen att majoriteten av ärendena har lösts genom underhandsuppgörelser som icke ingår i utredningsmaterialet.

Mot bakgrund av dessa erfarenheter har kommunen svårt att instämma i utredningens utgångspunkter om ett underläge för hyresgästerna i varje fall så länge man säger sig icke vilja frångå den grundläggande tanken om ett s. k. indirekt besittningsskydd. Å andra sidan har kommunen varken ur principiell eller ur praktisk synpunkt något väsentligt att erinra mot utredningens ändringsförslag i frågan om innehållet i det indirekta besittningsskyddet. — — —

Sveriges advokatsamfund: Även om möjligheterna att genom utredningen i samband med medlingsförfarandet ange en marknadsmässig lokalhyra sannolikt överskattats, synes förslaget innebära en förbättring jämfört med nu gällande ordning. Med hänsyn till de risker som båda parter nu löper inom ramen för det indirekta besittningsskyddet bör möjligheten till en bättre utredning om skälig hyra under medlingsförfarandet vara till gagn.

SARA: SARA noterar med tillfredsställelse utredningens ambitioner att genom reformering av medlingsförfarandet säkerställa en nödvändig och efterlängtd balans mellan hyresparterna vid förhandlingar om nya hyresvillkor.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förbundet noterar med tillfredsställelse att varken utredningen eller i övrigt någon av de i utredningen deltagande numera för fram tanken på en ändring av valet av skyddsform. — — — Förbundet anser att utredningen i sitt betänkande alltför okritiskt tagit upp det förslag, som de tre partsorganisationerna på lokalhyresgästsidan presenterat.

I samband med att hyresregleringen för lokaler avvecklades genomfördes hyreshöjningar beträffande de flesta lokaler. I många fall torde höjningarna ha blivit relativt stora till följd av att hyresregleringen verkat i nästan 30 år. Mot denna bakgrund blir de av utredningen åberopade procentuella hyreshöjningarna i Stockholm missvisande, eftersom utgångspunkten för beräkningarna i flertalet fall varit en osedvanligt låg hyresnivå, som under flera decennier inte tillnärmelsevis varit marknadsmässig.

Utredningen konstaterar vidare, att övergången till en fri lokalhyresmarknad inte medfört de problem, som man möjligen kunnat vänta. Tvärtom fastslås, att anpassningen av hyrorerna till en marknadsmässig nivå i huvudsak gått lugnt och smidigt. Detta har i olika sammanhang också hävdats av företrädare för de enskilda fastighetsägarna. Förbundet anser dock, att utredningen inte dragit de rätta slutsatserna härav. I olika sammanhang återkommer utredningen till den på hyresgästhall varmt omhuldade tesen, att hyregästen alltid är i underläge i förhållande till hyresvärden, vilket knappast stämmer med verkligheten. Man får inte glömma bort att lagstiftningen skall gälla för alla typer av lokaler från de allra minsta till de största om tusentals kvadratmeter. Samtidigt

som de kan vara belägna i fastigheter tillhörande fastighetsägare från de "minsta" till de "största". Talet om den alltid underlägsne hyresgästen måste därför för den initierade närmast betraktas som en myt. Vid en undersökning för ett antal år sedan konstaterades att medelfastigheten, tillhörande de ägare som var medlemmar i Göteborgs fastighetsägareförening, endast innehöll 18 lägenheter. När det dessutom förhåller sig så, att ägarna av mindre fastigheter ofta har ett annat yrke än förvaltarens, inses lätt att hyresvärden inte alltid är att betrakta som den överlägsne.

Det har i utredningen anförts — utan att någon statistik förebringats — att lokalhyresgäster ofta vikt sig inför hyresvärdars krav därför att man känt sig osäker om utgången. Även förbundet kan anföra liknande argument fast för den motsatta ståndpunkten. Många hyresvärdar har vikt sig inför hyresgästernas argument, därför att man känt sig osäker inför risken att få erlagga skadestånd, vars storlek varit omöjligt att bedöma i förväg.

Hyresgäster i vissa branscher har redan idag — enligt förbundets uppfattning — ett förhandlingsövertag gentemot hyresvärden. Det gäller exempelvis hotell, restauranger och varuhus. Skälet härtill är bl. a. lokalerens speciella karaktär med åtföljande svårigheter att vid utbliven förlängning hyra ut till ny hyresgäst i annan bransch utan att först göra betydande ombyggnader till höga kostnader. Eftersom utredningens förslag medför ökade risker för hyresvärdssidan kommer etableringen inom nämnda branscher att ytterligare försvåras.

Såvitt förbundet kunnat konstatera bland sina 23 000 medlemmar med ca 33 000 fastigheter är de nuvarande bestämmelserna om indirekt besittningsskydd ett verksamt medel mot ooberättigade uppsägningar. För varje hyresvärd torde risken att få betala ett inte oansenligt skadestånd till hyresgästen vara starkt återhållande på lusten att kräva hyreshöjningar, som i efterhand möjligen skulle kunna betecknas som oskäliga. Utredningen påpekar också, att hyresvärden inte på förhand kan beräkna storleken av skadeståndet, då detta skall ställas i relation till resultatet i hyresgästens rörelse. När man talar om ovissheten om utgången av en skadeståndsprcess, bör man ha klart för sig att hyresvärden är den som har störst svårighet att kunna bedöma storleken av eventuellt skadestånd. Hyresgästen har redan från början, till skillnad från värden, tillgång till rörelseresultat, i lokalen nedlagda kostnader, bättre möjligheter att bedöma flyttningskostnader, good-will-ersättning o. dyl. Om således hyresvärden i vissa avseenden har en bättre ställning än hyresgästen i samband med uppsägning, måste därför konstateras att detta uppvägs av andra i sammanhanget relevanta omständigheter över vilka hyresgästen ensam råder.

Mera i förbigående har utredningen berört det viktiga förhållandet, att flertalet hyresvärdar är måna om att behålla sina gamla hyresgäster, vilket är värt att understrykas. Mellan främst den mindre företagaren och hyresvärden råder ofta ett förtroendefullt förhållande, som kanske vuxit fram under många år av affärsmässigt gott samarbete. Det kan t. ex. röra sig om en kvartersbutik, ett skomakeri, en skrädderiverkstad, en tobaksaffär eller något annat mindre företag. Det torde höra till ovanligheterna att hyresvärden tillgriper en uppsägning med krav på en så kraftig hyreshöjning, att den skulle tvinga hyresgästen att lägga ner sitt företag. Både för hyresvärden och övriga hyresgäster i fastigheten är det angeläget att behålla sådana hyresgäster, som medverkar till en god service i området. Man bör i sammanhanget observera att hyresvärdar

har ett direkt intresse av att en så allsidig och god service som möjligt finns inom så nära håll som möjligt och då helst i fastigheten, eftersom det är till fördel vid bestämmande av bruksvärdet för bostadslägenheterna. — — —

Som allmänt omdöme om utredningens betänkande vill förbundet uttala, att detta innehåller förslag, som det inte på något sätt förefaller vara angeläget att genomföra. Redan nu innehåller hyreslagen bestämmelser av sådan innebörd, att lokalhyresgästernas rätt är väl tillgodosedd. Förslaget bör därför inte leda till lagstiftning. Däremot har förbundet inte något att erinra mot att hyresnämnderna ges en mera aktiv roll i medlingsarbetet men utan att detta leder till att deras yttranden får en prejudicerande betydelse i en senare skadeståndprocess.

Sveriges köpmannaförbund och SHIO: Nuvarande hyreslag har varit i tillämpning alltsedan 1969. Organisationerna har av erfarenhet kunnat konstatera att det s. k. indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster i dess tillämpning har mycket stora brister. Organisationerna har i sina remissyttranden, som föregick nuvarande lydelse, förordat ett bestående av det direkta besittningsskyddet. Vi kan också konstatera, med hjälp av utredningsmaterialet, att någon utbildad domstolspraxis i egentlig mening över huvud taget inte existerar. Vi ser därför detta utredningsförslag i sin helhet som utomordentligt väsentligt. Utredningsförslaget har sökt åstadkomma en någorlunda acceptabel balans mellan hyresgäst och hyrsvärd.

Organisationernas ambitioner är otvetydigt att i såväl hyresfrågor som i andra frågor verka för en balans och konsekvens i systemet. Hyreslagstiftningen är föremål för en alltmer märkbar tendens, nämligen att de små och medelstora företagens företrädare får gemensamma bevakningsintressen som inte alltid överensstämmer med övriga näringslivets företrädare. Rättvisa lagregler till skydd för lokalhyresgäster är ett centralt inslag i småföretagarpolitiken, eftersom de flesta småföretagare är hyresgäster som ofta har specifika skyddsbehov. Med nuvarande hyreslagstiftning uppfattar vi lokalhyresgästens rättsliga ställning som svag. I detta hänseende borde lagstiftarens ambition för att åstadkomma en balans, vara lika stor som inom konsumenträttens område. Organisationerna är av den bestämda meningen att utredningens förslag som helhet får ses som ett försök att åstadkomma en balans, som ger lokalhyresgästerna en starkt erforderlig förbättrad förhandlingsposition. Om förslaget i en kommande tillämpning visar sig ej åstadkomma denna jämvikt eller förslaget mot förmodan ej skulle realiseras, ser organisationerna det som ofrånkomligt att verka för ett återinförande av det direkta besittningsskyddet.

Sveriges hotell- och restaurangförbud: Utredningen har enligt direktiven haft att utgå ifrån att det indirekta besittningsskyddet skall bibehållas. De överväganden som utredningen har gjort och de därav följande ställningstagandena har således inte kunnat ske förutsättningslöst. Enligt SHR:s mening borde så ha skett. Som stöd härför åberopas det system som tillämpas bl. a. i Danmark, vilket visar att starka skäl finns för att överväga införande av ett direkt besittningsskydd även för lokalhyresgäster, särskilt sådana som i likhet med hotell- och restaurangföretag är beroende av en fast kundkrets. SHR hemställer således att införande av ett direkt besittningsskydd övervägs i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Med den givna utgångspunkten att det direkta besittningsskyddet skall kvarstå anser dock SHR att utredningens förslag är ett steg i rätt rikt-

ning. Det är dock mycket angeläget att den fortsatta utvecklingen på lokalhyresmarknaden noggrant uppmärksammas och att ingripanden genast sker därest resultatet av den nu föreslagna ändringen inte skulle bli det avsedda. — — —

SHR hemställer i första hand att införande av ett direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster övervägs i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Därest detta ej bedöms möjligt hemställer SHR i varje fall att en rörelses behov av kostnadskrävande anläggningar och beroendet av en fast kundkrets beaktas vid fastställandet av marknadshyran och ersättningen vid avflyttning.

Svenska byggnadsentreprenörföreningen: Utredningens ståndpunkt är den, att marknadsfunktionerna även i fortsättningen skall tillmätas utslagsgivande betydelse. Detta innebär bl. a. att strukturförändringar branscher emellan skall få påverka prisbildningen så, att rimlig rörlighet garanteras i näringslivets utveckling. Förändringar i lönsamhet och effektivitet inom branscher skall också få påverka lokalhyresmarknaden. "För normala marknadsförhållanden måste grundsatsen vara, att en fastighetsägare skall vara oförhindrad att tillgodogöra sig det värde som lokalen har vid den mest fördelaktiga användningen", framhåller också utredningen (s. 112). Den nya ordningen för det indirekta besittningsskyddet syftar således inte till att befrämja ett system där exempelvis avgångsvederlag blir vanliga, när attraktiva lokaler får ny hyresgäst.

SBEF vill starkt betona vikten av att man i hyreslagstiftningen upprätthåller den av utredningen angivna målsättningen "att den fria hyresprisbildningen bör bevaras på lokalhyresmarknaden".

Svenska försäkringsbolags riksförbund: Utredningen har i sin strävan att utan att acceptera mekanismen för åsättande av en marknadsmässig hyra men ändå söka nå den positiva effekt som följer med en sådan, föreslagit tillskapandet av en byråkratisk apparat som ter sig mycket besvärande för dem som skall verka på marknaden. Sättet att lösa problemet är att likna vid vad som tillgripes vid ren planhushållning när man för att ernå bättre resursallokering försöker efterlikna marknadsekonomiernas prissättning. Konsekvensen kommer att bli att vi får en återgång till betalning av överlåtelsesummor för hyreskontrakt. Tekniken är väl känd från bostadsmarknaden. Den enda skillnaden är att man i lokalfallet legaliserat det som för bostadsmarknaden är kriminaliserat.

För att motivera förslag, som på angivet sätt bryter mot vissa grundläggande värderingar, hade bort visas att marknadsekonomien inom förevarande område misslyckats. Så har emellertid inte skett. Riksförbundet avstyrker genomförandet av utredningens förslag.

Folksam: Folksam anser att utredningsmajoritetens förslag beträffande det indirekta besittningsskyddet kommer såväl att förbättra balansen mellan parterna som att underlätta förlikningsuppgörelser. Folksam biträder därför förslaget i denna del.

2 Medlingsförfarandet i hyressättningstvister och den s. k. presumtionsregeln

Hyresnämnden i Göteborg: Den av utredningen föreslagna ordningen med hyresnämnds yttrande kommer självfallet att i och för sig påverka de hyror som kommer att utgå. Yttrande av hyresnämnd skall emellertid avse skälig hyra, nämligen marknadshyran. Eftersom yttrandet skall grundas på parternas utredning och hyresnämndens allmänna kännedom

om hyror på marknaden hör den fria prisbildning, som i allt fall förekommer på marknaden, kunna bli bestämmande för utgången av medlingsförfarandet inför hyresnämnden. Även om hyresnämnd inte i varje enskilt fall förmår att i sitt yttrande ange den hyra, som rätteligen är marknadshyran, bör därför allmänt sett den av utredningen förslagna ordningen med hyresnämnds yttrande inte anses innebära något principiellt avsteg från systemet med fri prisbildning på lokalhyresmarknaden. Det är emellertid viktigt att parterna i hyressättningstvister tillämpar den i lagstiftningen förutsatta ordningen för hyressättning och inte i alltför hög grad lägger hyresnämnds avgöranden i enskilda fall till grund för framtida hyressättning. — — —

Vad som främst skiljer Bergs förslag från utredningens är att hyresnämnds uttalande om marknadshyran för en lokal inte får någon presumtionsverkan. Syftet med utredningens förslag om hyresnämnds yttrande förenat med presumtionsverkan är att kunna tvinga parterna, främst hyresvärderna, att förebringa ordentlig och rättvisande utredning om lokalens marknadsvärde. Om man avstår från att förena hyresnämnds yttrande med presumtionsverkan förlorar man en möjlighet att kunna pressa parterna till angivet utredningsarbete. Detta medför att hyresnämnd — på samma sätt som med nuvarande ordning — mången gång kommer att sakna behövlig utredning och blir hänvisad till den mindre säkra metoden med allmän skälighetsbedömning vid sitt medlingsförfarande. Detta förhållande är enligt hyresnämndens uppfattning avgörande för att föredraga utredningens förslag framför Bergs.

Utredningens förslag innebär alltså en påtaglig fördel i fråga om möjligheten att genom parternas egna insatser få tillgång till utredning som behövs för att kunna göra en saklig bedömning av en omtvistad lokals marknadshyra. Det kan dock med fog antagas att hyresnämnd trots den föreslagna nyordningen inte så sällan kommer att vara i avsikt att av sådana utredning och därigenom bli hänvisad till att göra en på nämndens allmänna erfarenhet grundad bedömning av en omtvistad lokals skäligen hyra. Parterna i en hyrestvist kommer emellertid genom utredningens förslag under alla förhållanden att bättre än för närvarande tillförsäkras kvalificerad förhandlingshjälp, ägnad att leda till uppgörelse mellan parterna, även om hyresnämndens yttrande om lokalens marknadshyra endast är grundat på nämndens egen allmänna erfarenhet och yttrandet är mindre väl underbyggt till följd av att nämndens erfarenhet är begränsad.

Hyresnämnden i Malmö: Den föreslagna ordningen tillämpas i stort sett redan av hyresnämnden. Med hänsyn till de goda erfarenheter som hyresnämnden har av denna ordning tillstyrker hyresnämnden att utredningens förslag genomförs. Hyresnämnden har inte heller någon erinran mot att presumtionsverkan tillerkännes nämndens yttrande i en senare ersättningsvist. — — —

Hyresnämnden vill till utredningens i och för sig riktiga beskrivning av förfarandet vid hyresnämnden göra följande tillägg. Det förekommer att parterna önskar att nämndens förhandlingshjälp skall avse ett förslag till förlikning vilket inte är materiellt grundat. Omständigheterna kan givetvis också vara sådana att den för nämnden tillgängliga utredningen räcker bara till ett rent förlikningsbud som grundas på vad parterna i den aktuella tvisten kan tänkas vara beredda att godtaga. I sådana fall strävar nämnden självfallet att söka förlika parterna genom ett sådant medlingsbud om nämnden finner att förutsättningar för förlikning föreligger. Om nämnden framlägger förslag till förlikning klargör nämnden

emellertid regelmässigt för parterna huruvida fråga är om ett kompromissförslag eller om ett materiellt grundat förslag.

Byggnadsstyrelsen: Förslaget att ålägga hyresnämnd skyldighet att på parts begäran vid medling företa en prövning av en lokals marknadshyra är enligt verkets mening väl motiverat.

Byggnadsstyrelsen har inte någon större erfarenhet av tvister inför fastighetsdomstol om storleken av ersättningsbelopp och grunderna för fastställelse härav. Majoritetens förslag att hyresnämnds yttrande om skälig marknadshyra skall tillerkännas presumtionsverkan i en senare ersättningstvist synes verket vara positivt.

Hyresgästernas riksförbund: Utredningens mening att bättre jämställdhet mellan parterna i ovan angivet hänseende bör åstadkommas genom medverkan från hyresnämndernas sida vill förbundet biträda och den föreslagna lösningen synes vara en väg som bör prövas. Därigenom erhåller parterna ett betydligt säkrare underlag för sina ställningstaganden.

Riksförbundet Kiosk- & Gatukök: Förbundet delar utredningens uppfattning att hyresnämnderna framledes skall göra en preliminär prövning av lokalens marknadshyra och att denna skall ha presumtionsverkan i en senare ersättningstvist.

Malmö kommun (= fastighetsnämnden): Kommunen finner en av de viktigaste nyheterna vara, att hyresnämnden — om medlingsförsök icke ger resultat — på yrkande av endera parten har att uttala sig om lokals marknadshyra. Bestämmelsen torde underlätta parternas ställningstaganden och därigenom öka möjligheterna till snabba och rimliga uppgörelser.

SARA: Utredningen föreslår här bl. a. förbättrade metoder i syfte att åstadkomma ett kvalificerat underlag för bedömande av en lokals marknadshyra. Dessa åtgärder jämte förslaget om att hyresnämndens yttrande angående hyresnivån skall tillerkännas presumtionsverkan, finner SARA särskilt välbetänkt.

Sveriges köpmannaförbund och SHIO: Hyresnämnden ges rätt att avge ett yttrande, vilket måste ha den allra största betydelsen för att förmå parterna att därefter förlikas. Folke Bergs reservation i detta hänseende med förslag till annan ordning är icke tillfredsställande. Dennes förslag kommer i praktiken att innebära i stort sett samma osäkerhet till nackdel för lokalhyresgästen som råder med nuvarande system. Att hyresnämndens yttrande skall ha presumtionsverkan vid en efterföljande process utgör en förutsättning för att förslaget som helhet skall bli verkingsfullt. — — —

I utredningens betänkande, sidan 78, anföres följande. "Kan hyresvärden styrka att han lyckats hyra ut lägenheten mot den hyra han fordrat skall han naturligtvis som regel undgå skadeståndsansvar." Vi utgår då från att undantag från denna huvudregel gäller t. ex. för det fall hyresvärden hyrt ut till konkurrerande bransch. Vi tolkar dock huvudregeln e contrario på så vis att hyresvärden *alltid blir skadeståndsskyldig* för det fall han hyr ut lägenheten till en lägre hyra än vad han slutligen fordrat inför medling i hyresnämnden. Om man sedan går till utredningsförslaget sidan 113 mitt på sidan anförs följande: "Det är att märka att påtaglighetsrekvisitet endast hänför sig till marknadshyran och inte till det hyreskrav som hyresvärden framställt." Med marknadshyra måste man här förstå den hyra som hyresvärden slutligen erhållit för lokalen. Om denna hyra skall jämföras enligt påtaglighetsrekvisitet med vad hyres-

nämnden yttrat i ärendet kan ju marknadshyran visat sig i realiteten ha understigit vad hyresvärden slutligen fordrat inför hyresnämnden. Organisationerna utgår ifrån att det är *uppenbart* att huvudregeln gäller dvs. att hyresvärden under inga omständigheter kan undgå skadeståndsskyldighet för det fall han får 1: — kr. mindre i hyra än vad han fordrat i slutförhandlingarna. Som exempel kan anföras följande. Hyresvärden säger upp och yrkar 100 000 kronor. Hyresgästen är beredd att acceptera 50 000 kronor. Hyresnämnden avger som ett slutligt yttrande 80 000 kronor såsom marknadsmässig hyra.

Enligt påtaglighetsrekvisitets resonemang skulle gränsen gå vid 10 %, dvs. 88 000 kronor. Vad skall gälla om hyresvärden efter det att hyresnämnden avgivit yttrande fortfarande insisterar på att utfä 100 000 kronor och det sedan visar sig att han allenast får ut 95 000 kronor av ny hyresgäst? Enligt huvudregeln skulle han bli skadeståndsskyldig vilket måste vara meningen. Men följer man resonemanget om "påtaglighet" så blir överensstämelsen dålig. Lämpligtvis måste lagtexten kompletteras med följande tillägg till 57 a § andra stycket efter punkten i "när yttrandet. . . hyresnämnden avgivit, *samt att denna minst* uppgår till vad hyresvärden *slutligen fordrat* inför hyresnämnden".

Bostadsdomstolen: Bostadsdomstolen ansluter sig till utredningens förslag att hyresnämnderna i tvister om villkoren för förlängning av ett lokalhyresavtal på parts begäran skall försöka utröna lokalens hyresvärde på grundval av den förebragta utredningen och sin kännedom om lokalhyresmarknaden och lägga denna bedömning till grund för ett yttrande om marknadshyran. — — —

Nämndens uttalande om marknadshyran för en lokal bör under nu angivna förutsättningar bli ett starkt incitament för parterna att träffa uppgörelse på den av nämnden angivna hyresnivån. Uttalandet kommer också utan tvekan att tillmätas stort bevisvärde i en eventuell efterföljande ersättningstvist. Enligt bostadsdomstolens uppfattning bör det med hänsyn härtill inte vara erforderligt för att uppnå syftet med utredningens förslag att uttalandet ges legal presumtionsverkan i en sådan tvist. En bestämmelse härom skulle nämligen kunna medföra dels — som framhållits i reservationerna — att parterna redan i medlingsärendet profilerar sig så att nämndens möjlighet att åstadkomma förlikning minskar väsentligt dels att i realiteten ett system med av myndighet bestämda hyror för lokaler införs. Så genomgripande förändringar i det nuvarande skyddssystemet bör inte genomföras innan det nu föreslagna utvidgade medlingsförfarandet hunnit prövas en tid. — — —

Enligt bostadsdomstolens uppfattning bör nämndens yttrande om marknadshyra respektive ersättningslägenhet ses som en integrerad del av medlingsarbetet, vilket inte bör anses avslutat förrän parterna reagerat på yttrandet.

Hovrätten för Västra Sverige: Mot den av utredningen föreslagna lösningen har hovrätten åtskillig kritik att anföras. Förslaget medför, såsom också Berg anført i sin reservation, risk för att den fria prisbildningen på lokaler kommer att försvinna. Redan av denna anledning förefaller det olämpligt att tillerkänna hyresnämndens yttrande presumtionsverkan på sätt föreslagits.

Prövning av marknadshyran för en lokal med ledning av faktiskt erbjudna hyror torde under medlingsskedet endast sällan kunna förekomma. Hyresnämnderna torde därför i allmänhet vara hänvisade att

vid prövningen använda sig av ortsprismetoden. Med hänsyn till de många osäkerhetsfaktorerna vid en sådan uppskattning förefaller det inte lämpligt att tillmäta en på detta sätt beräknad marknadshyra så stor betydelse som majoritetens förslag innebär. Så som också påpekas i den tidigare nämnda reservationen föreligger en beaktansvärd risk för att en hyresgäst, som förlitar sig på riktigheten av en på detta sätt beräknad hyra, skall lida skada, genom att det senare visas att marknadshyran för lägenheten varit påtagligt högre. Man kan inte heller om förslaget går igenom bortse från svårigheterna att vidmakthålla medlingens syfte att förlika parterna. Utredningens förslag tyder närmast på att förlikningsförhandlingarna i ett inledande skede skall föras på samma sätt som skett i flertalet fall tidigare och att någon närmare utredning angående marknadshyran för lokalen inte skall företagas förrän det visas att förlikning inte kan träffas. Då det framgår att det ofta är just osäkerheten om denna hyra som försätter hyresgästen i underläge vid förhandlingarna, inträder den förhandlingshjälp som hyresnämnden skall ge på ett väl sent stadium. Det kan därför befaras att tyngdpunkten av medlingen kommer att förskjutas och alltför mycket inriktas på det yttrande som begäres angående marknadshyran. Då detta yttrande dessutom skall tilläggas presumtionsverkan i en efterföljande process är det naturligt om parterna kommer att förebringa omfattande ortsprisutredningar. Detta är inte väl förenligt med medlingsförfarandet men kan knappast förhindras med hänsyn till yttrandets presumtionsverkan. — — —

Av utredningen framgår att den medlingsverksamhet som bedrivits vid hyresnämnden i Malmö haft delvis en annan inriktning än medlingsverksamheten vid övriga hyresnämnder. Erfarenheterna från malmöverksamheten har sagts vara mycket positiva. En förstärkt medling av liknande slag föreslås också av Berg i dennes förslag till stärkande av lokalhyresgästernas ställning. Hovrätten ansluter sig här till. Reglerna om den förstärkta medlingen bör komma till direkt uttryck i lagtexten. Detta kan lämpligen ske genom att 12 § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder erhåller ytterligare ett stycke, förslagsvis inplacerat som stycke 3, av ungefär följande lydelse:

Vid medling enligt 12 kap. 58 § eller 58 a § jordabalken skall, i fall där tvist föreligger om skäligheten av yrkad hyra, nämndens medlingsbud grundas på dess uppfattning om marknadsvärdet för lokalen. Önskar part, där uppsägning av hyresavtalet skett på grund av förestående rivning eller ombyggnad av fastigheten, nämndens yttrande i frågan om erbjuden ersättningslokal bör anses godtagbar, åligger det nämnden att yttra sig härom.

Stockholms tingsrätt: Förslaget medför i och för sig den av utredningen påpekade fördelen att man därigenom tvingar parterna att förebringa en ordentlig utredning beträffande lokalens marknadsvärde. Emellertid är det oftast en mycket tidskrävande och svår uppgift att fastställa en lokals marknadsvärde, vilket reservanten Folke Berg framhållit. Tingsrätten, som inte blott i mål om rörelseskada utan även i andra mål beträffande värdering av fastigheter i Stockholms centralare delar har att som ett led i värderingen ta ställning till skälig marknadshyra för bl. a. butiks-, kontors- och industrilokaler, har den erfarenheten att en dylik hyresprövning, i vart fall i storstadsregioner, regelmässigt kräver att parterna redovisar mycket omfattande och detaljerade ortsprisundersökningar, i vilka hyrorna per m² ly eller därpå grundade markvärden beräknats bl. a. med hänsyn till lokaldjup, läge inom kvar-

teret, belägenhet från affärssynpunkt m. m. Bedömningen av ett sådant material är mycket komplicerad och förfarandet försvåras ofta av att parterna under processens gång inte sällan inger helt nya, förändrade eller kompletterande utredningar. Om hyresnämnden skulle i samband med förlikningsförhandlingarna vara skyldig att utan någon större grad av osäkerhet uttala sig om vilken marknadshyra, som den av parterna förebragta utredningen leder till, kommer förfarandet i hyresnämnden sannolikt att i avsevärd mån kompliceras och bli mer utdraget.

Risken härför blir särskilt påtaglig om hyresnämndens yttrande beträffande skäligen marknadshyra av parterna ej längre kan uppfattas som ett välavvägt förslag till förlikningsuppörelse utan är att se som ett auktoritativt yttrande, som på sätt utredningen föreslagit tillerkännes presumtionsverkan i en eventuellt kommande ersättningsprocess. Parterna måste då för att tillvarata sina intressen redan inför hyresnämnden åberopa all den utredning om lokalens värde, som de kan tänkas finna erforderlig, vilket i sin tur leder till att parterna, såsom reservanten Sven Jansson påpekat, snarare fjärrar sig från varandra. Även hyresnämnden måste med denna ordning naturligen inrikta sig på att med största grad av säkerhet söka fastställa en marknadshyra, som kommer att stå sig i en efterföljande ersättningsprocess. Detta medför därför att medlingen kommer att mer likna en vanlig domstolsprocess än ett enkelt och smidigt förlikningsförfarande, dock med den mycket väsentliga skillnaden att hyresnämndens preliminära yttrande ej kan överklagas. Skälet till denna skillnad är enligt utredningen att hyresnämndens prövning endast är preliminär och saknar omedelbara rättsverkningar. Eftersom yttrandet enligt förslaget skall tillerkännas presumtionsverkan och då hyresnämnden föreslås att själv (härom mer nedan) ompröva detta yttrande i en kommande ersättningstvist, anser tingsrätten att rättssäkerhetens krav på intet sätt blivit tillgodosedda i den utsträckning, som utredningen gör gällande.

Mot bakgrund av det nu anförda avstyrker tingsrätten förslaget att tillerkänna hyresnämndens preliminära yttrande beträffande en lokals marknadshyra presumtionsverkan i en efterkommande ersättningstvist. Tingsrätten har däremot ingen erinran mot att hyresnämnden som ett led i förlikningsarbetet för parterna uttalar sin uppfattning om marknadshyran för ifrågavarande lokal. Till undvikande av en spiraleffekt på prusbildningen på lokalhyresmarknaden bör dock hyresnämnden, såsom utredningen angivit, uttala sig om högsta skäligen hyra, dvs. marknadshyran, först om den av hyresvärden fordrade hyran befinnes oskälig.

Göteborgs tingsrätt: Tingsrätten finner goda skäl föreligga att ålägga hyresnämnden att avgiva sådant yttrande men anser på av Berg angivna grunder, att yttrandet ej bör tillerkännas den legala presumtionsverkan som föreslagits, detta oavsett om den aktuella tvisten mellan parterna skall avgöras av tingsrätt eller hyresnämnd.

Malmö tingsrätt: Tingsrätten ifrågasätter om de av utredningen föreslagna ändringarna är ett lämpligt sätt att uppnå den eftersträfvade balansen mellan parterna.

En bedömning av marknadshyran innan hyresförhållandet upphört — ofta lång tid dessförinnan — kan endast bli preliminär och vidlådes av en inte obetydlig osäkerhet. Denna osäkerhet i bedömningen anges i förarbetena till 1968 års hyreslagstiftning som ett av huvudskälen till att ett optionssystem på lokalhyresmarknaden förkastades. De betänkligheter

mot en förtida hyresprövning, som kommer till uttryck i förarbetena, äger allttjämt giltighet och krav på ett införande av direkt besittningsskydd även för lokalhyresgäster har heller inte framförts. Enligt utredningen föreligger dock en principiell skillnad mellan hyresprövningen i ett optionssystem och den kvalificerade förhandlingshjälp som utredningen föreslår på så sätt att hyresnämndens yttrande inte syftar till att fastställa en för parterna bindande hyra; avtalsfrihet föreligger allttjämt.

Enligt tingsrättens mening medför emellertid den omständigheten att hyresnämndens yttrande enligt förslaget skall tillerkännas presumtionsverkan i ersättningsprocessen att skillnaderna i praktiken inte blir alltför stora, så mycket mindre som det är avsett att även ersättningsprocessen skall förläggas till hyresnämnderna. Den hyresvärd eller hyresgäst som vågar förkasta ett hyresavtal i enlighet med de villkor som anges i nämndens yttrande måste känna sig tämligen säker på att vinna en framtida ersättningsprocess. Detta torde i medlingskedet vara närmast omöjligt att bedöma, särskilt som endast hyresanbud som avges efter det att nämnden avgivit sitt yttrande i princip kan beaktas i ersättningsprocessen. Ett så omfattande ingrepp i principen om fri prisbildning på lokalhyresmarknaden som förslaget enligt tingsrättens mening innefattar torde inte vara erforderligt för att åstadkomma en tillfredsställande balans mellan parterna i förhandlingskedet.

Hyresnämnden är tänkt att avge sitt yttrande om marknadshyran i första hand på grundval av ortsprisjämförelser — seriösa hyresbud från tredje man torde oftast saknas under löpande hyrestid. Eftersom lokalhyresmarknaden företer en mycket oenhetlig bild med stor hyresspridning även för jämförbara hyresobjekt måste emellertid ett uttalande om marknadshyran baserat på ortsprisjämförelser framstå som osäkert. Nämnda förhållande kan inte anses medföra några större nackdelar inom ramen för det nuvarande medlingsförfarandet, där nämndens verksamhet endast utmynnar i ett för parterna framlagt förlikningsbud. Erfarenheterna från hyresnämnden i Malmö, där förlikningsbud regelmässigt avges efter ortsprisjämförelser, redovisas också vara goda. Att tillerkänna ett i enlighet med förslaget avgivet formellt yttrande bevisverkan i en senare ersättningsprocess på så sätt att det endast får frångås om det uppenbart och påtagligt skiljer sig från den i yttrandet angivna hyran framstår emellertid som mindre lämpligt. Risker är också påtagliga för att parterna, i medvetande om att nämnda bevisverkan föreligger, belastar medlingsförfarandet med alltför omfattande och vidlyftigt utredningsmaterial. Om parternas aktivitet i medlingskedet får konsekvenser utöver själva medlingsförfarandet är det osäkert om kostnadsaspekten — vardera parten bär i medlingsförfarandet sina egna kostnader — härvidlag är en för parterna tillräckligt avhållande faktor.

Den reform av medlingsförfarandet som tingsrätten ansett vara påkallad bör lämpligen ske inom ramen för det nuvarande förlikningsförfarandet. Tingsrätten ansluter sig därvid i allt väsentligt till det av Folke Berg reservationsvis framlagda alternativa förslaget och anser att detta, sedan det blivit föremål för närmare utredning, skulle kunna leda till lagstiftning.

Tingsrätten avstyrker av anförda skäl förslaget i denna del.

Domstolsverket: Domstolsverket delar uppfattningen att prisbildningen på lokaler bör vara fri och att ett helt säkert mått på en lokals marknadsvärde endast kan erhållas genom att den bjuds ut på öppna marknaden. Som utredningen anført innebär emellertid den gällande

ordningen att parterna vid förhandling om nya hyresvillkor är osäkra om lokalens marknadsvärde. Detta problem torde kunna lösas genom en ändring av medlingsförfarandet som innebär en kvalificerad förhandlingshjälp till parterna. Ett förfarande där hyresnämnden efter utredning uttalar sin uppfattning om lokalens marknadsvärde torde ge god ledning för parterna. — — —

Som utredningen påpekar är lokalhyresmarknaden heterogen och hyrorna kan variera kraftigt även för till synes likvärdiga lokaler. Även hyresnämndens bedömning kommer därför att innehålla vissa osäkerhetsmoment. Att under sådana förhållanden tillerkänna hyresnämndens uttalande presumtionsverkan i en senare ersättningstvist kan inte vara lämpligt. Det föreligger också risk för att parterna med en sådan ordning blir mindre lyhörda för varandras argument och i stället koncentrerar sig på att dra fram allt material och alla argument som talar för den egna ståndpunkten. Under sådana förhållanden kommer parterna att fjärra sig från varandras ståndpunkter och medlingen kommer mera att likna en process än ett förlikningsförfarande. Domstolsverket avstyrker därför förslaget om att hyresnämndens yttrande om marknadshyran skall ha presumtionsverkan.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden avstyrker utredningens förslag att hyresnämnden skall företaga en preliminär prövning av marknadshyra, vilken prövning skall ha presumtionsverkan i senare ersättningstvist. Hyresnämnden föreslår i stället att hyresnämnden inom ramen för det nuvarande medlingsförfarandet skall kunna avge ett medlingsbud grundat på parternas utredning och nämndens uppfattning om marknadshyran. Medlingsbudet bör i ersättningstvisten bedömas efter sedvanliga bevisvärderingsnormer och inte ges presumtionsverkan.

— — —

Tidigare utredningar har avvisat tanken att hyresnämnden skulle kunna fastställa hyran för lokaler. Av resonemanget i betänkandet (s. 73 y—76 y och 112 m—113 ö) framgår att utredningen är medveten om hur osäker en bedömning av marknadshyran i många fall måste bli. Eftersom bedömningen skall göras innan lokalen ännu är ledig blir anbud från tredje man ovanliga och — om de föreligger — mycket osäkra. Ortsprisjämförelser är vanskliga, särskilt vad det gäller affärslokaler i cityområdena. Hyresnämnden vill här instämma i den bedömning som Folke Berg gjort i sin reservation (s. 126 y—127 x). Hyresnämndens ställningstagande skulle trots dess avgörande betydelse för ersättningsprocessens utgång inte kunna överklagas. Om ersättningsprocessen förläggs till hyresnämnd är det också en inte minst från parternas synpunkt betänklig risk för att nämnden vid sin bedömning av ersättningstvisten känner sig alltför bunden av det tidigare ställningstagandet. Mot bakgrund av det sagda finner hyresnämnden det otillfredsställande för att inte säga orimligt att yttrandet skulle få presumtionsverkan i ersättningstvisten. — — —

Hyresnämnden finner det egendomligt att tillåta formell bevisning vid ett förfarande som fortfarande avser medling och endast mynnar ut i ett preliminärt ställningstagande. Ett sådant bevismedel borde endast få användas i prövningsfall där nämnden skiljer ärendet från sig genom ett slutligt beslut, som har rättsverkan. Detta angavs också vara fallet när de gällande bestämmelserna om muntlig, formell bevisning infördes 1975. I förarbetena till lagstiftningen (prop. 1974: 151 s. 148 m) anfördes att muntlig, formell bevisning fick upptas i hyresnämnden endast i

ärende som nämnden hade att pröva enligt 4 § LAH. Denna inskränkning framgår dock inte av lagtexten (19 a § LAH). Hyresnämnden vill tillägga att det föreslagna förfarandet måste innebära försämringar från snabbhets- och effektivitetssynpunkt. Hyresnämndens arbetsbelastning är redan nu besvärande och nämnden kan med nuvarande resurser inte ägna två till fyra sammanträden åt ett vanligt lokalmedlingsärende (jfr s. 118 y).

Förslaget till medlingsförfarande bör inte genomföras i oförändrat skick. Man bör dock ta fasta på tanken att hyresgästen skall få hjälp med bedömningen av vilken hyra som är skälig, alternativt om ersättningslokal kan anses godtagbar. Denna hjälp bör kunna ges inom ramen för det nuvarande medlingsförfarandet på sätt Berg angivit i sin reservation (s. 128 y—129 y). Hyresnämnden bör då den framlägger medlingsbud vara skyldig att, om part begär det, yttra sig rörande lokalens marknadshyra, alternativt om huruvida en ersättningslokal är godtagbar. Ytttrandet bör grundas på parternas utredning och hyresnämndens uppfattning om marknadshyran, alternativt om ersättningslägenhetens godtagbarhet. Nämnden bör inte vara skyldig att framlägga förlikningsförslag, om det av andra skäl än oenighet om hyran eller om ersättningslokalens godtagbarhet är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Bestämmelser i ämnet bör kunna infogas i 12 § LAH. Yttrande i förlikningsförslag bör inte ges någon presumtionsverkan utan bedömas i ersättningsprocessen efter vanliga bevisvärderingsregler. — Vid medlingen och den utredning som skulle föregå förlikningsförslaget bör formell muntlig bevisning inte tillåtas. Sådan bevisning torde för närvarande inte vara tillåten i medlings-sammanhang och anledning saknas att införa den.

Kommerskollegiet: Reservationsvis har farhågor hysts för att systemet skulle medföra en återgång till myndighetsbestämda hyror och att den eftersträfvade fria prisbildningen härigenom skulle äventyras. Kollegiet, som är angeläget understryka vikten av att principen om den fria prisbildningen upprätthålles, anser emellertid att reservantens farhågor härutinnan är överdrivna. De med förslaget förknippade fördelarna i form av ökad jämställdhet mellan parterna torde enligt kollegiets mening överväga dess eventuella nackdelar genom styrd prissättning.

I anslutning till de invändningar reservanterna gjort vill kollegiet för sin del understryka vikten av att den för ersättningsprocessens utgång fundamentala frågan om marknadshyrans höjd inte är bunden redan vid processens inledning. Hyresnämndens bedömning i förlikningsförfarandet bör därför endast tillmätas rangen av ett bevismedel, som bör bli föremål för fri bevisprövning i ersättningsprocessen.

Svenska handelskammarförbundet: Parterna på hyresmarknaden synes vara ense om att lokalhyror skall vara marknadsmässiga och således icke vara föremål för reglering. Denna inställning delas av utredningens majoritet. Ett säkert mått på vad som är marknadshyra för en viss lokal kan bara erhållas genom att lokalen bjuds ut på öppna marknaden. Enligt utredningsförslaget skall emellertid hyresnämnden, om medling misslyckas och part begär det, yttra sig om marknadshyran. Om inte ett konkret hyresanbud föreligger skall hyresnämndens yttrande ske på grundval av hyran för andra jämförbara lokaler. Emellertid kan hyran för lokaler variera högst avsevärt även inom ett litet geografiskt område. Detta beror bl. a. på olika hyresstruktur inom skilda branscher, närheten

till kommunikationer etc. Det underlag som hyresnämnden enligt utredningsförslaget skall ha till grund för sitt yttrande torde därför av flera skäl i allmänhet vara otillförlitligt.

Då enligt utredningsförslaget hyresnämndens yttrande skall ha viss rättsverkan i en eventuell senare tvist om skadestånd, kan befaras att parterna i betydande utsträckning finner sig nödsakade att godtaga den hyra som hyresnämnden bedömt vara marknadshyra. Härigenom uppkommer betydande risk för att prisbildningen för lokaler i framtiden icke blir fri utan att istället lokalhyror i praktiken blir styrda till den nivå som hyresnämnden anser vara marknadshyra.

HSB: HSB avstyrker förslaget att hyresnämndens uttalande i medlingsärendet om skälig hyra skall tilläggas presumtionsverkan vid en eventuell efterföljande ersättningstvist.

Hyresnämndens huvuduppgift vid medling skall liksom hittills vara att förlika parterna. Om utredningens förslag genomförs är det risk för att nämndens medlande roll kommer att träda i bakgrunden och att förfarandet i stället övergår till något som liknar en förberedelse i eller inför en kommande ersättningstvist. *HSB* anser därför att nämndens förlikningsbud endast bör betraktas som en kvalificerad förhandlingshjälp åt parterna. Budet bör således inte tillerkännas någon legal presumtionsverkan vid en senare ersättningsprocess.

Den föreslagna prövningen av marknadshyran kommer, som anförs i en av reservationerna, att ske vid ett skede då lokalen inte är ledig till uthyrning (i regel cirka ett år dessförinnan) och ett seriöst hyresanbud från tredje man nästan aldrig kan föreligga. Prövningen måste därför i regel ske på grundval av hyran för andra lokaler. Nämnden ställs då inför betydande svårigheter eftersom lokaler är av så skiftande karaktär vad avser utformning, läge m. m. Enligt majoritetsförslaget skall den i yttrandet angivna marknadshyran få frångås endast om det befinns att marknadshyran rätteligen varit påtagligt högre eller lägre. Med hänsyn till erfarenheterna från hyressättningen av lokaler skulle sålunda förslaget, om det genomfördes, ställa fastighetsägarna inför betydande vanskligheter, vilket knappast har varit avsikten med majoritetens förslag.

KF: *KF* instämmer i utredningens förslag att hyresnämndernas erfarenhet och kännedom om lokala förhållanden bör tillföras parterna. Härigenom erhåller parterna en bättre uppfattning om sin ställning i en eventuell tvist. Detta kan säkert i många fall underlätta en förlikning men framförallt vinnes att den starkare parten — hyresvärd eller hyresgäst — får svårare att genomdriva en oskälig hyra på grund av att motparten icke vågar riskera en process. *KF* tillstyrker således förslaget att hyresnämnd på begäran skall yttra sig om skälig marknadshyra.

I frågan om vilken verkan hyresnämnds yttrande skall ha i en efterföljande process delar *KF* icke utredningens uppfattning. Om yttrandet i lag tillerkännes presumtionsverkan skulle detta i praktiken komma att medföra att hyresnämnden fastställer vilken hyra som skall gälla. Stora risker föreligger då för en snedvridning av hyresutvecklingen för lokaler. Enligt *KF*'s uppfattning bör istället klart utsägas att hyresnämndens yttrande icke skall vara bindande för domstolens prövning. Detta hindrar icke att domstolen tar intryck av hyresnämndens yttrande och kommer till samma resultat. Skälet härtill bör dock enligt *KF*'s mening vara att domstolen vid en fri prövning funnit hyresnämndens motivering vara saklig, icke att en av parterna misslyckats med att bevisa att hyresnämnden hade fel.

Landstingsförbundet: Det synes förbundet tveksamt om majoritetens förslag — att ge hyresnämnderna kompetens att i sista hand företa en preliminär prövning av lokals marknadshyra samt att ge denna hyresnivå presumtion vid eventuell senare rättstvist — är ägnat att ge parterna incitament att träffa uppgörelse på den nämnda hyresnivån. Snarare finns risk för att, som i utredningen reservationsvis anförts, parterna uppfattar medlingen som en domstolsförhandling i första instans, vari det gäller att hopa material som stärker den egna positionen, hellre än att träffa förlikning. En lösning i enlighet med vad reservanten Berg föreslagit, synes förbundet kunna prövas.

Kommunförbundet: Redan möjligheten för part att under medlingen begära att hyresnämnden företar en preliminär prövning av lokalens marknadshyra innebär risk att medlingen övergår till att bli en process där vardera parten gör sitt yttersta för att visa det berättigade i sina krav. Dessutom föreslår utredningen att hyresnämndens preliminära prövning skall tillerkännas presumtionsverkan i en senare ersättnings-tvist. Detta blir ytterligare ett motiv för parterna att redan under medlingen sätta in alla sina resurser på att hävda sin mening i stället för att förlikas. Saken tillspetsas av att handläggningen av ersättningstvisten föreslås överflyttad från fastighetsdomstolen till hyresnämnden. Det förefaller tveksamt om medlingen hos hyresnämnden härefter på ett tillfredsställande sätt kan fylla den värdefulla uppgiften att i en enkel och smidig form sammanjämka parterna när de inte står alltför långt ifrån varandra. En annan följd av det föreslagna medlingsförfarandet kan bli att hyrorna i stor utsträckning bestäms av hyresnämnden i stället för såsom tänkt är av marknadsförhållandena. Detta skulle innebära ett väsentligt avsteg från den fria hyressättning som infördes med 1968 års hyresreform och alltjämt gäller lokalhyror.

Kommunförbundets styrelse anser att hyresnämndens huvuduppgift vid medlingen även i fortsättningen bör vara att söka förlika parterna. Detta skulle såsom ledamoten i utredningen Folke Berg anför i sin reservation kunna ske genom en föreskrift i lagen att nämndens medlingsbud skulle grundas på dess uppfattning om marknadsvärdet för lokalen. I ett sådant medlingsförfarande skulle möjligheterna att träffa förlikningsöverenskommelse mellan parterna vara större än i det av utredningen föreslagna medlingsförfarandet.

Stockholms kommun (= stadsjuristen): Såväl de av Folke Berg som de av Sven Jansson åberopade grunderna för respektive reservation finner kommunen vara tungt vägande och instämmer i reservanternas uppfattning att hyresnämndens uppgift vid medlingen bör inskränkas till att utgöra en kvalificerad förhandlingshjälp åt parterna. De allmänna domstolarna bör ha möjlighet att fritt pröva marknadshyrans skälighet vid ersättningstalans behandling och sålunda ej vara bundna av hyresnämndens preliminära yttrande. Domstolarna kommer ju att ta betydande hänsyn till vad hyresnämnden uttalat, särskilt som parternas möjligheter att under ersättningsprocessen anföra nya omständigheter föreslås bli begränsade.

Göteborgs kommun (= fastighetskontoret): Kommunen vill understryka en redan i utredningsarbetet belyst svårighet i frågan om förfarandet vid tvister. Det har betonats att hyresnämnderna ges en uppgift som innebär att de kommer att ställas inför så stora svårigheter att det ur rättsskipningssynpunkt kan ifrågasättas om den föreslagna proceduren är den rätta. Redan att fastställa en lämplig marknadshyra inom

storstäderna där marknadshyrorna varierar med hundratals kronor per m² våningsyta och där strukturella förändringar i branscherna ständigt pågår med därav följande komplikationer vid bedömandet av förmågan att bära hyreskostnader, framstår som en uppgift förenad med mycket stora svårigheter. Det är mot bakgrunden härav som det redan riktats kritik mot förslaget att hyresnämndens bedömning av hyresnivån skall ges presumtionsverkan vid eventuell skadeståndstvist, i synnerhet som hyresnämnden ju själv, om förslaget går igenom, skall avgöra skadeståndets storlek.

Sveriges advokatsamfund: Förfarandet torde utgöra en nyhet i svensk rätt, där det väl knappast tidigare förekommit att ett och samma organ först uppträder i medlarens roll och därefter som domstol prövar sin egen tidigare ståndpunkt. Än betänkligare ter sig en sådan ordning med hänsyn till att det här blir fråga om skönsmässiga avgöranden, som ofta kommer att vila på ett bräckligt underlag. Den presumtionsverkan av nämndens yttrande vid medlingen som föreslås bör därför inte lagfästas. Det utredningsunderlag som förebragts hos nämnden blir därförutan av betydelse såväl för parterna vid deras ställningstagande till fortsatt tvist som vid en eventuell prövning av ersättningsanspråk.

SABO: SABO vill här framhålla att hyresvärden, i varje fall många SABO-anslutna företag, subventionerar hyran för vissa lokaler. Anledningen härtill är att hyresvärden vill uppnå ett så allsidigt utbud av olika butiker som möjligt till bostadshyresgästerna i området. Kundunderlaget kan i en del fall vara otillräckligt och affärsidkare inom för bostadshyresgästerna och därmed hyresvärden önskvärd bransch tvekar att hyra lokal om marknadsmässig hyra uttas. En undersökning vad avser marknadshyra för viss lokal kan därför bli missvisande. Av det sagda framgår att det även av denna anledning kan vara olämpligt att tillerkänna nämndens yttrande presumtionsverkan i en senare ersättningstvist. I övrigt vill SABO i denna del instämma i ledamoten Sven Janssons reservation. — — —

Sammanfattningsvis anser SABO att föreslagna ändringar av nu gällande rätt kan accepteras, dock med undantag av förslaget att hyresnämndens yttrande vad avser lokalhyra skall tilläggas presumtionsverkan i en senare ersättningstvist.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förbundet motsätter sig den föreslagna ordningen. Varken hyresnämnd eller annan myndighet är kompetent att avgöra en lokals marknadsvärde. Det är i det närmaste ogörligt för en myndighet att gradera olika gatans affärslägen liksom olika delar eller sidor av gatan, bedöma det högre värde en hörnbutik kan ha i förhållande till en butik i ett mellanläge, att objektivet fastlägga värdeförhållandet mellan primärutrymmen närmast gatan och sekundärutrymmen djupare in i byggnadskroppen för att nämna vissa av de värderingar som skulle framtvingas om marknadsvärdet skall bestämmas. I förarbetena till 1968 års lagstiftning hänvisades veterligt inte till att vissa praktiska erfarenheter av sådana avgöranden faktiskt vunnits av hyresnämnder och Statens Hyresråd. Enligt hyresregleringslagen hade lokaler visserligen ett direkt besittningsskydd och en låst hyresnivå. Överväganden av det slag som nyss nämnts förekom emellertid i sådana fall då hyresvärden sagt upp en lokalhyresgäst för avflyttning och erbjudit denne en annan lägenhet som hyresvärden fann likvärdig. Processen kunde då röra sig om huruvida den erbjudna lägenheten verkligen var likvärdig med den förutvarande. I sådana mål förekom ofta säregna utredningar, i vil-

ka parterna utfört noggranna mätningar av lokalernas avstånd till olika gathörn, lagt ner stor möda på att statistiskt mäta och visa hur många fotgängare som under vissa angivna tider på gatan passerat de båda lokalerna samt företett invecklad bevisföring av skyltytans och lokaldjupets betydelse samt dessa faktorers omräkning i penningbelopp, betydelsen av att busshållplats flyttats osv. De hyresmyndigheter som hade att ta ställning i dylika mål hade förvisso en tämligen omöjlig uppgift. Det är således så många svårbedömbara faktorer som konstituerar ett marknadsvärde att nämndens yttrande i bästa fall endast kan bli en mer eller mindre kvalificerad gissning.

Om den föreslagna regeln genomförs kommer det dessutom att medföra ett frångående av huvudprincipen att hyrorna skall spegla marknadsläget. Vi riskerar i stället att få ett system med myndighetsbestämda hyror. Hyresnämndens yttrande kommer givetvis att spridas till andra än parterna i tvisten, exempelvis spekulanter på den aktuella lokalen och på liknande lokaler. Det torde vara en självklarhet att hyresnämndens yttrande kommer att ha en stor inverkan på spekulanternas ställningstagande.

Om värden i nämnden yrkar en hyra på exempelvis 350 kr./m² och vi antar att detta också är uttryck för den riktiga marknadshyran men nämnden i sitt yttrande anser att den ligger på 340 kr./m² måste värden frångå sitt krav (under antagande att skillnaden ej kan anses påtaglig) även om han kan få uthyrt för det högre beloppet. Även detta är ett exempel på att det i många fall kommer att bli myndighetsbestämda och ej marknadsanpassade hyror.

Den föreslagna ordningen skulle utan tvivel öka riskerna för s. k. avgångsvederlag, dvs. särskild ersättning för hyresrätten till den avträdande hyresgästen, trots att efterträdaren är verksam i annan bransch. Förbundet vill påpeka att sådana vederlag inte sällan förekommer redan idag. I regel blir förhållandet uppenbart för hyresvärden först efter det att hyresavtal ingåtts med den nye hyresgästen.

Om hyresnämnden med presumtionsverkan skall yttra sig om marknadshyran för en lokal, måste man från hyresvärdshåll kunna ställa stränga krav på att nämndens bedömning verkligen blir sådan, att man får förtroende för det resultat, som nämnden kommer fram till. Även om hyresnämnden vinnlägger sig om en riktig bedömning av hyran, kan hyressättningen under alla omständigheter utsättas för kritik. I de flesta tätorter och särskilt i deras centrala delar förekommer en tämligen stor hyressplittning. Detta har bl. a. klarlagts genom de undersökningar, som gjorts beträffande Stockholms innerstad. Här kan, som Folke Berg påpekat i sin reservation, högsta och lägsta hyran för ungefär likvärdiga lokaler variera avsevärt. Skillnader på 200—300 kr./m² eller högre är ej ovanliga.

Utredningen har också uttalat (s. 78), att den hyra som hyresnämnden föreslår alltid måste präglas av en viss osäkerhet. Huvudregeln skall enligt utredningen vara, att hyresnämnden anger ett visst belopp som skälig hyra. Enligt förbundets uppfattning måste handläggningen i hyresnämnden av här ifrågavarande ärenden med nödvändighet bli tämligen summarisk och därigenom osäker och präglad av subjektiva värderingar. Förslaget att hyresnämndens yttrande skall ges den rättsverkan som utredningen tänkt sig är mycket otillfredsställande. Det framstår som stötande för rättskänslan, att en på sådant sätt tillkommen "osäker" hyra skall läggas till grund för en skadeståndsprocess mot hyresvärden,

som kan tvingas att utge ersättning till hyresgästen på grund av en felaktigt framräknad hyra. I detta sammanhang vill förbundet också understryka, att hyresnämnden vid sin bedömning av hyran vid denna tidpunkt som regel inte har några anbud från tredje man om förhyrning av lokalen, eftersom den inte är ledig till uthyrning förrän vid en relativt avlägsen tidpunkt. Här må blott framhållas att vad annan hyresgäst anser en lokal vara värd utgör det säkraste och bästa beviset på vad som är rätt hyra för lokalen.

I anslutning härtill vill förbundet även ta upp ett annat problem som uppstår när nämnden skall försöka bestämma marknadshyran. Frågan berörs av utredningen på sid. 112—113. Det finns flera skäl till den hyressplittning som förekommer. Ett av dem är att företagare i olika branscher är beredda att betala olika mycket i hyra beroende bl. a. på om-sättningen per ytenhet. Om tvisten för att ta ett exempel gäller en tobaksaffär skulle marknadshyran om sådan verksamhet skall bedrivas i lokalen kunna bestämmas till X kr. (härvid bortses från att vad som tidigare anförts om svårigheten att bestämma marknadshyra). Hyresvärden gör emellertid gällande att hyran bör vara 100 kr./m² högre eller (X+100) kr./m² därför att lokalen som uraffär bör kunna betinga en sådan hyra. Det kan vidare antas att något regelrätt hyresanbud ej föreligger. Enligt de allmänna förutsättningarna skall värden ha rätt till marknadshyra, dvs. den högsta hyra värden kan tänkas få ut oberoende av bransch. Frågan uppstår nu hur hyresnämnden skall bedöma marknadsvärdet. Skall det ske med utgångspunkt i 1) att tobaksaffär bedrivs i lokalen, 2) att lokalen kan tänkas utnyttjas till uraffär som värden hävdar (och skall nämnden i så fall göra en bedömning av hur troligt det är att uraffären kan komma till stånd med hänsyn till förekomsten av andra uraffärer i grannskapet) eller 3) med hänsyn till vilken bransch som överhuvudtaget skulle kunna tänkas etablera sig i lokalen och samtidigt betala den högsta hyran? Enligt utredningen skall nämnden bedöma vilken användning som framstår som mest sannolik om nuvarande hyresgäst flyttar och därvid utgå ifrån samma användningssätt om inte utredningen ger vid handen att annan användning är sannolikare. Oberoende av om utredning om det framtida användningssättet saknas eller ej anser förbundet det vara i det närmaste uteslutet att samma användningssätt skulle kunna bli aktuellt. Det beror på det förhållande som berördes redan av Hyreslagskommittén (SOU 1966: 14) sid. 115—116 nämligen att hyresvärden kan bli ersättningskyldig om en efterföljande hyresgäst tillgodogör sig exempelvis en tidigare hyresgästs good-will. Svårigheten att bestämma värdet av good-will gör att förbundet alltid avråder hyresvärden att i den angivna situationen hyra ut till ny hyresgäst i samma bransch. Hyresvärden "måste" således i nämnden påstå att annan användning är avsedd att komma till stånd. Oberoende av om värden därvid kan precisera användningssättet eller ej anser förbundet att hyresnämnden har en omöjlig uppgift när den skall bedöma vilket annat användningssätt som kan bli aktuellt med hänsyn till branschstruktur, behovet av nyetablering o. dyl.

Det måste vidare understrykas, att hyresnämnderna, som inte haft tillfälle att i detalj följa hyresutvecklingen beträffande lokaler efter den 1 oktober 1972, inte torde ha tillräcklig erfarenhet av rådande hyresläge.

Förbundet vill även instämma i de tankegångar som ligger bakom Sven Janssons reservation, nämligen risken för att medlingen utvecklar sig till en process i stället för ett förlikningsförfarande.

Utredningens förslag i ifrågavarande del är enligt förbundets åsikt inte något annat än att på omvägar återinföra hyresreglering för lokaler. Med den lugna utveckling, som karaktäriserat tiden efter den 1 oktober 1972 i fråga om hyran för lokaler, hade man knappast förväntat sig ett så drastiskt förslag från utredningen. Förbundet avstyrker därför förslaget. — — —

Som ovan angivits anser förbundet det inte motiverat att nu genomföra så genomgripande förändringar som betänkanudet innehåller ifråga om medlingsinstitutet. Däremot anser förbundet i likhet med vad Folke Berg uttryckt i sin skiljaktiga mening, att hyresnämnderna bör bli aktivare i sitt medlingsarbete. För närvarande nedläggs inte något större arbete i hyresnämnderna för att söka medla mellan parterna. I regel avskrivs medlingsärendet efter en kortare handläggning. Med en aktivare medling från hyresnämndernas sida skulle parterna kunna beredas möjlighet att inför hyresnämnden förebbringa utredning om jämfråga hyror eller anbud från annan hyresgäst, som vore beredd att förhyra lokalerna. Detta skulle, som Folke Berg också konstaterat, vara en kvalificerad förhandlingshjälp, som kunde eliminera hyresgästens eventuella underläge.

Svenska byggnadsentreprenörföreningen: SBEF avstyrker helt förslaget i denna del. Enligt organisationens uppfattning saknar hyresnämnderna möjlighet att korrekt kunna fastställa en lokals marknadsvärde. De konkreta svårigheter som kan uppkomma vid en dylik hyresprövning har utförligt belysts av ledamoten Folke Berg i hans reservation till majoritetsförslaget. SBEF ansluter sig helt till Bergs uppfattning härvidlag. Eftersom hyresnämndens yttrande dessutom föreslås få presumtionsverkan i en senare ersättningstvist är risken påtaglig att den fria prisbildningen på lokalmarknaden går helt förlorad. Det kan befaras att parterna i betydande utsträckning böjer sig för hyresnämndens bedömning av den "riktiga marknadshyran". Därmed har hyresnämndens roll ändrats från att vara medlande och rådgivande i hyrestvister till att bli hyresfastställande. Lokalmarknaden har då övergått från fri marknadprisbildning till en marknad under hyresreglering.

SBEF vill i detta sammanhang påpeka den risk för minskad nybyggnadsverksamhet som hyresnämndernas prisbedömningar kan innebära. SBEFs medlemsföretag medverkar allt oftare som byggherrar/förvaltare för byggobjekt avsedda för kommersiellt ändamål, där såväl byggnad som lokaldelar anpassas helt efter lokalhyresgästernas intentioner. Detta kan gälla hela centrumanläggningar eller specialbyggnader för industri-företag, hotellrörelse etc. En förklaring till denna utveckling är att många rörelseidkare av finansiella skäl inte vill binda egna medel i fasttighetsinvesteringar. Här berörda byggnader och anläggningar blir oftast unika på så sätt att de utformas för såväl speciell verksamhet som för speciella hyresgäster. Lokalerna kan i regel inte nyttjas av annan brukare utan omfattande ändringar och nya investeringar. De hyresöverenskommelser som i dessa sammanhang träffas mellan upplåtare och hyresgäst är avgörande för investeringsbeslutet. De avtalade hyresvillkoren medför därmed en förpliktelse från hyresgästens sida, som inte bör kunna avbördas genom ingripande från "tredje man", dvs. genom att hyresnämnden vid senare tillfälle sänker den av hyresgästen godtagna hyresnivån.

Över huvud taget föreligger en fara för en minskning av investeringarna i kommersiella lokaler om hyresnämnderna kommer att medverka

till att det utbildas hyresnivåer som inte täcker lokalernas kostnadsandel i fastighetsförvaltningen. Med icke marknadsmässiga hyror följer — som fallet är på bostadssektorn — att investeringsviljan äventyras.

Svenska försäkringsbolags riksförbund: Riksförbundet vill allmänt hänvisa till de synpunkter, som framförts i den granskningspromemoria som upprättats inom Näringslivets Byggnadsdelegations kansli, samt till den i betänkandet redovisade reservationen av ledamoten Folke Berg. Härutöver vill riksförbundet särskilt framhålla följande.

Det nu föreslagna regelsystemet skulle innebära stora risker för att den marknadsmässiga hyressättningen för lokaler skulle sättas ur spel. Hyresnämnden avses visserligen skola vid sina bedömningar vid avgivande av yttrande om marknadshyran ta hänsyn till alla de olika faktorer som kan påverka denna. Redan med hänsyn till att vid tidpunkten för sådant yttrande jämförande anbud sällan kan förväntas föreligga torde emellertid s. k. ortsprisjämförelser bli mer eller mindre regel och anknytningen till en marknadshyresnivå närmas hypotetisk. Det måste erinras om att marknadshyresnivåerna är i högsta grad påverkade av flexibiliteten i samhället, där bl. a. morgondagens tillkommande näringsidkare kan starkt förändra den bild som gavs av gårdagens. Som en konsekvens av detta kan också det föreslagna systemet förväntas snarare öka än minska frekvensen av avgångsvederlag, vilket får anses självklart vara en otillfredsställande utveckling.

De nu antydda svårigheterna för hyresnämnderna att avge välgrundade och marknadsanknutna yttranden förstärks av att hyresnämnderna i dag inte har den kapacitet som krävs för att göra dessa bedömningar. Avsevärd förstärkning av denna kapacitet skulle erfordras, och ändå skulle de ovan nämnda problemen med att skapa kunskaper om de marknadsbestämmande faktorerna kvarstå.

Det nu sagda gör förslaget att hyresnämnds yttrande skall ha presumtionsverkan vid bostadsdomstolens handläggning av tvist ytterligt betänkligt. Det är alltså inte bara så att därigenom en högre instans skulle i stor utsträckning betas den sedvanliga rätten och skyldigheten att göra en egen prövning utan dessutom så att man måste känna stor tveksamhet rent allmänt mot innehållet i det material som skulle ges presumtionsverkan.

Riksförbundet vill slutligen särskilt peka på den del av förslaget som innebär att hyresnämndens yttrande på grund av ortsprismaterial skall bli utslagsgivande om inte hyresvärden kan styrka att marknadshyran är "påtagligt högre". Som en kommentar till detta anger utredningen endast att en skillnad på 10 % alltid måste betecknas som påtaglig. Härigenom har visserligen utredningen egentligen inte tagit ställning till var gränsen för "påtagligheten" går. Ett uttalande som det relaterade kan dock befaras bli normgivande. Riksförbundet finner en så stor marginal som helt orealistisk och ser häri åter en fara för att marknadsprissättningen blir satt ur kraft.

3 Den s. k. preklusionsregeln

Bostadsdomstolen: Självklart måste bedömningen av en lokals hyresvärde bli mycket osäker så länge lokalen inte är ledig. För att nämndens bedömning skall bli så riktig som möjligt är det som utredningen framhåller av vikt att nämnden får tillgång till den information som parterna

förfogar över. Parternas eget intresse av nämndens bedömning kommer utan tvivel i de flesta fall att medföra att parterna redovisar det underlag som de grundar sina överväganden på så noggrant som möjligt. Som utredningen anger får det antagas att det i allmänhet är hyresvärden som har tillgång till utredning om hyresvärdet i form av anbud eller nytt hyresavtal. Utredningens förslag att hyresvärd inte i en senare ersättningstvist skall få åberopa utredning av detta slag som han känt till under medlingsförfarandet men inte då förebringat bör kunna bidra till att tvinga fram tillgänglig utredning i de fall hyresvärden själv inte har intresse härav och därmed förhindra spekulation. Domstolen ansiuter sig på anförda skäl till förslaget i denna del men vill påpeka att tillämpningen av bestämmelsen kan komma att medföra svåra bevisproblem för parterna och betydande avvägningssvårigheter för prövningsmyndigheterna.

Stockholms tingsrätt: Hyresnämndens egentliga uppgift vid medlingen bör givetvis även i fortsättningen vara att söka få till stånd en förlikning mellan parterna. Det är utan tvivel ett angeläget önskemål att hyresnämnden därvid lämnar parterna en så kvalificerad förhandlingshjälp som möjligt. För att detta skall kunna ske är det nödvändigt att parterna redovisar det material och underlag, som de stöder sina ståndpunkter på. Tingsrätten delar därför utredningens uppfattning att en hyresvärd i en efterkommande ersättningstvist ej annat än undantagsvis skall till befrielse från ersättningskyldighet tillåtas åberopa anbud eller tecknade hyresavtal, som han känt till vid medlingen men då ej uppgett.

Domstolsverket: För att ge parterna möjlighet att bedöma lokalens marknadsvärde är det viktigt att de vid medlingen redovisar grunderna för sina ställningstaganden. För att hindra att hyresvärden därvid spekulerar i hyresgästens bristande kunskap bör hyresvärden, som utredningen föreslagit, hindras från att i en senare ersättningsprocess åberopa hyresanbud eller hyresavtal som han känt till redan vid medlingen men då inte åberopat.

Hyresgästernas riksförbund: Förslaget undanröjer inte helt den kritiserade osäkerheten för hyresgästen, vilket sammanhänger med den betydelse som tillmättes anbud från tredje man. När sådant föreligger redan i medlingsskedet kan det omfattas av hyresnämndens preliminära bedömning av marknadshyran och om värden inte då åberopar det kan han som regel inte dra fram det i en efterföljande ersättningstvist. Men om anbud givits eller avtal träffats efter avslutad medling, hamnar hyresgästen i det läget att han inte vet om hyresnämndens uttalande om marknadsvärdet står sig. En dylik risk är svårare för honom att förutse än risken för att hyresvärden genom förebringande av annan utredning kan angripa hyresnämndens preliminära bedömning av marknadshyran. Denna osäkerhetsfaktor skulle kunna leda till att hyresgästen inte vågar säga nej till en av hyresvärden fordrad hyra som överstiger den som nämnden uttalat sig för och därigenom skulle värdet av dennas preliminära prövning förringas. Att ett efter medlingen framkommet anbud eller avtal kan få till följd att hyresgäst, som förlitat sig på nämndens uttalande, kan avskräckas från att väcka skadeståndstalan eller riskerar att förlora en inledd process är inte tilltalande men torde vara svårt att undvika om man inte i stället vill införa ett direkt besittningsskydd, exempelvis efter danskt mönster. Att inga rättegångskostnader skall utdömas om hyresnämnden skall pröva ersättningstvisten har dock en viss betydelse i detta sammanhang.

Sveriges hotell- och restaurangförbund: Utredningen har i sitt förslag väl tillgodosett att underlaget för hyresnämndens prövning blir uttömmande. Såvitt vi kan finna utgör emellertid den föreslagna bestämmelsen i § 57 a sista stycket inte något hinder för hyresvärden att vid ersättningsprocessen i hyresnämnden och i bostadsdomstolen åberopa nytt anbud eller avtal. Det skulle således vara möjligt att införa nytt material under prövningsprocessen. Detta bör enligt vår mening inte kunna ske. Hyresgästen måste nämligen ha ett definitivt underlag för att ta ställning till om han skall lämna lokalen eller ej. Därtill kommer att risken för missbruk är alltför uppenbar. Under alla omständigheter bör det anförda gälla vid bostadsdomstolens överprövning av hyresnämndens beslut. — — — SHR hemställer om förbud mot att åberopa nytt material vid ersättningsprocessen.

Stockholms kommun (= stadsjuristen): Kommunen har ingen erinran mot att hyresvärden vid en eventuell framtida tvist om ersättningsskyldighet hindras att åberopa anbud eller hyresavtal som han känt till men ej åberopat vid medlingen. Skyldigheten att vid medlingen redovisa allt för parten känt material bör omfatta såväl hyresvärd som hyresgäst. Detta synes vara den lösning som bäst överensstämmer med den av utredningen angivna målsättningen att skapa jämställdhet mellan parterna vid förhandlingar om nya hyresvillkor.

Sveriges fastighetsägareförbund: Det är uppenbarligen så att förhållanden av betydelse för marknadsvärdets bestämmande, såsom exempelvis planerade ändrade trafikförhållanden, som värden varit obekant med men hyresgästen känt till utan att nämna, saknar betydelse för utgången av en ersättningstvist. Om nu den verkliga avsikten med förslaget är att skapa jämbördiga förhållanden mellan parterna borde givetvis även relevanta omständigheter som hyresgästen känt till men underlåtit att redovisa tas med i beaktande vid tvistens avgörande.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden finner detta förslag verklighetsfrämmande. Det torde i ersättningsprocessen bli mycket svårt för hyresgästen att styrka om hyresanbud förelegat vid förhandlingstillfället och om det varit allvarligt menat. En hyresvärd som härvidlag vill vilseleda hyresgästen — och hyresnämnden — torde kunna göra detta utan svårighet och utan risk för avslöjande. — — —

Den särskilda preklusionsregeln i 57 a § sista stycket HL bör såsom ovan angivits kunna undvaras. Så länge allmänna bestämmelser om rättegångskostnad är tillämpliga i ersättningsprocessen torde det ofta med hänsyn till 18 kap. 3 § RB ligga i parternas intresse att redan inför hyresnämnden redovisa det material på vilket de grundar sina ståndpunkter.

4 Marknadshyran och bindande anbud

Malmö tingsrätt: Tingsrätten har ingen erinran mot att de normer efter vilka marknadsvärdet skall uppskattas får det uttryck i lagtexten som föreslagits.

Bostadsdomstolen: Den språkliga utformningen av 57 a § första stycket påminner om motsvarande bestämmelse i 48 § i hyreslagen och leder tanken till att en ren jämförelseprövning skall företagas. Av de allmänna motiven (s. 81 y) framgår emellertid att vid prövningen även andra faktorer skall beaktas, vilka medför att rimlighetsrekvisitet kan

antagas få större spelrum vid prövning av lokalhyror än när det gäller hyror för bostadslägenheter. Lagtexten bör få en utformning som svarar bättre än den föreslagna mot motivuttalandena.

Bostadsdomstolen efterlyser ett klarläggande av begreppet "orten", vilket tidigare har visat sig kunna vara svårtolkat t. ex. vid prövning enligt första stycket sista punkten nyssnämnda lagrum. Bostadsdomstolen ifrågasätter vidare om lokutionen "ökning av lägenhetens värde" är helt rättvisande som beteckning för ökad good-will och annan immateriell värdeökning som skapats genom den i lägenheten bedrivna näringsverksamheten.

Hovrätten för Västra Sverige: Enligt förslaget skall vid prövningen av marknadshyran såväl i samband med medlingen som vid prövningen i en ersättningsprocess bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Som exempel nämns att företag, som bygger på kortsiktiga spekulationer, för att etablera sig i en attraktiv lokal erbjuder en hyra, som ligger klart över vad som "vid en grov jämförelse" kan anses vara ortens marknadshyra. Att vid en uppskattning av marknadshyran med ledning av en ortsprisutredning jämförelseobjekt av nu angivet slag kommer att bortsorteras är naturligt. Däremot framstår det betydligt mer tveksamt att i en ersättningsprocess förkasta en av hyresvärden erhållen hyra på dessa grunder. Bortsett från uthyrning till vederliggen illegala företag förefaller den föreslagna beskärningen av hyresvärdens rätt att anta förmånliga anbud från hyressökande alltför rigorös och knappast förenlig med de affärsmässiga synpunkter som gäller för lokalhyresmarknaden. Härtill kommer att det ofta torde vara svårt för en hyresvärd att rätt bedöma ett anbud av nu ifrågavarande art och att det därför inte synes skäligt att ålägga en hyresvärd, som antagit ett sådant anbud, skadeståndsskyldighet gentemot den tidigare hyresgästen. Det kan ju inte heller uteslutas att hyresvärden även av en seriös hyresgäst kunnat få en hyra som påtagligt överstigit den av hyresnämnden beräknade hyran. Att ålägga hyresvärden bevisbördan för att så skulle kunnat vara fallet ter sig emellertid, om inte flera anbud på lokalen infordrats, inte rimligt.

Hyresnämnden i Göteborg: Med den i 57 a § första stycket föreslagna spärregeln avser utredningen — vilket hyresnämnden finner helt i sin ordning — att hindra hyresvärd från att vid bestämmandet av marknadshyran för en lokal få till jämförelse åberopa en extremt hög hyra som exempelvis ett spekulationsföretag utifrån sina kortsiktiga intressen kan ha förklarat sig villigt att erlägga för lokalen. Från jämförelseprövningen skall med andra ord uteslutas erbjuden eller avtalad hyra, som ligger klart över vad som vid en grov jämförelse kan anses vara ortens marknadshyra. Eftersom denna spärregel alltså är tänkt att ha en annan och mera snäv innebörd än spärregeln i 48 § första stycket bör uttrycket "ej är rimligt" ersättas med en formulering som bättre visar att det endast är hyra med uppenbar avvikelse från marknadsvärdet som skall uteslutas från jämförelse.

Vid bestämmandet av marknadshyran får enligt sista meningen i första stycket hänsyn tagas till ökning av lokalens värde, som hyresgäst åstadkommit, endast om särskilda skäl föreligger. Hyresnämnden vill endast framhålla att av ordet hyresgäst, alltså använt i obestämd form, följer att prövningen kan komma att omfatta förbättringsarbeten som tidigare hyresgäst kan ha låtit utföra i lokalen.

Sveriges hotell- och restaurangförbund: För hotell- och restaurangföretag krävs många gånger mycket omfattande och kostsamma installationer. I ett restaurangkök behövs således särskild inredning och betydande ventilationsanordningar och för ett hotell är inredningen av hotellrummen den kostsammaste delen. Därtill kommer att en hotell- och restaurangrörelse ofta är beroende av en fast kundkrets. Om en rörelse flyttas från en lokal till en annan följer nämligen kunderna inte med. Möjlighet måste enligt vår mening skapas så att ovanstående omständigheter kan beaktas då marknadshyran skall bestämmas.

Sveriges köpmannaförbund och SHIO: När det gäller hyresnämndens bedömning av vad parterna presenterar inför hyresnämnden såsom ortsprismaterial kan ifrågasättas om det kan vara rimligt att hyresvärderna äger rätt att åberopa som jämförelse de redan träffade uppgörelser som skett inom samma fastighet eller hyresvärdens eget fastighetsbestånd. Man kan ju tänka sig den situationen att i en speciell fastighet befinner sig fyra lokalhyresgäster, varav tre hyresgäster accepterat hyresvärdens i och för sig oskäligen hyreskrav, medan den fjärde hemställer om medling. Ortsprisjämförelsen i övrigt utvisar att hyreskraven i och för sig ligger väsentligt över vad som kan betraktas såsom marknadsmässig hyra. De hyresgäster som accepterat befinner sig ha en väsentligt högre toleransgräns vid accepterandet av hyresnivån kanske på grund av branschstrukturen eller med hänsyn till vad som särskilt investerats i lokalerna. Den fjärde hyresgästen däremot har en väsentligt lägre toleransgräns som kanske mer rimmar med ortens pris i övrigt. Det förefaller ligga i sakens natur att hyresnämnden i sina medlingsansträngningar och vid avgivande av yttrande måste tillmäta hyresvärdens åberopande jämförelsematerial i egen fastighet mindre betydelse än ortens pris i övrigt.

Förekomsten av s. k. udda anbud, eller hyresgäster som bygger på kortsiktig spekulation och som erbjuder en hyra som ligger klart över vad som vid en grov jämförelse kan ses vara ortens marknadshyra, är en mycket väsentlig fråga. Eftersom vi inte har någon praxis på området kan sägas att man nog på många håll svävar i villfarelse att man med nuvarande lagstiftning kan kräva skadestånd inom preskriptionstiden två år vid fall då en hyra erlagts för en lägenhet under allenast en begränsad tid, och som visar sig vid jämförelse med ortens pris ligga väsentligt över marknadsnivån. Vi utgår ifrån som självklart, även om det inte med all önskvärd tydlighet framgår av vare sig den allmänna motiveringen eller specialmotiveringen, att när frågan uppkommer om ersättning jämlikt 57 a §, andra stycket, efter det att hyresnämnden avgivit ett yttrande, detta yttrande ej får frångås i skadestandsprocessen om det visar sig att det föreligger ett *uppenbart udda anbud*. Vi utgår således ifrån att tillämpningen av 57 a § andra stycket första punkten, vad gäller marknadshyra, skall inkludera samma tillämpning som beskrives under 57 a §, första stycket, och som sedan ligger till grund för hyresnämndens yttrande enligt 58 b §.

Hyresnämnden i Stockholm: De föreslagna bestämmelserna i 57 a § första stycket HL om vad som avses med skäligen hyra och hur denna bestäms behövs enligt utredningen (s. 111 ö) främst för att ge bättre ledning för den hyresbedömning som skall ske vid medlingen. Stadgandet åsyftar enligt betänkandet (s. 81) inte någon ändring av gällande principer för bedömningen av skäligen hyra. Behovet av stadgandet kan därför ifrågasättas.

Förslaget om *bindande anbud* behandlas av flera remissinstanser.

Bostadsdomstolen: Förslaget i denna del kan tillsammans med den långa uppsägningstid som föreslås gälla i lokalhyresavtal medföra att hyresvärden i uppsägningshandlingen kommer att lägga sina hyreskrav relativt högt. Bostadsdomstolen finner emellertid att förslaget ger en viss önskvärd stadga i medlingsförfarandet och godtar därför detsamma trots den påtalade olägenheten. Den föreslagna lagtexten i 58 § HL har emellertid fått en mindre lyckad utformning. Första punkten är skriven som en processuell handlingsregel, som om den inte följs skulle kunna förväntas medföra en processuell påföljd, avvisning. I stället föreslås i andra punkten en materiell påföljd. Enligt motiven (s. 115) skall påföljden inträffa om hyresvärden efter det hyresgästen förklarar sig godta värdens krav för förlängning skärper sina yrkanden i för hyresgästen oförmånlig riktning och avtal av denna anledning inte kommer till stånd. Dessa förutsättningar framgår inte av lagtexten.

Stockholms tingsrätt: Det framstår som välövertvägt att en hyresvärd under medlingsförfarandet skall vara bunden av sina i uppsägningen angivna villkor för en förlängning av hyresförhållandet.

Hyresnämnden i Malmö: Hyresnämnden har ingen erinran mot att hyresvärden under medlingsförfarandet skall vara bunden av de villkor som han har uppgett i uppsägningen.

KF: KF finner förslaget vara väl motiverat.

Sveriges kioskägares riksförbund: I fråga om vad som sägs i stycket om uppsägning känner vi oss tillfreds med den föreskrift att uppsägning skall vara förenad med de skäl som föreligger för avtalets uppsägande och i övrigt hela § 58.

Riksförbundet Kiosk & Gatukök: Förbundet framhåller att till klarare linjer vid medlingsförfarande hör att hyresvärden skall vara bunden av de villkor denne uppgivit i uppsägningen.

Sveriges köpmannaförbund och SHIO: Organisationerna ansluter sig till utredningens förslag.

Malmö tingsrätt: Den av Folke Berg föreslagna reformen av medlingsförfarandet till vilken tingsrätten ansluter sig förutsätter att hyresnämnden avger sitt förlikningsbud på grundval av en mera omfattande utredning än vad som förekommer för närvarande. Om det av det utredningsmaterial som förebbringas av parterna framgår att marknadsvärdet för den aktuella lokalen är högre än vad hyresvärden angivit i uppsägningen, framstår det som mindre rimligt att denne inte skall få tillgodoräkna sig detta högre värde endast av det skälet att han vid tidpunkten för uppsägningen saknade insikt om lokalens verkliga marknadsvärde. Utredningen nämner även i annat sammanhang att kunskap om marknaden många gånger inte finns vare sig hos hyresvärd eller hyresgäst. Den föreslagna begränsningen av hyresvärdens rätt att begära högre hyra råkar i dylika fall i strid mot principen att skälig hyra skall motsvara den hyra som lägenheten kan antagas betinga vid utbud på öppna marknaden. Denna princip får anses gälla oavsett om hyran uppskattas efter förhandlingar inför hyresnämnd eller ej. Skäl saknas därför enligt tingsrättens uppfattning att frångå det nuvarande systemet, enligt vilket hyresvärdens slutliga ståndpunkt i medlingsförfarandet skall ligga till grund för prövningen i en senare ersättningsprocess.

Tingsrätten avstyrker således förslaget i denna del.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden avstyrker förslaget att hyresvärden under medlingsförarandet skall vara bunden av de villkor han angett vid uppsägningen. — — —

Hyresnämnden är medveten om de svårigheter som uppkommer om hyresvärden under medlingen ändrar sitt yrkande. Förslaget måste emellertid ses mot bakgrunden av att uppsägningstiden enligt förslaget i regel skall vara minst nio månader (3 § tredje stycket HL). Hyresvärden måste alltså ta ställning till hyresvillkoren lång tid före hyrestidens utgång. Om hyresvärden efter uppsägningen får ett anbud från tredje man som är högre än vad han yrkat, bör han få anpassa sitt yrkande efter detta anbud, eftersom anbudet är ett uttryck för vad lägenheten faktiskt är värd på den allmänna marknaden. Med tanke på den långa uppsägningstiden, som nämnden anser sig böra godta, torde risken i annat fall vara att hyresvärden för att gardera sig lägger sitt yrkande onödigt högt i uppsägningen. Skulle han komma alltför högt, kan han alltid under medlingsförarandet sänka sitt hyreskrav för att undgå ersättningsskyldighet om förlängning inte kommer till stånd. Hyresnämnden vill också peka på det förhållandet att olika typer av hyror skall vara tillåtna för lokaler (jfr 19 a § första—tredje styckena HL). Hyran kan således bestämmas exempelvis till visst belopp med eller utan index eller utgöra s. k. omsättningshyra eller vara en kombination av dessa typer. Även andra hyresvillkor såsom hyrestidens längd, reparationskyldighet m. m. kan påverka hyrans storlek. Hyresvärden bör ha frihet att i anslutning till ett av hyresnämnden framlagt medlingsbud ändra exempelvis ett yrkande om fast hyra till yrkande om omsättningshyra. Om det senare yrkandet är högre eller lägre än det förra kan vara svårt att bedöma. Hyresnämnden föreslår att bestämmelsen utgår.

Sveriges fastighetsägareförbund: Om förslaget till ett nytt fjärde stycke i 58 § skulle genomföras, skulle sannolikt i många fall uppstå problem med tolkningen av begreppet "oförmånligare villkor". I normalfallet, där man endast diskuterar hyrans storlek, är det lätt att konstatera om villkoret är oförmånligare eller ej. Så snart andra villkor kommer in i bilden blir situationen en annan. Det kan gälla exempelvis smärre ändringar i lokalens storlek, byte av någon del av lokalen mot annat utrymme, hyrestidens längd och uppsägningstidens längd i kombination med indexreglering av större eller mindre del av hyran. Eftersom uppsägningen med utredningens utgångspunkt måste göras så långt i förväg, är det troligt att ändrade förhållanden under mellantiden kan uppträda och som värden av olika skäl rimligen måste vara berättigad till att beakta. Med utredningens förslag skulle hyresvärd aldrig kunna göra någon justering av sitt yrkande jämfört med vad som angivits i uppsägningen med undantag för sänkning av hyran. Det är en icke acceptabel konsekvens av förslaget.

5 Villkorsändring på begäran av hyresgäst

Malmö tingsrätt: Tingsrätten har ingen erinran mot förslaget om att hyresgäst bör ges möjlighet att genom återkallelse förta en uppsägning dess verkan.

Domstolsverket: Verket ansluter sig till utredningens förslag i denna del. Skulle hyresvärden ställas i den situationen att han först kort tid före hyrestidens utgång får vetskap om hyresgästens avsikt att lämna lokalen torde han regelmässigt kunna utverka anstånd med avflyttningen.

Byggnadsstyrelsen: Den föreslagna utformningen av 58 a § innebär en förbättring av gällande regler och kommer med all sannolikhet att medföra att hyresgästen mer än förut utnyttjar den i lagrummet givna möjligheten till villkorsändring.

Hyresgästernas riksförbund: Att lokalhyresgäst, som uppsagt hyresavtalet för åstadkommande av ändrade hyresvillkor, skall kunna förta uppsägningen dess verkan genom att återkalla medlingsansökan före hyrestidens utgång är en betydande förbättring och skapar större möjlighet för hyresgästerna att begagna sig av den särskilda uppsägningsrätten.

KF: KF instämmer i utredningens förslag. — Lagtextens ordalydelse bör dock omformuleras så att det klart framgår att uppsägning står fast om hyresgästen icke återtagit sin ansökan före det medlingen avslutats även om denna tidpunkt infaller före hyrestidens utgång.

Sveriges köpmannaförbund och SHIO: Organisationerna ser utredningens förslag under 58 a § såsom ett nödvändigt tillrättaläggande av den nu gällande lagtexten som har visat sig helt verkningslös. Vi har från organisationerna uppfattat den nu gällande skrivningen som ett misstag vid lagtextens tidigare utformning. Folke Bergs motivering i sin reservation att hyresvärden bör få rimlig tid till sitt förfogande att ombesörja uthyrning av lokalen till annan hyresgäst framstår som något oegentlig. Även vid nuvarande tillämpning av 58 §, då hyresvärden initierat uppsägningen för t. ex. villkorsändring har ju hyresgästen fram till avflyttningsdagen tid på sig att slutligen bestämma sig för avflyttning eller ej. Emellertid har organisationerna ej något att erinra mot att t. ex. hyresnämnden ges möjlighet att fastställa en tidsrymd efter avslutad medling /. yttrande under vilken hyresgästen måste slutligen ta ställning.

Bostadsdomstolen: Vad utredningen här föreslagit om att hyresgästens återkallelse av ansökan om medling skall medföra att uppsägningen blir utan verkan om den sker före hyrestidens utgång är förenat med så uppenbara olägenheter för hyresvärden att förslaget i denna del inte bör godtagas. Det utredningen vill uppnå med förslaget (jfr betänkandet s. 82—83) torde kunna väl tillgodoses om hyresvärden betages möjligheten att i de fall endast hyresgästen sagt upp hyresavtalet för villkorsändring framställa krav på högre hyra eller eljest för förlängning kräva oförmånligare villkor än som gällt förut. Att införa en regel som på här angivet sätt avviker från vad som för motsvarande situation gäller i fråga om bostadshyresavtal torde med hänsyn till besittningsskyddets och prövningsförfarandets annorlunda utformning på lokalsektorn inte möta några principiella betänkligheter.

Hovrätten för Västra Sverige: Hovrätten står inte helt främmande för denna reform. Emellertid måste beaktas att hyresvärden, eftersom någon annan tidsfrist för hyresgästens återkallelse än hyrestidens utgång inte föreskrivits, försätts i en ovisshet som kan vara honom till allvarligt förfång. Detta kan förebyggas antingen genom föreskrift om minsta tid, förslagsvis tre månader före hyrestidens utgång, inom vilken återkallelse får ske eller genom tillägg till 59 § hyreslagen att på begäran av hyresvärden uppskov med avflyttning alltid skall meddelas om hyresgästen först vid en tidpunkt som infaller mindre än tre månader före hyrestidens utgång tillkännager att han har för avsikt att flytta.

Stockholms tingsrätt: Tingsrätten delar i denna del i stort Bergs betänkligheter mot förslaget. Emellertid torde ett införande av ett kostnadsansvar för den hyresgäst, som föranlett en onödig hyrestvist, vara tillräckligt för att motverka helt obefogade ansökningar om medling.

Hyresnämnden i Stockholm: Nämnden godtar förslaget. En sådan ordning bör dock förutsätta att hyresgästen iakttar en minsta uppsägningstid av nio månader och att återkallelse inte får ske senare än två månader före hyrestidens utgång. — — —

Syftet är att hindra att hyresvärd, som inte själv sagt upp avtalet, utnyttjar hyresgästens uppsägning för att framtvinga en avflyttning eller strängare hyresvillkor än vad tidigare gällt. Liknande förslag har tidigare framförts men avisats i 1973 års lagstiftningsärende (prop. 1973: 23 s. 185 ö—x). Sedan dess har ytterligare erfarenheter vunnits. Endast ett fåtal fall av ansökningar enligt 58 a § har förekommit i hyresnämnderna. Utrymmet för hyressänkning har dock varit litet eftersom hyresnivåerna under tiden varit ständigt stigande. Det måste dock ändå antas att hyresgästerna f. n. tvekar att säga upp sig för villkorsändring med hänsyn till de risker detta medför. Utredningsförslaget å andra sidan innebär som utredningen själv anfört (s. 83 m—y) att hyresgästen kan säga upp sig för villkorsändring med i praktiken direkt besittningsskydd. Han skulle nämligen alltid vara garanterad förlängning av avtalet på de gällande villkoren, om inte också hyresvärden sagt upp avtalet. Enligt utredningsförslaget får hyresgästen möjlighet att i medlingsärendet först se vad hyresnämnden kommit fram till i fråga om skälig hyra för att sedan kunna återkalla medlingsansökan om budet verkar oförmanligt. Förfarandet skulle ge hyresgästen betydande överläge i förhandlingarna. Det verkar därför sannolikt — trots vad utredningen säger i denna del (s. 84 x) — att hyresvärdarna skulle känna sig manade att större utsträckning än för närvarande själva säga upp lokalhyresavtalen. Att hyresvärden därigenom som utredningen anför skulle utsätta sig för risken att få betala skadestånd till hyresgästen är inte troligt eftersom hyresvärden ju alltid vid medlingen kan medge förlängning eller återta sitt yrkande om hyreshöjning, helt eller delvis. Den föreslagna ändringen i 58 a § skulle därför sannolikt inte innebära någon mer betydande förstärkning av hyresgästens besittningsskydd. En allvarlig invändning mot förslaget är den som framförts av Berg (s. 129 y). Det måste, som Berg framhåller, vara ytterst otillfredsställande om hyresgästen, för det fall hyresvärden inte också sagt upp hyresavtalet, intill hyrestidens sista dag skulle kunna hålla hyresvärden i ovisshet om huruvida han skall avflytta eller inte. En tänkbar kompromiss mellan de olika ståndpunkterna vore måhända — som Berg antytt — att hyresgästen måste bestämma sig inom viss minimitid. Man torde då få utgå från att för normalfallet även hyresgästen skulle ha att iaktta nio månaders uppsägningstid för villkorsändring. Med två månaders frist för hänskjutande skulle hyresgästen kunna få rätt att med bibehållen hyresrätt återkalla medlingsansökan förslagsvis senast två månader före hyrestidens utgång. Hyresnämnden skulle under mellantiden ha tillfälle att medla och lägga fram förlikningsförslag. Med en sådan komplettering av förslaget är hyresnämnden för sin del beredd att biträda detsamma.

Svenska handelskamarförbundet: Förslaget skulle innebära att hyresvärden först vid hyrestidens slut med säkerhet kan veta om hyresgästen flyttar eller inte. En sådan ordning vore orimlig. Hyresvärden måste ges möjlighet att i god tid före hyrestidens utgång anskaffa ny hyresgäst. Visserligen kvarstår hyresvärdens möjlighet att hos hyresnämnden begära uppskov med hyresgästens avflyttning, men det torde vara osäkert i vilken utsträckning hyresvärden i praktiken med framgång kan utnyttja denna möjlighet.

HSB: HSB avstyrker utredningens förslag. Förslaget är olämpligt. Innebörden är att hyresvärden kan ställas i situationen, att han inte förrän sista dagen av hyrestiden får reda på om hyresgästen får lämna lokalen eller fortsätta att hyra denna. Detta innebär att hyresvärden inte heller kan företa åtgärder för definitiv uthyrning förrän han med säkerhet vet att hittillsvarande hyresgäst flyttar. Även om det finns intressenter på den eventuellt hyreslediga lokalen kan dessa av naturliga skäl inte lösgöra sig från sina innehavda lokaler förrän de med visshet kan vara säkra på att få den aktuella lokalen. Det måste anses vara ett rimligt krav, att hyresgästen i god tid före hyrestidens utgång bestämmer sig för avflyttning eller inte. Förslaget understryker och ökar en obalans i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst till hyresvärdens nackdel.

Om förslaget i denna del ändå skulle komma att genomföras bör det enligt HSB:s mening i vart fall utformas så att hyresgästen i god tid före hyrestidens utgång har att ta ställning till om han, i den här aktuella situationen, vill rädda sin rätt att kvarstanna i de förhyrda lokalerna eller inte. Eftersom en minsta uppsägningstid på nio månader fortsättningsvis skall komma att gälla bör med "god tid" i detta sammanhang kunna avses 5—6 månader. Mellanliggande tid borde kunna vara tillräcklig för att vid förhandlingar mellan parterna eller inför hyresnämnden klarlägga om förutsättningar finns för fortsatt hyresavtal.

Kommunförbundet: Förbundets styrelse vill ifrågasätta lämpligheten i den föreslagna regeln vilken skulle medföra betydande svårigheter för hyresvärden. Denne skulle ibland inte förrän vid utgången av hyrestiden kunna vara säker på om hyresgästen flyttar efter sin uppsägning. Hyresvärden får på detta vis ingen möjlighet att planera för den fortsatta uthyrningen av lokalen.

Stockholms kommun (= stadsjuristen): Det framstår som synnerligen tveksamt att ge hyresgästen möjlighet att återkalla ansökan om medling när som helst före hyrestidens utgång. Härigenom kan hyresvärden intill sista dagen av hyrestiden sväva i okunnighet om huruvida lokalen efter hyrestiden kommer att vara uthyrd eller ej. Det bör påpekas att hyresvärden ej har motsvarande rätt att förta en uppsägning för villkorsändring dess verkan. I och för sig kan det vara rimligt att öppna en möjlighet för hyresgästen att, om han under medlingen finner att de villkor han i uppsägningen begärt inte är marknadsmässiga och att det därför ej genom medlingen är möjligt att åstadkomma för honom förmånligare villkor än de bestående, ångra sig och låta avtalet oförändrat gälla ännu en period. Den lösning av problemet som ligger närmast till hands synes vara att ge hyresgästen rätten till återkallelse med den föreslagna verkan intill en viss angiven minsta tid före hyrestidens utgång. Enligt utredningens enhälliga förslag skall den minsta uppsägningstiden utom för vissa mindre betydelsefulla undantag vara nio månader. Det kunde då vara fänkbart att låta hyresgästen under upp till sex av dessa månader pröva medlingsförfarandet och att sålunda ange att återkallelse av ansökan om medling skall ske sist tre månader före hyrestidens utgång för att uppsägningen skall bli utan verkan.

Sveriges advokatsamfund: Samfundet delar uppfattningen att det med nuvarande regelsystem kan uppstå onödiga rättsförluster. Den kritik av utredningens förslag som anförts i reservationen på sid. 129 i betänkandet bör emellertid beaktas. Regeln kan utformas så att återkallelse av gjord uppsägning måste ske inom rimlig tid före hyrestidens utgång. Eljest erhåller hyresvärden inte erforderlig tidsfrist för att föranstalta om

ny uthyrning. Samfundet föreslår att man här inför den regeln att återkallelse skall ske senast viss tid före hyrestidens utgång, exempelvis i relation till den avtalade uppsägningstiden. Härigenom vinner man vad lagstiftaren åsyftat utan att hyresvärdens intressen åsidosätts.

Sveriges fastighetsägareförbund: De skäl för regeln som utredningen tagit upp i andra stycket på sid. 83 är svaga. De skulle lika väl kunna användas som argument för att även införa en motsvarande regel till hyresvärdens förmån. Därmed skulle i detta avseende den eftersträvide jämvikten mellan parterna skapas.

Den av utredningen föreslagna regeln har påtalats som olämplig i Folke Bergs skiljaktiga mening och förbundet vill gärna instämna häri. Hyresgästen kan i många fall tänkas utnyttja situationen och vänta till sista dagarna av hyrestiden med att bestämma sig. Om hyresgästen återkallar sin ansökan får han i princip, sitta kvar på de gamla villkoren. Skulle någon återkallelse ej ske, skall hyresgästen flytta vid hyrestidens utgång. Så länge det är ovisst om hyresgästen kommer att flytta kan värden ej teckna avtal med ny hyresgäst. Då hyresgästen ej behöver ge något besked hur han kommer att ställa sig, kan hyresvärden komma att sväva i ovisshet till hyrestidens utgång. I det fall hyresgästen flyttar kan det komma att medföra hyresförlust för värden. Visserligen kan värden hos nämnden begära uppskov med avflyttningen men viss osäkerhet synes råda om begäran om uppskov måste ske före hyrestidens utgång, trots att beslutet kan fattas efter nämnda tidpunkt. Värden kan inte rimligen begära uppskov förrän han vet när hyresgästen flyttar.

Hyresgästen synes vidare ha möjlighet att återkalla sin medlingsansökan i samband med sitt svar över hyresnämndens yttrande om marknadshyran. Hyresgästerna tillförsäkras således genom förslaget möjligheten att överlag utan minsta risker "pröva sig fram". Någon återhållande faktor såsom skyldighet att "vid förlust" betala motparts kostnader finns inte. — — —

Mot förslaget i denna del bör vidare ställas det faktum, att hyresvärden inte har någon möjlighet alls att ensidigt återkalla sin uppsägning, om han finner denna vara gjord på felaktiga premisser. En följd av förslaget skulle därför bli att en hyresvärd, som grundat sin uppsägning på felaktiga förutsättningar, får ansvara för sitt eget misstag medan hyresgästen under samma förutsättning har möjlighet att rätta sitt misstag. Utredningen vill dessutom gå än längre genom förslaget till nytt fjärde stycke i 58 §. Detta kan omöjligt ses som något som är avsett att göra parterna jämbördiga.

Om förslaget till återkallelse av medlingsansökan överhuvudtaget genomförs, anser förbundet att återkallelse skall göras senast viss tid före hyrestidens utgång — förslagsvis tre månader före.

Svenska hyggnadsentreprenörföreningen: Lösningen kan enligt SBEFs uppfattning inte vara en rimlig avvägning mellan partsintressena i ett avtalsförhållande. Det aktuella förslaget kan lämna hyresvärden i ovisshet om avtalsförhållandets fortbestånd ända till sista kontraktsdagen. Rimlig hänsyn till hyresvärdens berättigade intressen kräver att det finns rådrum för omdispositioner, om hyresgästen till sist väljer att flytta, när förhandlingsresultatet blir känt. En inadvartens är också att regeln ger möjlighet till återkallelse oavsett om några förhandlingar pågår eller inte — detta trots att bestämmelsen är avsedd enbart för en pågående förhandlingssituation.

En bättre avvägning mellan partsintressena kan uppnås om det läggs i

hyresnämndens hand att avgöra hur länge pågående förhandlingar motiverar att lokalhyresgäst skall åtnjuta obrutet besittningsskydd. På så sätt kan hyresnämnden genomföra en rimlig intresseavvägning mellan parterna.

Enligt SBEFs uppfattning kan hyresvärdens behov av rådrum variera för olika slag av lokalupplåtelse från exempelvis större rörelsebyggnader till mindre butiklokaler. Behovet av rådrum kommer i viss mån till uttryck i hyresavtalens uppsägningstider. SBEF yrkar därför att hyresnämnden beaktar fastighetsägarens behov av rådrum på så sätt att hyresgäst medges rätt att återkalla en ansökan om medling senast vid den tidpunkt då halva uppsägningstiden löper ut.

Svenska försäkringsbolags riksförbund (= Näringslivets byggnadsdelegations granskningspromemoria): Den lösning utredningen framlagt kan emellertid inte vara en rimlig avvägning mellan partsintressena i ett avtalsförhållande. Det aktuella förslaget kan lämna hyresvärdens i ovisshet om avtalsförhållandets fortbestånd ända till sista kontraktsdagen. Rimlig hänsyn till hyresvärdens berättigade intressen kräver att det finns rådrum för omdispositioner, om hyresgästen till sist väljer att flytta, när förhandlingsresultatet blir känt. En inadvertens är också att regeln ger möjlighet till återkallelse oavsett om några förhandlingar pågår eller inte — detta trots att bestämmelsen är avsedd enbart för en pågående förhandlingssituation.

En bättre avvägning mellan partsintressena kan uppnås om det läggs i hyresnämndens hand att avgöra hur länge pågående förhandlingar motiverar att lokalhyresgäst skall åtnjuta obrutet besittningsskydd. På så sätt kan hyresnämnden genomföra en rimlig intresseavvägning mellan parterna. Den tidsfrist för återkallelse, som bestäms, kan också vara ägnad att ge nämnden anledning att i god tid bilda sig en uppfattning om vilken tidsram som är rimlig för förhandlingsarbetet.

6 Tvister om annat än hyran

Stockholms tingsrätt: Tingsrätten har ej något att invända mot att hyresnämndens yttrande om ersättningslägenhet i rivnings- eller ombyggnadsfallen tillerkännes föreslagen presumtionsverkan.

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden är av samma mening som utredningen att hyresnämndsförfarandet vid tvister om annat än hyran inte behöver ändras i annan mån än vad som gäller medling i tvist om ersättningslokal och tillstyrker utredningens förslag att hyresnämnd vid medling i rivnings- eller ombyggnadsfallen åläggs att, när part begär det, yttra sig om huruvida erbjuden ersättningslokal kan anses godtagbar och att hyresnämndens yttrande tilläggs presumtionsverkan i eventuell senare ersättningstvist.

Riksförbundet Kiosk & Gatukök: Förbundet delar utredningens uppfattning att hyresnämnden skall på parts begäran yttra sig angående erbjuden ersättningslokal.

Bostadsdomstolen: Bostadsdomstolen delar de uppfattningar som ligger till grund för utredningens förslag att hyresnämnden i ett medlingsärende, då förlängning av hyresavtal är utesluten, på parts begäran skall uttala sig om en ersättningslägenhet är godtagbar eller inte. Bostadsdomstolen vill kraftigt understryka vikten av att nämnden säkrar underlaget för sin bedömning i form av ritningar, fotografier etc. samt utförliga besiktningsskott.

Det torde i en skadeståndprocess ofta bli mycket svårt att motbevisa den uppfattning om en ersättningslägenhet som hyresnämnden redovisat i sitt yttrande. Bostadsdomstolen anser att inte heller nämndens uttalande om ersättningslägenhet bör ges legal presumtionsverkan.

Hovrätten för Västra Sverige: Vad gäller förslaget, att hyresnämnd under medlingen skall yttra sig om huruvida i rivnings- och ombyggnadsfallen anvisad ersättningslokal är godtagbar, talar många praktiska skäl härför. Däremot bör yttrandet ej tillerkännas presumtionsverkan, i synnerhet inte om, såsom föreslagits, hyresnämnden också skall vara första instans i ersättningsprocessen. En annan sak är att yttrandet i praktiken många gånger kan komma att tillmätas stor betydelse, särskilt om underlaget för en bedömning försämrats när prövningen i ersättningsprocessen skall ske.

Malmö tingsrätt: Någon obalans föreligger inte mellan parterna såvitt gäller möjligheterna att bedöma likvärdigheten av erbjuden ersättningslokal. Om förlikning inte kan uppnås finns möjligheter för parterna att genom ritningar, fotografier etc. införskaffa dokumentation angående lokalernas beskaffenhet.

De skäl som utredningen anfört för att nämnden bör jämlikt 58 b § avge särskilt yttrande i frågan torde inte vara bärande.

Yttrande av hyresnämnd över anvisad ersättningslokals likvärdighet bör därför avgas inom ramen för det nuvarande medlingsförfarandet utan presumtionsverkan i ersättningsprocessen.

Domstolsverket: Verket anser att ett yttrande om ersättningslägenhet i rivningsfallen bör avgas utan presumtionsverkan.

Hyresnämnden i Stockholm: Nämnden avstyrker förslaget. Tvister om ersättningslokals godtagbarhet bör behandlas på motsvarande sätt som nämnden föreslagit för hyressättningstvister.

HSB: HSB avstyrker förslaget att hyresnämndens yttrande i medlingsärendet om huruvida erbjuden ersättningslokal bör godtas eller inte skall tilläggas presumtionsverkan vid en eventuell efterföljande ersättningsvist.

KF: KF tillstyrker förslaget att hyresnämnd på begäran skall yttra sig om erbjuden ersättningslägenhet kan anses vara godtagbar. Yttrandet bör dock inte tillerkännas presumtionsverkan.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förbundet avstyrker förslaget att hyresnämndens yttrande i rivningsfallen skall ges presumtionsverkan.

7 Ersättningsprocessen

Hyresnämnden i Malmö: Enligt utredningen måste hyresnämnderna, i vilka ingår företrädare för partsintressena, anses väl skickade att handha denna prövning. Hyresnämnden kan i och för sig ansluta sig till detta uttalande.

Hyresgästernas riksförbund: Enligt utredningsförslaget skall frågan om ersättning enligt 57 § hyreslagen prövas av hyresnämnd och bostadsdomstolen i stället för av fastighetsdomstol och dess överinstanser. De skäl utredningen redovisat för en sådan omläggning anser förbundet bärande. Det torde inte kunna bestridas att hyresnämnd, som i medlingsskedet haft att preliminärt bedöma vad som kan anses vara marknadshyra för den aktuella lokalen, är bäst skickad att med beaktande av vad som ytterligare kan framkomma i ärendet avgöra fråga huruvida er-

sättningsskyldighet uppkommit för hyresvärden. Det skulle i och för sig kunna tänkas att därefter överlämna åt de allmänna domstolarna att bestämma ersättningens storlek, men en sådan omgång förefaller tämligen onödig. Man får räkna med att särskilt komplicerade fall kommer att överklagas i bostadsdomstolen, som får anses väl kvalificerad för en sådan uppgift. Förbundet tillstyrker därför utredningens förslag i denna del.

Riksförbundet Kiosk & Gatukök: Förbundet delar utredningens uppfattning att prövning av ersättningstvister flyttas från allmän domstol till hyresnämnd och bostadsdomstol. De motiv ledamoten Folke Berg framfört mot en sådan ordning är, enligt förbundets uppfattning, underlägsna de fördelar som kan ernås med densamma.

Malmö kommun (= fastighetsnämnden): Hyresnämnderna torde genom sin sammansättning och erfarenhet besitta den största sakkunskapen för prövning av dylika tvister. En sådan överflyttning kan förväntas leda till ett snabbare förfarande än den nu gällande ordningen vid allmän domstol.

Sveriges köpmannaförbund och SHIO: Organisationerna delar utredningens mening att låta hyresnämnden avgöra skadeståndsmål. Då hyresnämnden enligt utredningens betänkande ges den utvidgade kompetensen att genom yttrande avgöra marknadsmässig hyra på då föreliggande underlag finns starka skäl att förmoda att de är i lika mån kompetenta att i en efterföljande process ompröva sitt tidigare yttrande på de underlag som då förebringas. I denna del förtas icke deras kompetens.

Vi delar också utredningens motivering om en smidig och enkel processföring inför hyresnämnd enligt principen kostnadsfördelning parterna emellan. Tvärtemot vad Folke Berg som skiljeaktig mening anfört, anser vi jämväl att hyresnämnden med tillförda experter har möjlighet att ingå i prövning om skadeståndets storlek. Om man kan dela den uppfattningen att det inte är någon skillnad vad gäller kompetensen att medla resp. avgiva yttrande å ena sidan och i en efterföljande process konstatera, huruvida ersättning skall utgå eller inte, är svaret givet. Om man däremot tror att hyresnämnden i vart fall inte kan uppnå den kompetensen att avgöra skadeståndets storlek i antalet kronor, så kan man möjligtvis alternativt tänka sig följande ordning. Hyresnämnden bör i sådant fall ges en möjlighet att i ett första skede efter det att avflyttning skett efter hänvändelse från hyresgästen i vart fall kunna avgöra principfrågan huruvida rätt till skadestånd föreligger eller icke. En sådan typ av fastställsetalan skulle tjäna samma syfte som skälen för att över huvud taget låta hyresnämnderna avgöra denna fråga. Ett sådant system blir processekonomiskt tilltalande snabbt och verkningsfullt. Om hyresnämnden tillåts att i detta första läge ta ställning till en fastställsetalan borgar det sannolikt för en förlikningsuppställning utan någon medverkan från domstol. Om man föredrar att låta fastighetsdomstol avgöra skadeståndets storlek såsom vid expropriation, kan man tänka sig att denna senare fas av ärendet kan handläggas liksom nu vid fastighetsdomstol genom att särskild talan förs om utdömande av skadestånd.

Byggnadsstyrelsen: Enligt verkets uppfattning bör frågan om ersättningsbeloppets storlek fortfarande prövas av fastighetsdomstol, då grunderna för bedömningen i stort anknyter till expropriationslagens intentioner.

Bostadsdomstolen: Skäl kan anföras såväl för en överflyttning av ersättningsvisterna till hyresnämnd som för ett bibehållande av nuvarande ordning med fastighetsdomstol som prövningsorgan. Det är enligt bostadsdomstolens uppfattning inte alls uppenbart hur frågan bör lösas. Utredningen har i uppdrag att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnd i första instans och kommer att behandla detta ämne fullständigt i nästa utredningsskede (betänkandet s. 87). Enligt bostadsdomstolens mening hör frågan om ersättningsmålens placering hemma i detta större sammanhang och bör inte utan mycket tungt vägande praktiska skäl brytas ut till separat behandling. Som framgår av vad som sagts i det föregående anser domstolen inte att sådana skäl är för handen.

En särskild anledning att inte nu föra över ersättningsvisterna till hyresnämnd är vidare att tvekan kan råda om nämndförfarandet i nuvarande form är helt lämpligt för handläggning av dessa ej sällan komplicerade tvister. Utredningens uppfattning att dessa tvister utan olägenhet kan handläggas inom ramen för det obundna och flexibla nämndförfarandet synes bostadsdomstolen väl sangvinisk. Ett överförande från domstol av sådana mål kräver enligt bostadsdomstolens uppfattning mera ingående överväganden i fråga om förfarandereglerna än som kunnat ske i detta ärende.

Hovrätten för Västra Sverige: Vad beträffar utredningens förslag att prövningen av ersättningsfrågorna skall överföras till hyresnämnderna och i sista instans bostadsdomstolen delar hovrätten till fullo de synpunkter som framförts av Berg i dennes reservation. Härutöver må anmärkas att de allmänna domstolarna inte endast genom handläggningen av expropriationsmålen utan även vissa tvistemål och även andra mål redan besitter avsevärd erfarenhet vad gäller bedömningen av rörelseintrång och företags avkastningsmöjligheter m. m. De allmänna domstolarna får också vad gäller nu ifrågavarande slag av tvister anses ha en betydligt starkare sammansättning än hyresnämnd och bostadsdomstol. Om tvistemål av den omfattning varom här kan vara fråga undantages allmän domstols prövning, beträdes uppenbarligen nya och oprövade vägar. För närvarande handlägger hyresnämnd ej andra ersättningsfrågor mellan enskilda parter än sådana som avses i 24 a § hyreslagen dvs. fall där hyresvärd kräver ersättning av hyresgäst på grund av att lägenhetens bruksvärde nedgått till följd av reparationer varom hyresgästen själv föranstaltat. Det är här uppenbarligen fråga om smärre tvister där ersättningsfrågan har ett påtagligt samband med den s. k. bruksvärdeprövningen som ankommer på hyresnämnd (se prop. 1974: 150 s. 458). Mot förslaget att, om prövningen skall ske hos hyresnämnd, vardera parten liksom i övriga inför nämnden handlagda ärenden skall stå sin kostnad, vill hovrätten ytterligare erinra att detta alltför mycket strider mot kostnadsreglerna för civilmål i övrigt och att det svårigen kan motiveras att avsteg görs från de allmänna reglerna i tvister av så utpräglat affärsmässig karaktär, varom här är fråga. Hovrätten vill slutligen i detta sammanhang erinra om att domstolsverket i november 1977 hos regeringen hemställt att frågan om hyresnämndernas fortsatta ställning som självständiga förvaltningsmyndigheter tas upp till prövning, därvid domstolsverket för sin del förordat att hyresnämnds uppgifter övertas av fastighetsdomstol. Det synes olämpligt att innan hyresnämndernas framtida ställning klarlagts på dem nu överföra ytterligare arbetsuppgifter, särskilt om dessa är av annan art än de nuvarande.

Stockholms tingsrätt: Då parterna redan vid medlingen torde känna sig nödsakade att åberopa all tänkbar utredning till stöd för sina ståndpunkter, kommer hyresnämnden att ha att i den senare ersättningsprocessen ånyo ta ställning till i allt väsentligt samma material som tidigare, eftersom hyrespövningen i ersättningstvisten är att hänföra till samma värdetidpunkt som vid medlingen. Ett dylikt förfarande framstår som olämpligt. Tingsrätten delar Bergs uppfattning att hyresnämnden genom förslaget ställs i en helt orimlig situation och att det är naturligt att förutsätta att nämnden i ersättningsprocessen känner sig bunden av sitt tidigare yttrande, vilket leder till att det föreligger risk för en återgång till myndighetsbestämda hyror.

Vidare anser tingsrätten att det inte finns någon grund för att på sätt utredningen gör gällande ifrågasätta fastighetsdomstolens kompetens att bedöma lokalers marknadsvärde. Såsom ovan framhållits har fastighetsdomstol i expropriationsmål och tomträttsavgäldsmål från tätorternas centrala delar ofta att ta ställning till skäliga lokalhyror vid bestämmandet av fastighets- och markvärdena. Med tanke på den erfarenhet om lokalhyror som sålunda tillförts åtminstone de större fastighetsdomstolarna ter det sig något förbluffande när utredningen i betänkandet (s. 88) anger att fastighetsdomstolarna f. n. praktiskt taget inte har någon erfarenhet av frågor om skälig hyra för lokaler.

Aven prövningen av ersättningsbeloppets storlek skall enligt förslaget överföras till hyresnämnden. Som också utredningen framhåller innefattar en sådan prövning emellertid värderingar av exakt samma slag som förekommer i expropriationsmål vid beräkning av rörelseskada. Av rörelsevärderingar och de problem som sammanhänger därmed har fastighetsdomstolarna en bred erfarenhet under det att motsvarande frågor, vilket Berg framhållit i sin reservation, har föga samband med de rent hyresrättsliga problem som hyresnämnderna har att avgöra. Mål om rörelsevärdering är regelmässigt mycket omfattande och svårbedömda, ersättningsanspråken uppgår inte sällan till högst betydande belopp och handläggningstiden är erfarenhetsmässigt mycket lång. Om hyresnämnden, där handläggningen är avsedd att vara förhållandevis snabb, smidig och mer informell, skulle åläggas överta prövningen av ifrågavarande måltyp kommer, enligt tingsrätten, hyresnämndens arbete med nödvändighet att avsevärt betungas, vilket sannolikt får till följd att hyresnämndens medlingsverksamhet blir lidande. Att hyresnämnden inom ramen för det föreslagna förfarandet med endast samråd med parterna skulle på ett tillfredsställande sätt kunna handlägga dessa vidlyftiga mål, för vilka den ordinära domstolsprocessen framstår som den mest ändamålsenliga, är enligt tingsrättens mening mindre sannolikt.

I och med att hyresnämndens beslut i ersättningsfrågan enligt förslaget skall överprövas i bostadsdomstolen som andra och sista instans, blir följden att parts möjlighet till prövning i Högsta domstolen, som nu är fallet, går om intet, vilket är en förändring till partens nackdel.

En annan och allvarligare invändning mot förslaget är att man, på sätt Berg anför, för helt likartade frågor fortsättningsvis kommer att få två självständiga prejudikatinstanser, bostadsdomstolen och Högsta domstolen. Eftersom expropriationsmålen beträffande rörelseskada alljämt skall handläggas av fastighetsdomstol med Högsta domstolen som sista instans under det att hyresnämnden med bostadsdomstolen som överinstans har att på samma grunder jämlikt 57 § hyreslagen pröva lokalhyresgästs ersättningskrav, uppkommer nämligen en, enligt tingsrät-

ten, direkt olämplig konkurrenssituation prejudikatinstanserna emellan. Detta kan inte bara för parterna leda till en betydande osäkerhet utan även medföra att underdomstolar och hyresnämnder ställs inför besvärliga prejudikatbedömningar.

Det sist anförda föranleder tingsrätten att påpeka att det finns anledning ifrågasätta nödvändigheten och lämpligheten av att genom en dellösning av nu behandlat slag avgöra en så central och avgörande forumfråga utan att detta föregåtts av en förutsättningslös utredning beträffande fastighetsdomstolarnas kompetens, verksamhetsområde och existens.

Tingsrätten delar inte utredningens uppfattning (s. 23) att en flyttning av ersättningstvisternas prövning från allmän domstol till hyresnämnd och bostadsdomstol skulle innebära en förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd. Sammanfattningsvis vill tingsrätten som sin uppfattning uttala att de skäl som talar för att en prövning av ersättningstvisterna i sin helhet bör ankomma på fastighetsdomstol och inte på hyresnämnd måste anses väga betydligt tyngre än de skäl som talar däremot. Tingsrätten avstyrker därför förslaget att överföra prövningen av ersättningstvisterna till hyresnämnd.

Gotteborgs tingsrätt: Tingsrätten avstyrker överflyttning och ansluter sig till vad direktören Folke Berg anført härom i sin reservation. Tingsrätten vill därjämte framföra följande. Enligt förslaget skall, om medling i vanlig ordning misslyckas, på parts begäran hyresnämnden utreda och avge yttrande över ifrågavarande lokals marknadsvärde. I syfte att säkerställa en omsorgsfull och allsidig utredning inför nämnden föreslås bl. a. att det av nämnden avgivna yttrandet skall tilläggas den presumptionsverkan i ersättningstvister att det får frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran varit påtagligt högre eller lägre än nämnden angett. Denna regel medför en överhängande risk för att nämnden — kanske med samma ledamöter — kan nödgas bedöma ersättningsfrågor med utgångspunkt från sitt tidigare ställningstagande i fråga om skälig hyra. En sådan ordning synes strida mot grunderna för de jävsregler som tillämpas i den dömande verksamheten. — — —

Utredningen har uttalat att det i direktiven givna uppdraget att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnd som första instans och bostadsdomstolen som slutinstans kommer att behandlas fullständigt i nästa utredningsskede. Det torde finnas goda skäl att i avvaktan på resultatet av det fortsatta utredningsarbetet dröja med förslaget om överflyttning av ersättningsprocessen.

Malmö tingsrätt: Det är otvivelaktigt så att hyresnämnderna besitter större erfarenhet än fastighetsdomstolarna vad gäller hyresprövningen och prövningen av ersättningslokals likvärdighet. Av denna anledning kan skäl tala för ett överförande av ersättningsmålen till hyresnämnderna. Tingsrätten ifrågasätter dock starkt lämpligheten härav. I ersättningsmålen är regelmässigt bedömningen av ersättningsbeloppens storlek den mest komplicerade frågan. Ersättningskraven kan vara avsevärda och den utredning som åberopas av parterna vidlyftig. För denna prövning är domstolsprocessen avgjort mera lämpad, vartill kommer att fastighetsdomstolarna — till skillnad från hyresnämnderna — från expropriationsmålen har rik erfarenhet av dylika bedömningar.

Vidare är det, om förslaget att hyresnämnderna skall avge yttrande med presumptionsverkan i senare process leder till lagstiftning, från principiell synpunkt olämpligt att den slutliga prövningen i ersättningspro-

cessen handläggas av samma myndighet som preliminärt prövat frågan. I betänkandet anföres härom bl. a. (s. 88) att det hos parterna kan framkalla en besvärande ovisshet när de skall ta ställning till hyresnämndens yttrande, om den slutliga prövningen ligger hos annan myndighet. Denna ovisshet torde inte vara större än den varje tappande part kan känna inför frågan om han skall godta myndighets dom eller beslut eller begära överprövning av saken. Vidare anföres att nämndens yttrande får större tyngd och att trycket på parterna att komma till en överenskommelse ökar om nämnden också har att pröva senare ersättningsvist. Det framstår för tingsrätten som betänkligt ur rättssäkerhetssynpunkt om trycket på parterna att nå en överenskommelse i praktiken kan bestå i misstanken om att omprövningsmöjligheten närmast är illusorisk, därest en reell möjlighet till omprövning av beslutet av en i förhållande till hyresnämnden självständig myndighet saknas.

Slutligen vill tingsrätten framhålla vikten av att en enhetlig praxis vid bedömningen av ersättningsbeloppens storlek, närmast ersättningen för rörelseskada, kan vidmakthållas. Det måste därför anses olämpligt att prövningen av hithörande frågor tillägges två självständiga prejudikatsinstanser — högsta domstolen och bostadsdomstolen.

På grund av vad som anförts avstyrker tingsrätten förslaget om överflyttande av ersättningsprocessen till hyresnämnderna. Tingsrätten vill i detta sammanhang även framhålla, att de skäl, som i betänkandet anförts för att redan i detta sammanhang taga upp frågan knappast verkar övertygande. Det är naturligare att problemen löses i ett sammanhang i samband med uppgiften att i slutbetänkandet undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnden som första instans och bostadsdomstolen som slutinstans. Därvid bör också prövas om inte de nuvarande hyrestvisterna bör överföras från fastighetsdomstolen till de allmänna domstolarna för att där handläggas vid allmänt fastighetsforum. Sedan bostadsdomstolen inrättades och bruksvärdes- och förlängningstvister ej längre prövas av fastighetsdomstolen har det nämligen visat sig att det övervägande antalet hyrestvister rör sig om belopp som understiger värdet av ett halvt basbelopp. Det kan därför starkt ifrågasättas om det inte är lämpligast att de handläggs som FT-mål.

I betänkandet föreslås vidare att vardera parten i ersättningsprocessen skall bära sina egna kostnader i hyresnämnden medan bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken om ersättningsskyldighet för tappande part skall gälla vid överprövningen i bostadsdomstolen.

Tingsrätten ifrågasätter lämpligheten härav. Medlingsförfarandet inför hyresnämnden är obligatorisk för den hyresgäst som vill säga upp hyresavtalet för villkorsändring eller som vill bli bevarad vid sin rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § jordabalken. Det framstår då som naturligt att vardera parten svarar för sina egna kostnader i medlingsförfarandet. Samma synsätt kan inte anläggas på ersättningstvister enligt nyssnämnda lagrum, vilka inte på något avgörande sätt skiljer sig från andra dispositiva processer, och där det sålunda finns skäl att bevara ersättningsskyldighetens preventiva och reparativa funktioner.

Tingsrätten anser därför — om förslaget att ersättningsprocesserna skall överflyttas till hyresnämnderna leder till lagstiftning — att bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken skall äga tillämpning även vid ersättningsvist i hyresnämnd.

Domstolsverket: Domstolsverket motsätter sig att målen om ersätt-

ning med anledning av hyresförhållandets upphörande förs över från fastighetsdomstol till hyresnämnd. Från principiella synpunkter är det olämpligt att hyresnämnd prövar riktigheten av ett ställningstagande som nämnden tidigare gjort. Detta gäller även om nämndens yttrande, som domstolsverket föreslagit, inte ges presumtionsverkan. Beräkningen av ersättning enligt 57 § hyreslagen sker efter samma principer som förekommer i expropriationsmål. Om utredningens förslag genomförs kommer därför två prejudikatsinstanser, högsta domstolen och bostadsdomstolen att avgöra likartade frågor. En sådan ordning måste anses olämplig. Vid prövning av ersättningsbeloppets storlek förekommer ofta vidlyftig utredning och muntlig bevisning. För sådana mål är domstolsprocessen bättre lämpad än förfarandet vid hyresnämnderna. Slutligen framgår av direktiven att utredningen har att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnderna som första instans och av bostadsdomstolen som slutinstans. Domstolsverket anser att hela den frågan bör tas upp i ett sammanhang. I annat fall är det inte möjligt att överblicka samtliga konsekvenser av utredningens förslag om att föra över ersättningstvister till hyresnämnderna. Även av detta skäl motsätter sig domstolsverket förslaget.

Hyresnämnden i Stockholm: Vad angår ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen (HL) finner hyresnämnden att nämnderna i och för sig får anses kompetenta att handlägga sådana tvister. Hyresnämnden anser dock att en överflyttning av dessa tvister inte bör ske utan ett grundligare övervägande av vad detta innebär för kompetensfördelningen hyresnämnd/allmän domstol och av vad de organisatoriska konsekvenserna skulle bli. — —

Hyresnämnden anser att nämnden i sammansättning ett hyresråd (domare), två sakkunniga intresseledamöter och eventuellt en teknisk expert i och för sig är kompetent att pröva ersättningsfrågorna. Det är också troligt att nämnden skulle kunna skilja sig från de mera okomplicerade ärendena utan alltför stor omgång. Å andra sidan är risken stor för att nämnderna drabbas av omfattande processer, som de inte är dimensionerade att klara av, och som inte heller passar för nämndprocessen enligt LAH. Särskilt gäller detta tvister om ersättningen för rörelseskada, vilka tvister kan vara mycket komplicerade och för vilka den ordinarie domstolsprocessen passar avsevärt bättre än nämndprocessen. Hyresnämnden kan i detta avseende ansluta sig till Bergs uttalande (s. 128 m.). Hyresnämnden delar också Bergs uppfattning att det vore olämpligt med två självständiga prejudikatsinstanser i ärenden som rör ersättning för rörelseskada.

Som framgår av betänkandet har utredningen i uppdrag att utreda om inte alla hyrestvister bör föras över från domstolarna till hyresnämnderna. Bortsett från den nu aktuella reformen av ersättningprocessen kommer denna fråga att behandlas i slutbetänkandet. Det är uppenbart att det här gäller reformer som är av utomordentligt stor betydelse för nämndernas framtida organisation och verksamhet. Enligt hyresnämndens bestämda mening bör de ändringar i kompetensfördelning nämnd/domstol som kan föranledas av utredningsuppdraget genomföras i ett sammanhang och grundas på noggranna överväganden bl. a. av de organisatoriska konsekvenserna. Hyresnämnden avstyrker därför att utredningens förslag att förlägga ersättningsprocessen till hyresnämnd nu genomförs. Nämnden vill i sammanhanget erinra om att domstolsverket hos regeringen hemställt om översyn av nämndorganisationen. Det är

enligt nämndens mening naturligt att utredningens nu föreliggande och kommande förslag överväges närmare i anslutning till en sådan översyn.

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden anser visserligen att skäl föreligger att överväga en överflyttning av ersättningstvister till hyresnämnd med hänsyn till att hyresnämnderna redan vid nuvarande medlingsförfarande har att handlägga frågor som äger samband med ersättningstvister, att hyresnämnderna får anses vara kapabla att pröva även ersättningstvister och att förfarandet vid hyresnämndernas prövning av ersättningstvister bör kunna vara förenat med tillräckliga garantier för rättssäkerhet.

Hyresnämnden ställer sig emellertid ändock tveksam i fråga om lämpligheten av en överflyttning av ersättningstvister, i allt fall till att en överflyttning beslutas redan nu.

Mot en överflyttning av ersättningstvister till hyresnämnd talar enligt hyresnämndens mening den omständigheten att handläggningen av ersättningstvister, som ofta är invecklade, gäller stora värden och medför omfattande bevisning, kräver en mer domstolsliknande form än vad som har avsetts för hyresnämnd. Hyresnämnderna är ju avsedda för ett snabbt och enkelt och för parterna billigt förfarande under tämligen fria former. En del bruksvärdeärenden, som hyresnämnderna har handlagt under senare år, har visserligen medfört att avsteg har fått göras från det förenklade förfarandet. Det finns emellertid all anledning att värna om hyresnämndernas smidiga processform och att inte utan tillräckligt tungt vägande skäl för närvarande påföra hyresnämnderna arbetsuppgifter som nödvändigtvis medför komplicering av förfarandet.

Med en överflyttning av ersättningstvister följer att en hyresnämnd, som har att pröva en ersättningstvist, kan i tidigare medlingsärenden mellan samma parter ha haft att med samma ledamöter ta ställning till fråga, som kan vara avgörande för utgången i ersättningstvisten, och kan över sådan fråga, exempelvis en lokals marknadshyra, ha avgett yttrande enligt den föreslagna bestämmelsen i 58 b § hyreslagen. Part kan kanske inte alltid förväntas ha tilltro till en förmåga hos hyresnämndens ledamöter att efter sådant yttrande objektivt bedöma en ersättningsfråga. Part med sådana tvivel kan, hur obefogat det än är, i en ersättningstvist komma att känna sig dömd på förhand och på så sätt brista i tilltron till rättssäkerheten. Detta är en med utredningens förslag förenad nackdel, som man enligt hyresnämndens uppfattning inte bör bortse från.

Med utredningens förslag följer vidare att bostadsdomstolen blir andra och sista instans i ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen medan högsta domstolen kvarstår som tredje och sista instans i expropriationsmål. Genom att bostadsdomstolen blir slutinstans för ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen vinner man visserligen den fördelen att sådana tvister kan komma till ett snabbare slutligt avgörande. Eftersom de båda måltyperna är förenade med många gemensamma problem kommer emellertid systemet att medföra att man får två självständiga prejudikatsinstanser för likartade frågor. Lika med vad Berg anför i sin reservation finner hyresnämnden att en sådan konkurrens mellan prejudikatsinstanser inte kan anses lämplig.

Som omnämnts inledningsvis i förevarande avsnitt avser utredningen att i ett slutbetänkande i enlighet med sina direktiv fullständigt behandla frågan om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnd.

Frågan om och i vilken mån ytterligare hyrestvister kommer att föreslås bli överflyttade till hyresnämnd står alltså för närvarande öppen. Hyresnämnden anser det vara mindre lämpligt att bryta ut ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen ur den samling av hyrestvister, varom kan vara fråga, och redan nu bestämma att ersättningstvister skall föras över till hyresnämnd. Enligt hyresnämndens uppfattning bör samtliga hyrestvister komma till övervägande för överflyttning i ett sammanhang. Det kan nämligen inte uteslutas att ett sådant samlat övervägande ger vid handen att med hänsyn exempelvis till hyresnämndernas organisation och handlägningsformer inte någon hyrestvist alls bör flyttas över till hyresnämnd. Att särbehandla ersättningstvister och besluta så att säga i förväg om överflyttning av dem till hyresnämnd kan därför senare ge anledning till att väcka fråga om återflyttning av ersättningstvister till fastighetsdomstol.

Med hänsyn till de synpunkter som hyresnämnden sålunda för sin del har redovisat anser sig hyresnämnden inte beredd att tillstyrka utredningens förslag att nu överflytta ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen från fastighetsdomstol till hyresnämnd.

Kommerskollegium: Hyresnämndens bedömning i förlikningsförfarandet bör endast tillmätas rangen av ett bevismedel, som bör bli föremål för fri bevisprövning i ersättningsprocessen. Redan härav torde följa att hyresnämnd — framförallt om skyldighet som föreslagits ålägges nämnden att i samband med förlikningsförfarande avge yttrande om marknadshyrans nivå — inte är skickad att även handha ersättningsprocessen.

Vidare är att märka att för ledamot av hyresnämnd gäller de i RB 4: 13 uppställda strikta reglerna om domarjäv. Sådan ledamot får således inte varken i egenskap av skiljeman eller sakkunnig tidigare haft med saken att skaffa. Kollegiet kan inte inse att det är möjligt — utan att göra intrång på jävsreglerna — att först låta samma hyresnämnd uppträda som förlikningsorgan, därefter närmast som sakkunnig avge yttrande beträffande marknadshyrans höjd och slutligen döma i en ersättningsprocess, allt rörande samma sak.

På grund härav och med hänsyn till den erfarenhet domstolarna har från expropriationsmål när det gäller att bedöma ersättningsbelopp, ifrågasätter kollegiet om det är lämpligt att — som utredningen föreslagit — överföra ersättningsprocessen i hyresmål från domstol till hyresnämnd. I vart fall bör ett sådant ställningstagande anstå till dess utredningen i enlighet med sina direktiv slutfört en undersökning om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnd som första instans.

HSB: HSB avstyrker förslaget att överflytta ersättningstvister från allmän domstol till hyresnämnd och i sista hand bostadsdomstolen.

Beräkning av ersättning till lokalhyresgäst, enligt 57 § hyreslagens regler, skall ske enligt samma grunder som gäller beräkning av rörelseskada enligt expropriationslagen. Om man flyttar över ersättningstvister från allmänna domstolar till hyresnämnd och bostadsdomstol etableras två självständiga juridiska instansordningar för helt likartade frågor. Expropriationsmål i allmänhet skall alltjämt handläggas av vanliga domstolar med högsta domstolen som sista instans. En sådan konkurrens mellan prejudikatinstanser är olämplig.

KF: KF avstyrker förslaget. Det är enligt KF:s mening principiellt felaktigt att hyresnämnd överprövar sitt eget yttrande. Sådan överpröv-

ning torde endast under mycket speciella omständigheter leda till att nämnden frångår sin tidigare uppfattning. Effekten blir då åter att man riskerar ett förhållande där hyresnämnden i praktiken fastställer lokalhyrorna. Visserligen kan hyresnämnds beslut i ersättningstvist överklagas till bostadsdomstolen. Härmed kommer man in på KF:s andra invändning mot att föra bort ersättningstvisterna från allmän domstol. Frågan om rätt till ersättning och ersättningens storlek bör enligt KF:s mening avgöras i samma process. KF ifrågasätter om bostadsdomstolen är rätt forum för prövning av ersättning på grund av rörelseförlust. Ersättningsgrunderna är i stora delar desamma som i expropriationsmål och följden skulle kunna bli att de allmänna domstolarna och bostadsdomstolen skapar olika praxis för likartade typer av ersättning. KF anser i vart fall att frågan bör anstå och med bättre belysning ingå i den helhetsprövning av hyresnämnds kompetens, som utredningen arbetar vidare med.

Svenska handelskammarförbundet: Enligt utredningsförslaget skall eventuell prövning av ersättning till hyresgästen överföras från fastighetsdomstol till hyresnämnd. Härigenom skulle hyresnämnden komma att överpröva sitt eget yttrande om marknadshyran. Ett sådant förhållande vore enligt förbundets uppfattning olämpligt från rättssäkerhets synpunkt.

Kommunförbundet: Genom att låta ersättningstvisten ligga kvar på fastighetsdomstolen skulle hyresnämnden inte hamna i den besvärliga situationen att behöva överpröva sitt eget beslut i medlingsärendet.

Stockholms kommun (= stadsjuristen): Ersättningsprocessen bör ligga kvar vid de i dessa frågor erfarna fastighetsdomstolarna. — Negativa konsekvenser kan uppkomma, om hyresnämnden i ersättningsprocessen sätts att pröva sin egen i medlingen angivna uppfattning om marknadshyran. Det torde få anses naturligt om nämnden vid sin prövning i ersättningstvisten känner sig bunden vid prövningen under medlingen, särskilt som kanske hyresgästen i förlitande på att den prövningen var riktig, räknat med att lokalen ej skulle gå att hyra ut för den hyra som hyresvärden krävt. För hyresnämnden torde det då ligga nära till hands att, om hyresvärden lyckats hyra ut lokalen till denna hyra, finna att denna hyra inte är rimlig med hänsyn till hyresläget på orten. Vad som således anförts talar emot en förändring av forumreglerna för ersättningsprocessen. Mot en sådan förändring talar även att fastighetsdomstolarna, som nu handlägger ersättningstvisterna, i expropriationsmål handlägger värderingar av samma slag. Förutom att de båda tvisterna bör handläggas lika talar även den omständigheten, att man bör utnyttja fastighetsdomstolarnas erfarenhet, att lösa tvister inom detta område, för att någon ändring ej bör ske.

Göteborgs kommun (= fastighetsnämnden): Att först ange den skäliga hyran med ledning av parternas och eget material och därefter kanske några månader senare fastställa ett skadeståndsbelopp med ledning av det tidigare gjorda ställningstagandet och med stöd av legal presumtion framstår såsom en märklig ordning. I en reservation till utredningen belyses frågan. En hyresnämnd som en gång yttrat sig i marknadshyran ställs kanske i den situationen att hyresvärden vid tidpunkten för ersättningsfrågans avgörande faktiskt hyrt ut lokalen till hyra som ligger påtagligt över den av nämnden angivna. Nämnden måste då konstatera att den felbedömt marknaden. Hyresnämndens ledamöter ställs här i en situation som man i århundraden besparat domarkären från

genom jävsregler. Denna omständighet i förening med följande förhållanden talar emot en överföring av handläggningen till hyresnämnd.

Hyresnämnden handhar idag, förutom de mera rutinbetonade ärendena enligt hyreslagstiftningen, frågor enligt bostadsförvaltningslagen (tvångsförvaltning etc.), bostadssaneringslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet. Hyresnämnd skall också handlägga ärenden om förhandlingsordningen på bostadsmarknaden. I frågan om skadeståndsbedömningar gäller enligt 1974 genomförd lagändring att hyresnämnd skall pröva tvist om reparationsföreläggande och tvister i fråga om skadestånd då bostadshyresgäst genom att själva måla, tapetsera eller vidta annan sådan åtgärd påstås ha minskat lägenhetens bruksvärde.

Processmaterialet i de nu ifrågavarande ersättningstvisterna är ofta företagsekonomiska och redovisningstekniska sakkunnigutlåtanden utarbetade av auktoriserade revisorer förebragta av båda parter, vanligen med olika slutsatser. Målen kräver erfarenhet och specialkunskaper. Expropriationsdomstolarna och sedermera fastighetsdomstolarna har under många år i samband med inlösen av fast egendom och nyttjanderätter handlagt en mängd mer eller mindre komplicerade mål av ifrågavarande art. Fastighetsdomstolen kommer också i framtiden att i oförminskad omfattning få handlägga sådana mål. Det kan ifrågasättas om det är en reform i ordets gängse mening med en ordning där två "specialdomstolar", vanligen verksamma i en och samma kommun, skall oberoende av varandra slita tvister med ett ofta ytterst komplicerat processmaterial. Härtill kommer att fastighetsdomstolarna genom sin sammansättning måste anses bättre ägnade att lösa ifrågavarande tvister än de partssammansatta hyresnämnderna.

Sveriges advokatsamfund: Sedan fastighetsdomstolar med tekniskt sakkunniga ledamöter inrättades, föreligger enligt samfundets mening ingen anledning att överföra dessa ofta mycket komplicerade ersättningsmål till hyresnämnderna. Ersättningsyrkandena avser ofta mycket höga belopp och det kan vara fråga om företagsekonomiskt avancerade problem, där parterna åberopar omfattande bevisning bl. a. genom förhör med sakkunniga. Ersättningsmålen fordrar prövning enligt det förfarande som gäller för domstolsprocessen. Särskilt om hyresnämndens yttrande rörande marknadshyran och bedömningen huruvida anvisad ersättningslokal är godtagbar skulle få prejudicerande verkan, måste det vara helt uteslutet att låta ett därpå följande ersättningsmål avgöras av hyresnämnden.

Sveriges fastighetsägareförbund: En av de grundläggande principerna inom svenskt rättsväsende är, att frågor om skadestånd skall prövas under domstolsmässiga former med den allsidiga möjlighet till bevisning, som då står parterna till förfogande. Utredningen påpekar, att samma grunder skall tillämpas i ersättningstvister, som gäller vid s. k. rörelse-skada med anledning av expropriation. Av detta har fastighetsdomstolen stor erfarenhet. Sett mot denna bakgrund kan det starkt ifrågasättas om det är riktigt att nu överföra ersättningsmålen till hyresnämnd. De enda ersättningsmål, som hyresnämnderna nu har att handlägga, är då en hyresgäst enligt 24 a § hyreslagen vidtagit sådana åtgärder, att lägenhetens bruksvärde minskat. Sådana mål är emellertid sällsynta och avser endast mindre belopp. Någon omfattande bevisning behöver inte förebringas. Folke Berg har i sin reservation ytterligare berört de principiella betänkligheterna, som föreligger mot ett överförande av ersättningsmålen till hyresnämnden. Hyresnämnden kommer i praktiken att vara både första

och andra instans i dessa mål; ett förhållande som inte kan godtagas. Har hyresnämnden en gång i sitt preliminära yttrande uttalat sig om hyran för en lokal, torde extraordinära omständigheter behöva föreligga för att nämnden skall frångå detta. Mot överförande av ersättningstvister till hyresnämnden kan även åberopas, att expropriationsmålen beträffande rörelseskada även i fortsättningen skall prövas av fastighetsdomstolen med vanlig instansordning, medan målen från hyresnämnden slutligen avgörs av bostadsdomstolen. Härigenom uppkommer ett konkurrensförhållande, som kan leda till olika praxis för de båda måiltyperna. Detta kan inte vara ägnat att inge förtroende för rättsskipningen.

Förbundet anser alltså, att man inte nu bör överföra ersättningsmålen till hyresnämnderna. Denna fråga bör övervägas ytterligare. Utredningen ges därigenom möjlighet att i sitt slutbetänkande närmare ta ställning till den lämpliga instansordningen.

Svenska hyggnadsentreprenörföreningen: Den föreslagna ordningen synes innebära att hyresnämnden i praktiken kommer att överpröva ett tidigare av nämnden antaget beslut. Förslaget strider mot normalt förekommande procedurregler och inger starka betänkligheter ur rättssäkerhetssynpunkt.

Ersättningsmålen kan i många fall röra sig om mycket stora belopp och innefattar ofta vidlyftig och svårbedömbart bevisning av ekonomisk karaktär. För avgörande av denna typ av tvister måste domstolsprocess vara den mest lämpliga. För fastighetsdomstolen talar vidare den erfarenhet domstolen har från bedömning av likartade ersättningsfrågor i expropriationsmål.

SBEF anser att ersättningsprocessen även i fortsättningen bör handläggas av fastighetsdomstol och avstyrker därför att ersättningsmålen överförs till hyresnämnderna.

8 Hyresnämndernas resurser

Bostadsdomstolen: Det föreslagna, utvidgade medlingsförfarandet kommer att kräva ökade arbetsinsatser av hyresnämnderna, i synnerhet vad gäller storstadsområdena, och detta måste enligt bostadsdomstolens uppfattning föranleda en förstärkning av nämndernas resurser. Överföres dessutom ersättningstvister till hyresnämnderna torde en ytterligare resursförstärkning vara ofrånkomlig.

Domstolsverket: Domstolsverket är av den bestämda uppfattningen att arbetsbördan för hyresnämnderna kommer att öka avsevärt om utredningens förslag genomförs. Parterna kan kostnadsfritt få ett utlåtande från hyresnämnd om lokalens marknadsvärde vilket torde innebära ökat antal ärenden. Vidare kommer varje ärende att bli mer arbetskrävande än för närvarande.

Med nuvarande ordning där ersättningstvister anhängiggörs i fastighetsdomstol kan man anta att risken för att få svara för motpartens rättegångskostnader har en avhållande effekt. Förs dessa tvister över till hyresnämnderna, där ju vardera parten bär sin rättegångskostnad, kan tänkas att antalet sådana mål kommer att öka.

Förslaget torde innebära att det krävs personalförstärkning åtminstone vid vissa hyresnämnder. Även det av domstolsverket förordade medlingsförfarandet kommer att innebära ökad belastning på hyresnämnderna.

Domstolsverket har gjort en utredning om arrende- och hyresnämndernas nuvarande organisation. Därvid har bland annat konstaterats att de små nämndkansliernas organisation i vissa avseenden inte är tillräcklig, t. ex. i samband med ledigheter och arbetstoppar, men å andra sidan är överdimensionerad i fråga om en del funktioner. I syfte att få till stånd en mer effektiv och rationell organisation har domstolsverket därför hos regeringen föreslagit att frågan om en inordning av arrende- och hyresnämnderna i tingsrätterna utreds. Domstolsverket har i sin framställning av naturliga skäl utgått från hyresnämndernas nuvarande uppgifter och förutsatt att de komplikationer som kan följa av att tingsrätt erhåller de medlingsfunktioner som nu ankommer på hyresnämnd skulle bli belysta under utredningsarbetet. Hyresrättsutredningens förslag ligger knappast i linje med domstolsverkets tankegångar om en lämplig organisatorisk utveckling av hyresnämnderna. Det är enligt domstolsverkets mening angeläget att ställning tas till verkets begäran om utredning innan hyresrättsutredningens arbete slutförs.

Hyresnämnden i Malmö: Ersättningstvister får anses vara kvalificerade tvistemål. Med hänsyn härtill och till förekomsten av andra slag av kvalificerade ärenden, vilka numera förekommer vid hyresnämnderna och arrendenämnderna, vill hyresnämnden framhålla att genomförandet av förslaget nödvändiggör en översyn av hyresnämndernas organisation för protokollföring. Hyresnämnden vill i detta sammanhang erinra om följande.

Av hyresnämndens tre ledamöter är vanligen bara ordföranden jurist. Vid huvudförhandling i dispositiva tvistemål tjänstgör i allmän domstol och i fastighetsdomstol minst två jurister. De allmänna domstolarna och fastighetsdomstolarna har tillgång till notarier för protokollföring vid huvudförhandling. Protokollförarna vid hyresnämnden är normalt inte jurister. Denna ordning med enbart en jurist i nämnden och inga notarier för protokollföring har funnits alltsedan hyresnämnderna började verka 1.1.1969. De ärenden som ankom på hyresnämndernas prövning de första verksamhetsåren avsåg huvudsakligen ändring av bashyra med anledning av underhålls- eller förbättringsarbeten, överlåtelse av hyresrätt, förlängning av hyresavtal och villkor vid förlängning samt medling i hyrestvister. För sådana ärenden kunde hyresnämndernas organisation anses godtagbar. Emellertid har därefter bland annat ärenden enligt bostadsförvaltningslagen, bostadssaneringslagen, lagen om förvärv av hyresfastighet och hyresförhandlingslagen anförtratts av hyresnämnderna. Efter ändringar i 12 kap. jordabalken prövar nämnderna numera också tvister om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket och om ersättning för skada enligt 24 a §. Hyresregleringsärendena, alltså ärendena om ändring av bashyra med mera, har upphört efter ändrad lagstiftning. Vidare är de flesta hyresråden sedan 1.1.1972 ordförande i arrendenämnd. Arrendenämnderna har bland annat till uppgift att pröva tvister om förlängning av avtal vid jordbruksarrende och bostadsarrende och om villkoren vid sådan förlängning ävensom att medla i arrendetvister överhuvud.

Många av de ärenden som numera ankommer på hyresnämnderna och arrendenämnderna är i fråga om storlek ävensom tvistefrågornas beskaffenhet och ekonomiska betydelse för parterna väl att jämföras med dispositiva tvistemål. Hyresnämnden vill understryka att de nuvarande protokollförarna gör förtjänstfulla insatser. Det ligger emellertid i sakens natur att protokollföringen kan bli svårbemästrad för dem i om-

fångsrika ärenden med invecklade juridiska frågeställningar och med ett flertal olika yrkanden och grunder. Förhållandet kan i sin tur få till följd att det blir svårt för ordföranden att handlägga sådana ärenden så snabbt och säkert som parterna får anses ha rätt att förvänta. Härtill kommer att även intresseledamöternas tid är dyrbar. De har vanligen en heltidssyssla att sköta. Om denna deras gärning skulle bli alltför mycket lidande till följd av onödigt utdragna förhandlingar i nämnderna finns uppenbarligen risk för att dessa kvalificerade personer inte längre anser sig kunna ställa sig till förfogande för tjänstgöring i nämnderna.

Enligt hyresnämndens mening bör notariatjänster inrättas vid hyresnämnderna och arrendenämnderna. De nuvarande tjänsterna för assistenter/protokollförare i befordringsgång 6 A bör emellertid i flertalet fall finnas kvar. Med hänsyn härtill och till förhållandena i övrigt synes det tänkbart att notariatjänster kan särskilt vid nämnder med enbart en ordförande föranleda särskilda anordningar. Emellertid finns tingsrätt på de orter där hyresnämnderna har sina kanslier. Såväl hyresråd som andra tjänstemän vid hyresnämnderna är skyldiga att i den mån göromålen tillåter det tjänstgöra bland annat vid tingsrätt. Förutsättningarna för att finna svar på de organisatoriska frågor som kan väntas uppstå vid inrättande av notariatjänster vid hyresnämnderna får därför anses goda.

Eventuellt inrättande av notariatjänster kommer att få betydelse inte enbart för den egentliga protokollföringen. Nämndernas avverkning av ärenden kommer att främjas av att notarierna i sedvanlig omfattning biträder ordförandena med verkställande av rättsutredningar före sammanträdena och med skrivning av förslag till beslut efter sammanträdena.

Svenska försäkringsbolags riksförbund (= Näringslivets byggnadsdelegations granskningspromemoria): Förslaget betyder ökade arbetsuppgifter för hyresnämnderna. Detta kan ge upphov till praktiska problem. Det är tänkbart att förlikningsverksamheten kan bli betydligt mer arbetskrävande än för närvarande. Härtill kommer att hyresnämnderna enligt förslaget också skall överta ansvaret för skadeståndsvister i första instans från fastighetsdomstolarna. Detta ökar arbetsbelastningen ytterligare och man kan inte bortse ifrån att det nya systemet också kan öka antalet skadeståndsvister, åtminstone i ett inledningsskede. Värderingsmålen kan i vissa fall röra betydande ekonomiska värden, och kräver då vanligen omfattande utredningar av samma slag som i expropriationsmål.

För att hyresnämnderna skall kunna fylla sina nya funktioner som förlikningsorganisation på ett tillfredsställande sätt — vilket är en förutsättning för att de nya besittningsskyddsreglerna skall fungera tillfredsställande — behövs sannolikt betydande förstärkningar av organisationen. Det krävs att hyresnämndernas kapacitet ger möjlighet för parterna att få avsedd förhandlingsmedverkan och att handläggning kan genomföras utan förseningar. De nya uppgifterna som värderingsorgan i skadeståndsvister torde vidare kräva, att hyresnämnderna förses med särskild expertis med erfarenheter av expropriationsvärdering. Dessa frågor övervägs f. n. inom ramen för hyresrättsutredningens fortsatta arbete. Dessa frågor behöver få en snar lösning. Att hyresnämnderna fungerar effektivt är nämligen, som påpekats, en nödvändig förutsättning för att de skall vinna parternas förtroende som medlingsinstitution på hyresmarknaden enligt den nya ordning som föreslås.

En ökad arbetsbelastning är också att vänta för bostadsdomstolen, som enligt förslaget skall bli slutinstans för värderingstvister. Dessa problem kan bli betydande, eftersom bostadsdomstolen får ta emot den samlade arbetsbördan av överklagade värderingstvister från hela landet. Akuta problem kan uppstå, om frekvensen skadeståndsmål skulle öka efter införande av de nya besittningsskyddsreglerna och samtidigt benägenheten för överklagande växer, när värderingstvisterna övergår från fastighetsdomstolar till hyresnämnder.

Om den föreslagna forumförändringen skall genomföras förtjänar därför övervägas att genomföra förslaget i etapper. I en första etapp borde då hyresnämnderna förstärkas och tillföras erforderlig kompetens i värderingstvister av expropriationskaraktär. Tills erfarenheter vunnits av omfattningen i fråga om värderingstvister och klagofrekvensen i dessa fall skulle överprövningen av värderingstvister lämpligen kunna ligga kvar hos fastighetsdomstolarna.

I en senare etapp fick så övervägas, om bostadsdomstolen skall inrättas som överprövande instans i värderingstvister. Detta ger möjligheter både att bedöma behovet av kapacitetsförstärkning och vilken lösning som bör ges frågan att skapa en enhetlig prejudikatsinstans i värderingstvister. Viktiga värderingstvister avgörs nämligen också i expropriationsrättslig ordning slutligt av HD också då det gäller lokaler.

9 Indexklausuler

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden har ingen crinran mot utredningens förslag beträffande indexklausul i ettårskontrakt.

Hyresnämnden i Malmö: Hyresnämnden kan upplysa att ettåriga avtal med årlig indexreglering förekommer i betydande utsträckning i de tvister angående lokaler som anhängiggöres hos hyresnämnden. Det förekommer även att hyresvärderna fordrar att indexregleringen sker med utgångspunkt från index vid tiden ett år före avtalstidens början. Hos nämnden förekom exempelvis under sommaren och förhösten 1977 för medling åtskilliga ärenden om hyra för lokal från och med 1.10.1977. Flera hyresvärdar föreslog ettåriga avtal med förlängningstid om ett år ävensom årlig indexreglering den 1 januari av hyran med utgångspunkt från index för oktober 1976. Beroende på förändring av index från oktober 1976 till oktober 1977 skulle alltså den under förhösten 1977 från och med 1.10.1977 överenskomna hyran kunna höjas redan från och med 1.1.1978. Nämnden har i sin medlingsverksamhet i ett flertal fall avrått från sådana villkor.

Det är givetvis till värdefull ledning för parterna om det lyckas organisationerna på hyresmarknaden att komma överens om rekommendationer beträffande indexreglering. I det läge som nu råder har utredningen enligt nämndens mening haft goda skäl för sitt förslag om förbud mot ettårsavtal med indexklausul för lokaler. Nämnden tillstyrker att förslaget genomförs.

Hyresgästernas riksförbund: När 19 a § hyreslagen om förbud mot obestämd hyra föreslås utsträckt att gälla även lokaler har undantag gjorts för s. k. omsättningshyra. Förbundet är av den principiella uppfattningen att det inte med någon nödvändighet föreligger ett direkt samband mellan lokalens marknadsvärde och affärsrörelsens lönsamhet. Det är emellertid känt att det bland en del affärsidkare råder den upp-

fattningen att systemet ibland har vissa fördelar och då hyreslagen och avtalslagen ger vissa möjligheter att rätta till fall där hyresutvecklingen blir alltför ogynnsam i förhållande till den allmänna marknadshyresnivån, vill förbundet inte motsätta sig det föreslagna undantaget. Omsättningshyror bör dock inte få återopas som jämförelse eller vägledning i tvist om marknadshyra i det av utredningen föreslagna systemet. — — —

Av de skäl utredningen anfört finner även förbundet det vara angeläget att komma ifrån systemet med indexklausuler i avtal med en hyres-tid av högst ett år. Det föreslagna förbudet kan emellertid leda till att hyresvärdarna helt går över till flerårsavtal innehållande indexklausuler som är oförmånliga för hyresgästerna. Det finns också situationer där hyresgästen har ett berättigat intresse av ettårsavtal, exempelvis om han efter medling i en villkorstvist inte önskar vara bunden av nya villkor för flera års tid utan hellre söker annan lokal för sin verksamhet. Det bör därför föreligga möjlighet för hyresgästen att i samband med förlängning av avtalet välja ettårsavtal utan indexklausul.

HSB: HSB tillstyrker förslaget om förbud mot indexklausuler i korttidsavtal, dvs. avtal som omfattar längst ett år, samt förslaget att avtal om s. k. omsättningshyra undantas från förbudet mot rörliga hyror och att lokalhyresavtal får göras beroende av att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation.

Sveriges kioskägares riksförbund: Indexklausulen har för lokalhyresgäster vunnit mer och mer terräng och kan väl vara såväl på gott som ont. Att avfärda indexklausulen för ettårsavtal tyckes mindre värd för skydd av hyresgäst, då det i de flesta fall p. g. a. detta, hyresvärderna väljer minimum om två år med uppsägande av avtal för hyresreglering och håller sig skadeslös med ny indexklausul. Bindning vid index bör därför endast medgivnas för flerårsavtal. — — —

Huruvida avtal med hyresbelopp, som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter, är tveksamt att inskriva i lag. Som regel blir ingen tvistefråga förrän hyresbeloppet under längre tid haft menlig verkan för hyresgästen. Det fasta hyresbeloppet, som bygger på marknads-mässiga grunder är fullt tillräckligt.

Riksförbundet Kiosk & Gatukök: Indexklausuler har under senare år på grund av olika faktorer otvivelaktigt medfört negativa verkningar i form av oskäligen lokalhyror. I de flesta fall har då index varit knutet till bashyran s. k. A-klausul. Indexreglering har dock även positiva sidor under förutsättning att densamma är rätt anpassad till hyresvillkoren i övrigt. Förbundet har exempelvis i många förhandlingar under senare tid träffat avtal om indexändringar gällande på halva basbeloppet, ett förhållande som visar att hyresvärdarna insett orimligheterna i förut ingångna avtal. I nya avtal är det mindre vanligt med index på hela basbeloppet. Om den föreslagna reformeringen genomföres uppstår dessutom en säkerhet mot oskäligen indexregleringar. Förbundet anser därför att förbud inte bör införas beträffande index i annat fall än vid ettårsavtal, vilket utredningen föreslagit.

SABO: Att i lag fastställa den högsta andel av en hyra, som får vara indexreglerad avvisas i betänkandet. SABO har samma uppfattning bl. a. av den anledningen att förhållandet mellan hyresvärdens kapital-, underhålls- och driftkostnader varierar kraftigt mellan bebyggelser av olika typ och årgångar. Ett maximerande skulle i vissa fall få till följd att indexreglering av hyran vore helt omöjlig.

Sveriges hotell- och restaurangförbund: SHR anser att den möjlighet till indexreglering av hyran vid långtidsavtal som nu föreligger bör bibehållas. Utredningens förslag om förbud mot indexklausul vid korttidsavtal tillstyrks.

Sveriges köpmannaförbund och *SHIO: Organisationerna* ansluter sig till utredningens förslag att förbjuda indexklausuler vid ettårsavtal. Vi har uppfattat denna spärregel som en kompromiss, att döma av det resonemang som förs under punkten 4.3 i betänkandet. Man skulle helst sett en ny ordning där man kunde tillämpa en given alltigenom skälig indexklausul. Emellertid har man ej kunnat finna en sådan lösning. Organisationerna ser snarare denna kompromisslösning som ett ytterligare led i utredningens ambition att skapa en balans mellan hyresvärden och hyresgästen i förhandlingsskedet, vilket också framgår av utredningsdirektiven.

I en hyresförhandling rörande nya hyresvillkor har hyresgästen onekligen lättare att ta ställning till yrkat hyreskrav i antal kronor än någon form av automatik som han på sikt icke kan förutse eller förstå innebörden av. Om han inte har den självklara rätten att kunna kräva ett ettårsavtal och på så vis varje år kunna ta ställning till nya hyreskrav så blir följden att hyresgästen lättare ger efter beträffande av hyresvärden fordrat index. Han är i vart fall inte beredd att offra hyresavtalet bara på den grunden att man inte kunnat enas om index. Om inte denna självklara rätt särskilt inskrives i lagförslaget kommer bara resultatet bli att hyresvärden i fortsättningen alltid kräver långtidsavtal, minst två år. Man skall ha i minnet att många hyresförhandlingar tillgår på så vis att hyresvärden framställer yrkande om nya hyresvillkor utan att vidta uppsägning. Om man i dessa förhandlingar kommer in på ett indexresonemang som hyresgästen inte kan acceptera, bör det finnas större förhandlingsutrymme mellan parterna att kunna enas, om man vet, att i en efterföljande uppsägningssituation med ty åtföljande medling, hyresgästen kan komma att kräva ett ettårsavtal. I annat fall finns det risk för att utvecklingen accelererar än snabbare än vad som hittills skett och hyresvärdarna kräver minst tvåårsavtal med indexklausuler med långt mer oskäliga verkningar än vad som är i bruk idag.

Genom ett ettårsförbud skapas denna balans på så sätt att om hyresgästen inte kan acceptera den av hyresvärden föreslagna automatiken skall han äga rätt att *fordra ett ettårsavtal* och på så vis komma ifrån diskussionerna om index. När det gäller förhandlingssituationen åstadkommes balansen därigenom att om båda parter i och för sig är intresserade av ett långtidsavtal, dessa lättare kan komma överens om en för båda parter vettig automatik. I annat fall kan ju hyresgästen kräva ettårsavtal. — — —

Vad gäller förhandlingsklausulers tillämpning har organisationerna — och de lokalhyresgäster de företräder — mycket nedslående och negativa erfarenheter av deras tillämpning. Det säger sig självt att en organisation av typ hyresgästförening ej rimligen kan träffa en uppgörelse för ett kollektiv av kommersiella lokaler enligt principen viss procents hyreshöjning, om man samtidigt har anspråk på att denna hyreshöjning skall medföra en marknadsanpassad hyra.

Kommittén anammar ju samma principer vad gäller marknadsmässig hyra för varje enskilt och individuellt objekt, som gäller för närvarande enligt 1969 års lag. Detta förutsätter ju att varje individuellt objekt har en med hänsyn till samtliga omständigheter individuell hyressättning ./.

marknadshyra. Utredningens förslag visar med all önskvärd tydlighet att man skall vidareutveckla denna tankegång enligt specialmotiveringen under 57 a §. Vid sådant förhållande är det organisationernas mening att man de facto skall inskriva ett förbud mot förhandlingsklausuler för lokalhyresgäster. När det gäller organisationernas åsikt om förbud mot förhandlingsklausuler tar vi fasta på utredningens slutkonstaterande nämligen att vid långtidsavtal med förhandlingsklausul måste särskilt beaktas att en hyresgäst, som är missnöjd med en kollektiv förhandlingsuppgörelse, ej har möjlighet att själv säga upp avtalet för omreglering av hyran förrän kontraktstiden är slut.

Organisationerna kan fastslå att flertalet hyresvärdar, som tidigare tillämpat förhandlingsklausul, har borttagit dessa vid sin lokalhyresutyrning. I dessa fall har man uppfattat det som självklart att vid hyresättning för lokaler måste man förhandla särskilt för det individuella objektet och med den sittande hyresgästen.

Bostadsdomstolen: Bostadsdomstolen delar de invändningar mot införande av ett förbud mot indexklausuler vid ettårsavtal som Folke Berg anfört i sin reservation. Intresset att värna om hyresgästens ställning när det gäller dessa avtal torde i väsentlig mån tillgodoses om prövningen av villkorstvist i anledning av hyresgästens uppsägning utformas på sätt bostadsdomstolen föreslår under 58 a § nämligen att hyresvärden betages möjligheten att i de fall endast hyresgästen sagt upp hyresavtalet för villkorsändring framställa krav på högre hyra eller eljest för förlängning kräva oförmånligare villkor än som gällt förut.

Hovrätten för Västra Sverige: Förslaget ger anledning till viss tvekan. Samtidigt uttalas nämligen att man torde kunna utgå från att den stegring av kostnaderna för drift och underhåll, som f. n. kännetecknar all fastighetsförvaltning, också påverkar det allmänna hyresläget för lokaler i höjande riktning. Ytterligare uttalas att, om förslaget förbud införs man inte bör räkna med att parterna i allmänhet avstår från de administrativa fördelar som står att vinna med indexklausuler utan i stället med att parterna som regel kommer att sluta avtal för längre tid än ett år och då i första hand för två år. — Många gånger torde emellertid för såväl hyresvärd som hyresgäst föreligga behov av att icke vara bunden av ett avtal under längre tid än ett år i taget även om man samtidigt räknar med att avtalet kommer att förlängas. Dessa parter skulle enligt förslaget bli hänvisade till ett betydligt omständligare förfarande med antingen uppsägning av hyresavtalet för villkorsändring eller förhandling mellan vederbörande partsorganisationer och härigenom drabbas av onödiga kostnader och besvär. Härtill kommer att med den formulering av 19 a § 2 st. hyreslagen som förslagits bestämmelsen lätt torde kunna kringgås. Då några egentliga fördelar med förbudet knappast synes kunna ernås och då den nya generalklausulen i 36 § avtalslagen torde bereda tillräckliga möjligheter att komma till rätta med obilliga klausuler, avstyrker hovrätten förslaget.

Malmö tingsrätt: Tingsrätten ansluter sig i denna del till den av Folke Berg framförda reservationen.

Domstolsverket: De skäl utredningen anfört för förbud vid ettårsavtal torde inte uppväga nackdelarna av att årligen behöva ha en hyresförhandling. Domstolsverket anser därför att någon ändring i nu gällande bestämmelser inte bör göras.

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden delar den av utredningen

på anförda skäl uttalade uppfattningen att förbud mot indexklausuler för långtidsavtal inte bör införas och att ej heller någon legal begränsning av det belopp av hyran som får göras till föremål för indexreglering bör uppställas.

Däremot har hyresnämnden inte samma uppfattning som utredningen i vad gäller förslaget om förbud mot tillämpning av indexklausuler i s. k. ettårsavtal, varmed avses hyreskontrakt på ett år och kortare tid samt kontrakt, där hyrestiden inte är bestämd.

Ett förbud mot indexklausuler i ettårsavtal kommer — med allt det besvär och all den oro, som därav följer för berörda parter på lokalhyresmarknaden — att framtinga förhandlingar varje år mellan parterna för att anpassa hyrorna till de ekonomiska förändringar, som även framledes kan förväntas präglade samhället.

För att säkerställa resultatet av sådana hyresförhandlingar kommer dessutom parterna, av uppenbara skäl i första hand hyresvärdarna, att nödgas företaga årliga uppsägningar. Med den av utredningen föreslagna rätten för lokalhyresgäst till en uppsägningstid av minst nio månader kommer behovet att göra uppsägningar att öka för hyresvärdarna, som svårigen kan så långt i förväg rätt bedöma marknadshyran för nästa hyresperiod.

Det kan alltså med fog antagas att, som en följd av utredningens förslag, antalet uppsägningar varje år av ettårsavtal kommer att bli mycket stort.

Eftersom lokalhyresgäst, som har blivit uppsagd eller själv har sagt upp sitt hyresavtal för villkorsändring, måste — för att inte drabbas av rättsförlust — hänskjuta den redan i och med uppsägningen föreliggande tvisten till hyresnämnd, kommer i sin tur det ökade antalet uppsägningar, som sålunda med tillräcklig säkerhet kan förutses, att medföra en påtaglig belastning på hyresnämnderna.

Redan nu anförda omständigheter utgör enligt hyresnämndens mening tillräckliga praktiska skäl för att avstå från den inskränkning i avtalsfriheten, som utredningens förslag innebär, och i stället låta även ettårsavtal kunna vara förenade med sådana automatiska hyresändringar som följer av indexklausul.

På lokalhyresmarknaden är det ovanligt att hyror bestäms genom kollektiva förhandlingar, som sker med stöd av förhandlingsordning, och blir giltiga för de enskilda hyresavtalen på grund av däri intagna förhandlingsklausuler. Detta beror delvis på att med de affärsmässiga förhållanden som i allmänhet råder på lokalhyresmarknaden behovet av kollektiva hyresöverenskommelser blir mindre starkt. Vidare har lokalhyresmarknaden sådan differentierad struktur att kollektiva hyresförhandlingar i allmänhet inte medför samma praktiska fördelar som när det gäller bostadshyresmarknaden.

Man har alltså inte anledning att räkna med någon nämnvärd ökning av förekomsten av kollektiva hyresöverenskommelser på lokalmarknaden.

I brist på kollektiva hyresöverenskommelser utgör även för ettårsavtalen en tillämpning av indexklausuler den för alla berörda parter mest smidiga formen för att anpassa hyrorna till de ekonomiska förändringar som sker på marknaden.

Den främsta grunden för utredningens förslag om förbud mot indexklausuler i ettårsavtal är att de på lokalhyresmarknaden i allmänhet tillämpade indexsystemen inte är tillfredsställande och att partsorganisatio-

nerna inte genom förhandlingar har lyckats nå fram till någon lösning av frågan om en lämpligt konstruerad indexklausul för ettårsavtal.

Det bör emellertid inte vara uteslutet att partsorganisationerna skall kunna åstadkomma en lösning av frågan om lämplig indexklausul för ettårsavtal.

Härtill kommer den viktiga omständigheten att om hyran för en lokal med ettårsavtal genom användning av någon på marknaden gängse förekommande index, som för övrigt frivilligt bör kunna modifieras till bättre överensstämmelse med de ekonomiska förändringarna på marknaden, vid något tillfälle skulle komma att avvika från lokalens marknadsvärde, har part i hyresförhållandet årligen möjlighet att förhandla om ändring av hyran eller att göra en uppsägning för villkorsändring.

Utredningen räknar med att, om förbud införs mot ettårsavtal med indexklausul för lokaler, parterna i allmänhet inte avstår från de administrativa fördelar som står att vinna med indexklausuler och därför i stället som regel kommer att sluta avtal för längre tid än ett år. Enligt utredningens uppfattning torde härvid kortaste hyrestid bli två år och kommer sannolikt ettårstiden att reserveras för hyresförhållanden som inte beräknas vara mer än ett år eller när det är önskvärt att marknadshyra fastställs årligen. Utredningen menar att en utveckling av detta slag skulle vara till fördel för hyresgästerna.

Hyresnämnden ser för sin del inte att en utveckling av det av utredningen sålunda antydda slaget ger nämnvärd fördel åt hyresgästerna. Följden torde nämligen bli att hyresvärdar i många fall, för att kunna sluta indexreglerade hyresavtal, kommer att påtvinga hyresgästerna långtidsavtal fastän hyresgästerna av skilda skäl inte önskar att avtalsvis binda sig för längre tid än ett år i sänder trots att de från början kanske förutsätter att hyresförhållandet skall komma att vara längre tid. Vidare kan enligt hyresnämndens mening mera allmänt ifrågasättas om tvåårsavtal med indexklausul, vilken avtalstyp utredningen räknar med att komma till användning, är bättre för hyresgästerna än ettårsavtal med sådan klausul. För den händelse att tillämpning av index medför att hyran kommer att avvika från lokalens marknadsvärde har ju hyresgästen möjlighet att säga upp avtalet och påkalla förhandlingar om villkorsändring snabbare vid ettårsavtal än vid tvåårsavtal.

Med hänsyn till vad hyresnämnden sålunda har anfört anser sig hyresnämnden inte böra tillstyrka utredningens förslag om förbud mot tillämpning av indexklausuler i ettårsavtal.

Byggnadsstyrelsen: Från principiell synpunkt har verket förståelse för förslaget om förbud mot indexklausuler i ettårsavtal. Verket har under tidigare skeden undvikit sådana men har med tiden funnit dem praktiska och arbetsbesparande. De indexregleringsprocentenheter som inta-gits i kontrakten har dock hittills inte medfört några påvisbara olägenheter i form av alltför kraftiga hyreshöjningar jämfört med marknadshy-rornas utveckling. Skulle så bli fallet finns ju också möjlighet för hyres-gästen att säga upp avtalet för villkorsändring vid hyrestidens utgång.

Med hänsyn härtill vill byggnadsstyrelsen för sin del förorda att förbud mot indexklausul i ettårsavtal inte införs. Som ytterligare skäl mot förbud av detta slag må anföras att det lätt skulle kunna kringgås genom tecknande av avtal med något längre hyrestid än ett år, där så befines lämpligt.

Kommittén har föreslagit att någon gräns för det hyresbelopp som får indexregleras inte skall fastställas i lag, ehuru kommittén i betänkandet

framfört uppfattningen att indexreglering borde begränsas till att avse högst 50 % av hyran.

Om en viss procentuell del av hyran indexregleras får fastighetsägaren överkompensation för inflatorisk ökning av drifts- och underhållskostnaderna i de fall, då dessa utgör en lägre procentuell del av hyran än den indexreglerade delen. Drifts- och underhållskostnadernas procentuella andel av hyran varierar emellertid starkt med bl. a. byggnadernas ålder och kvalitet. För nybyggda hus kan den vara så låg som 15 à 20 % av kallhyran, medan den för äldre helt avskrivna hus kan vara intill 100 % av hyran. Därför bör indexregleringsprocenten till den del den anknyter till drifts- och underhållskostnaderna också kunna få variera inom sådana gränser.

Aven om drifts- och underhållskostnaderna är mest angelägna att indexregleras finns även anledning att beakta kapitalkostnadernas förändring. I vilken utsträckning sistnämnda förändring skall få påverka indexregleringsprocenten bör få vara en förhandlingsfråga i varje särskilt fall.

En anledning för parterna att i såväl långtids- som ettårsavtal kontraktera en högre indexregleringsprocent än som motsvarar drifts- och underhållskostnaderna kan vara att de bedömer det sannolikt att en penningvärdeförsämring medför, förutom en kostnadsökning, även en värdeökning i kronor räknat för fastigheten som är större än den för tidsperioden faktiska värdeminskningen för ålder och bruk. Detta kan leda till en följdbedömning att även en viss del av kapitaldelen av marknadshyran för ett (oförändrat) objekt bör få öka vid fortgående penningvärdeförsämring. Storleken av denna del kan därvid väljas så att regleringen ger ett resultat som överensstämmer med parternas antaganden om hur hyresutvecklingen på orten kommer att anpassa sig till förändringarna i penningvärdet.

Därtill kommer att parterna i ett flerårigt hyresavtal stundom utnyttjar möjligheterna att sätta bashyran så lågt att hyresvärden i början av hyrestiden får en låg täckning för sina kapitalkostnader mot att han genom hög indexregleringsprocent får kompensation härför i slutet av hyrestiden, förutsatt att penningvärdeförsämringen fortgår enligt parternas antagande vid avtalstecknandet. Friheten för parterna att konstruera sådana avtal bör enligt byggnadsstyrelsens mening bestå.

Vid förstagångsavtal beträffande nyproducerad lokal finner parterna det oftast nödvändigt att träffa långtidsavtal och att därvid göra bedömningar av i de två närmast föregående styckena angiven art i samband med fastställandet av bashyran. För verkets del innebär dock resultatet av dessa förhandlingar i övervägande antal fall att indexregleringsprocenten stannar vid 50 % av bashyran eller där under.

Aven om det i och för sig är verkets uppfattning att indexreglering av mer än 50 % av hyran i normala fall ger en överkompensation för en hyresvärds kostnadsökningar under hyrestiden finner byggnadsstyrelsen på grund av det ovan sagda ändock att en lagstadgad begränsning av indexregleringsprocenten kommer att leda till en försämring av möjligheterna för avtalsparter att vid fastställande av hyresvillkor ta hänsyn till alla de komponenter i marknadsbilden som påverkar villkoren. Därför är det enligt verkets mening olämpligt att lagstadga om en begränsning.

Svenska handelskammarförbundet: Det torde vara tveksamt om förslaget om förbud mot indexreglering av ettåriga hyresavtal verkligen är till gagn för lokalhyresgästerna.

Utredningens majoritet anser att förbud mot indexklausuler i långtids-

avtal ej bör införas. Förbundet delar denna uppfattning men anser av följande skäl att inte heller det föreslagna förbudet mot indexklausuler i ettåriga hyresavtal bör genomföras.

I och för sig kan indexklausuler undvaras i ettåriga hyresavtal eftersom parterna varje år kan avtala om hyrans storlek. Sådana årliga avtal torde vara nödvändiga så länge kostnadsläget ändras på grund av t. ex. inflationen. Att årligen tvingas genomföra hyresförhandling med eventuellt åtföljande medlingsförfarande torde knappast vara i någon av parternas intresse.

För övrigt föreligger för vardera parten alltid möjligheten att uppsäga avtalet för villkorsändring om indexuppräknning skulle visa sig ej motsvara marknadshyra.

KF: KF avstyrker det föreslagna förbudet av indexreglering av ettårsavtal. Lokalhyror är inte på samma sätt som bostadshyror lämpade för kollektiva förhandlingar mellan organisationer. Indexreglering är enligt KF:s mening ett värdefullt alternativ för att undvika tidsödande årliga hyresförhandlingar i löpande avtalsförhållanden. De skäl utredningen anfört finner KF inte vara av sådan styrka att de motiverar förbudet med därav följande nackdelar.

Landstinsförbundet: I frågan om indexklausuler vill förbundet endast rent allmänt framhålla att det på marknaden florerar en mängd olika typer av dylika klausuler, vilket i hög grad försvårar hanteringen för större hyresgäster med kontrakt hos flera värdar. Förbundet anser att indexklausuler normalt ej är erforderliga i ettårsavtal. Förbundet anser i princip att en sanering härvidlag i första hand bör åstadkommas genom frivillig överenskommelse mellan parterna. Om en dylik överenskommelse inte kan ernås bör man enligt förbundets uppfattning inte vara främmande för att genom lämplig lagstiftningsåtgärd främja en dylik samordning.

Kommunförbundet: Förbundet anser inte att det finns vägande skäl för att detaljreglera tillåtligheten av indexklausuler för lokalhyresavtal. Styrelsen anser att indexklausuler fyller en praktisk funktion såväl vid ettårs- som vid flerårsavtal.

Sveriges advokatsamfund: Vid lokaluthyrning är det vanligt att hyresavtalen löper med en hyrestid på ett år i taget och med en uppsägningstid av tre eller sex månader. Till undvikande av uppsägningar varje år har ofta som en bestämmelse i avtalet intagits en indexklausul. Utredningen har föreslagit att indexklausuler inte skulle vara tillåtna vid ettårsavtal. Även om indexklausulen är avsedd för ett längre hyresförhållande, hindrar det naturligtvis inte hyresgästen att säga upp avtalet för villkorsändring. Det är uppenbarligen praktiskt att använda indexklausuler även vid ettårsavtal. Antalet tvister mellan hyresgäst och hyresvärd torde bli färre om uppsägning inte fordras varje år. Fördelarna med indexklausul även vid ettårsavtal torde klart överväga de nackdelar utredningen redovisat.

SARA: Beträffande frågan om förbud mot indexklausul i ettårsavtal har SARA en i förhållande till utredningens majoritet avvikande uppfattning. SARA anser inte att de praktiska olägenheterna med en indexklausul i dessa sammanhang överväger fördelarna. Parterna har ju båda möjligheten att årligen undanröja eventuella missförhållanden i hyresutvecklingen genom att påkalla förhandling om villkoren. Mot bakgrund härav och med beaktande av risken för kringgående av regeln bör något förbud på sätt utredningen föreslår inte införas.

Utredningen har vidare avstått från att föreslå någon högsta gräns för det hyresbelopp som skall kunna indexregleras. Utredningen har emellertid funnit att indexklausuler, som motiveras av driftskostnadshänsyn, får anses oskäligen som de relaterar mer än halva bashyran till konsumentprisindex. Denna uppfattning delas rent principiellt av SARA, som emellertid anser det mycket väsentligt att hyresparternas frihet att nå en rimlig avvägning mellan samtliga förhandlingsfaktorer bevaras. Denna frihet tar sig understundom sådana uttryck, att en låg bashyra kompenseras med en indexreglering som överstiger den 50-procentiga nivån.

Sveriges fastighetsägareförbund: För närvarande förekommer indexreglering även beträffande ettårsavtal i såväl större som mindre kommuner. Detta har medfört obestridliga fördelar såväl för fastighetsförvaltningen som för hyresgästen. Fastighetsförvaltningen har fått en enklare administration. Båda parter har sluppit att varje år förhandla om hyres sättningen och hyresgästen har undgått risken att få hyresavtalet uppsagt. Förbundet kan därför inte instämma i utredningens slutsats, att nackdelarna med indexreglerade ettårsavtal överväger fördelarna. Enligt förbundets uppfattning måste det också vara en fördel för hyresgäster i deras långsiktiga bedömning av den egna rörelsens ekonomi att veta, att hyresavtalet normalt inte kommer att sägas upp, om man betalar den indexreglerade hyran.

Om hyresgästen skulle finna att den indexreglerade hyran blir för hög har hyresgästen möjlighet att säga upp sig för villkorsändring. Förslaget till "förbud" mot indexreglering av hyran för ettårsavtal kommer med sannolikhet att medföra att den normala hyrestiden — efter en övergångsperiod — fortsättningsvis kommer att bli minst tvåårig. Förbundet är inte övertygat om att en sådan utveckling är till fördel för alla de hyresgäster som idag har ettårsavtal. Efter utredningsförslagets offentliggörande har det blivit allt vanligare att hyresvärdarna kräver en minsta avtalstid på två år.

Svenska byggnadsentreprenörföreningen: Möjligheten till indexreglering beträffande ettårsavtal har inneburit stora praktiska och administrativa fördelar för båda parter på lokalhyresmarknaden. Man har sluppit att varje år förhandla om hyran och hyresgästen har vidare undgått olägenheten att få sitt hyresavtal uppsagt. Ett förbud mot användande av index beträffande denna typ av avtal kommer att framtvinga årligen återkommande hyresförhandlingar. En sådan ordning innebär en administrativ nackdel för båda parter och medför en inskränkning av deras valfrihet.

Vidare skulle ett införande av förbud mot indexklausuler för ettårsavtal med stor sannolikhet få den praktiska konsekvensen att dessa korttidsavtal i stor utsträckning skulle försvinna från marknaden. Hyrestiden skulle med andra ord regelmässigt komma att fastställas till två år eller längre. Det kan väl ifrågasättas om detta är särskilt praktiskt lämpligt eller — såsom utredningen förutsatt med sitt förslag till förbud — leder till några större fördelar för hyresgästsidan.

SBEF kan inte finna att det föreligger tillräckligt starka skäl för ett förbud mot indexklausuler beträffande ettårsavtal. SBEF avstyrker därför utredningens förslag även i denna del.

Folksam: Beträffande förbud mot indexklausuler i ettårskontrakt avslutar sig Folksam helt till Folke Bergs reservation om det olämpliga i förslaget. För vissa kategorier hyresgäster är ettårskontrakt att föredra av skilda anledningar men regelmässigt torde hyresförhållandet vara ett

flertal år även för dessa hyresgäster. Det är i dessa fall opraktiskt att varje år justera hyran genom hyresförhandlingar, vilket knappast torde vara i parternas intress. Skulle någondera parten anse att hyra inklusive index inte skulle följa marknadsvärdet finns årligen möjlighet till uppsägning för villkorsändring.

10 Uppsägningstid och uppskov med avflyttningen

Domstolsverket: Domstolsverket biträder förslaget.

Hyresnämnden i Stockholm: Hyresnämnden har ingen erinran mot att en minsta uppsägningstid av nio månader införes till hyresgästens förmån. Bestämmelsen kan närmast anses ofrånkomlig med hänsyn till den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen. I fråga om den uppsägningstid som hyresgästen skall iakttaga gäller avtalsfrihet (s. 108 m). Som hyresnämnden framhållit i samband med förslaget om återkallelse av medlingsansökan bör det eventuellt övervägas att införa en tvingande bestämmelse om en minsta uppsägningstid för hyresgäst som vill säga upp sig för villkorsändring.

Undantagsregeln i 3 § tredje stycket andra punkten HL tar sikte på lokaluthyrningar i samband med bostadshyresavtal, bl. a. garageplats för privatbilar. Hyresnämnden anser att motsvarande undantag bör gälla enligt 4 § andra stycket andra punkten HL. Det kan diskuteras om man inte i båda stadgandena borde fånga upp även andra fall, där en tvingande bestämmelse är mindre lämplig, t. ex. garageförhyrningar för privatbilar utan samband med bostadsförhyrning.

Det vore i och för sig önskvärt att få en sådan samordning med arrendelagstiftningen att det indirekta besittningsskyddet förbehölls lokalhyresgäster som driver förvärvsveksamhet (jfr anläggningsarrende) medan upplåtelse för olika privata ändamål hölls utanför besittningsskyddet (jfr lägenhetsarrende). Möjligen borde också olika former av idcell verksamhet ha besittningsskydd. Frågan torde få övervägas i annat sammanhang (jfr s. 91—92 ö).

Hyresnämnden i Göteborg: Hyresnämnden biträder utredningens förslag att berättiga lokalhyresgäst till en uppsägningstid av minst nio månader. — — —

Beträffande tidsbestämda lokalhyresavtal föreslås i 3 § en undantagsbestämmelse för avtal som ej gäller lägenhetsupplåtelse för förvärvsverksamhet och som har samband med bostadshyresavtal. Sådan undantagsbestämmelse föreslås emellertid inte i 4 § för avtal som ej är tidsbestämda.

Enligt hyresnämndens uppfattning talar praktiska skäl för att undantagsbestämmelsen får gälla även för de ej tidsbestämda avtalen i 4 §.

Hyresnämnden anser vidare skäl föreligga att utvidga undantagsbestämmelsen så att den blir tillämplig även om lokalhyresavtalet inte har samband med ett bostadshyresavtal. Med utvidgningen följer att exempelvis fristående hyresupplåtelser av garage, vilka upplåtelser långt ifrån är ovanliga på marknaden, inte blir förenade med den längre uppsägningstiden. Att låta en minsta uppsägningstid av nio månader gälla för sådana upplåtelser kan inte anses vara befogat.

I fråga om sambandet i och för sig mellan lokalhyresavtal och bostadshyresavtal anför utredningen i motiven, att det krävs att det mellan hyresparterna samtidigt föreligger ett avtal om bostadshyra och att lokalen upplåtits till hyresgästen i hans egenskap av bostadshyresgäst hos hy-

resvärden. Att sambandet är att hänföra till två hyresavtal, som har ingåtts med en och samma hyresvärd, bör få framgå direkt av lagtexten.

Hyresnämnden i Malmö: Nämnden har i och för sig ingen erinran mot att vad utredningen föreslår genomförs. Nämnden vill dock erinra om att arrendelagskommittén har nyligen i betänkandet Arrenderätt 1 (SOU 1978: 36) föreslagit nya bestämmelser om uppsägningsförfarandet vid jordbruksarrende. Bestämmelserna om uppsägning och därmed sammanhängande frågor börjar förete allt större skillnader vid olika former av nyttjanderätt. Det synes nämnden angeläget att eventuella möjligheter till ett mera enhetligt förfarande tillvaratages vid en framtida översyn av jordabalken.

Hyresgästernas riksförbund: Förslaget om ändring i 3 och 4 §§ hyreslagen av innebörd att uppsägningstiden skall vara minst nio månader för lokalhyresavtal av viss varaktighet finner förbundet väl motiverat och det fyller med hänsyn till lagstiftningen om anställningstrygghet ett länge känt behov.

HSB: HSB tillstyrker förslaget.

KF: KF finner förslaget om minsta uppsägningstid vara väl motive- rat.

Sveriges kioskägares riksförbund: Det råder samma mening om uppsägningstidens längd, men med tanke på både de lagar och avtalsmässiga grunder, som idag styr personals trygghet i anställning, vore nio månader ett minimum för ev. avveckling med anledning av berättigad uppsägning. Med tanke på att hyresuppsägning ofta är anledning till småföretags nedläggelse anser vi att nio månader är det minsta tänkbara. Vårt förbund kan med fördel tänka sig 12 månaders uppsägningstid som normalt, men får känna viss tillfredsställelse med föreslagna nio månader.

Riksförbundet Kiosk & Gatukök: Förbundet noterar med tillfredsställelse att en minsta uppsägningstid av 9 månader föreslagits med tanke på gällande arbetsrättslagar och att ytterligare uppskov kan beviljas i de fall längre tid behövs.

Kommunförbundet: Beträffande förslaget att förlänga uppsägningstidens längd med hänsyn till nya regler på arbetsmarknaden har styrelsen ingenting att erinra.

SABO: SABO anser, liksom utredningen, att minsta uppsägningstid för lokaler bör sättas till nio månader med undantag för sådan lokal, som förhyrs i samband med bostadsförhyrning och det ej är fråga om yrkesmässigt användande av lokalen. Problem kan dock komma att uppstå vid bedömning av om lokalen ligger nära eller invid bostaden. Detta skall enligt betänkandet ha avgörande betydelse för om undantagsregeln skall tillämpas.

Sveriges hotell- och restaurangförbund: Utredningens förslag beträffande förlängd uppsägningstid med hänsyn till lagstiftningen på arbetsrättens område tillstyrks.

Sveriges köpmannaförbund och SHIO: Organisationerna ansluter sig till utredningens förslag med däri angiven motivering. Nio månaders obligatorisk uppsägningstid i kombination med längsta möjliga uppskov med avflyttning torde uppfylla de krav man måste ställa för samordning med övrig skyddslagstiftning inom arbetsrättens område.

Folksam: Från den i § 3 angivna minsta uppsägningstiden har undantagits lokalhyresavtal som har samband med hyresavtal rörande bostadslägenhet. Enligt Folksams uppfattning bör undantaget även gälla hyres-

avtal rörande garageplatser som hyrs ut separat till privatpersoner, dvs. sådana hyresavtal som saknar samband med hyresgästens förvärvsverksamhet. För närvarande torde regelmässigt en ömsesidig uppsägningstid av en månad gälla för dessa hyresavtal. En uppsägningstid på nio månader skulle uppenbart vara opraktisk och kan i här avsedda fall inte motiveras med hänsyn till uppsägningstiden i lagen om anställningsskydd.

Bostadsdomstolen: Som utredningen framhållit varierar förhållandena starkt på lokalhyresmarknaden. Utredningens förslag om en minsta uppsägningstid om nio månader för att lösa problemen med en anpassning till förhållandena på arbetsmarknaden måste därför te sig tämligen godtyckligt. De av utredningen anförda skälen för att inte i stället anvisa ett flexibelt uppskovsförfarande förefaller knappast övertygande. Härtill kommer att bestämmelserna i 3 och 4 §§ hyreslagen redan nu är så svår genomträngliga att varje ytterligare undantagsbestämmelse — och undantag från denna — bör undvikas. — — —

Enligt utredningen (s. 109 x) skall den i 3 § tredje stycket andra punkten hyreslagen intagna undantagsbestämmelsen inte tillämpas när lägenheterna upplåtits genom olika, från varandra fristående avtal och inte är belägna i närheten av varandra. Enligt bostadsdomstolens uppfattning bör undantagsbestämmelsen gälla också upplåtelse i fastigheter som inte är närbelägna om förutsättningarna härför i övrigt är för handen. — Skälen för att behandla de nu ifrågakvarande lokalhyresavtalen på olika sätt beroende på om hyrestiden är bestämd eller inte har inte redovisats. Möjligen kan anledningen vara att hyresavtal för lokaler sällan gäller för obestämd tid. Att undantagsbestämmelserna inte utformats på samma sätt i de båda lagrummen gör dem inte mera lättillgängliga.

Malmö tingsrätt: Tingsrätten finner det tveksamhet om de föreslagna bestämmelserna om minimitid för uppsägning är nödvändiga för att bereda hyresgästen erforderligt skydd. De föreslagna bestämmelserna synes onödigt tillkrånglade. Samma syfte torde kunna nås genom en generösare tillämpning av reglerna om anstånd med avflyttning i de fall där nuvarande uppsägningstiden inte räcker till, och en förlängning av tiden för medgivande av uppskov med avflyttning. Hyresvärden har alltid möjlighet att säga upp hyresavtalet i god tid.

Byggnadsstyrelsen: Frågan om uppskov med avflyttning och längden av den tid hyresnämnd skall ha rätt att besluta härom har varit föremål för ingående diskussioner såväl inom byggnadsstyrelsen som i den lokalkommitté med statliga intressenter, där byggnadsstyrelsen ingår. Verket har inför hyresrättskommittén föreslagit att den tid för uppskov med avflyttningen som enligt 59 § kan medges av hyresnämnd, utsträcks att gälla två år med möjlighet till ytterligare förlängning i undantagsfall, där en hyresgäst kan åberopa utomordentligt starka skäl för en ytterligare utsträckt tidsfrist. Kommittén har emellertid i sina allmänna motiveringar ansett att det finns skäl som talar mot ett alltför utbrett uppskovsförfarande, t. ex. en hyresvärdas mycket starka intresse av att i sanerings- eller rivningsfall få klarhet i tidpunkten för en hyresgästs avflyttning.

Byggnadsstyrelsen, som inte minst för egen del har anledning att bevaka fastighetsägareintressena i saneringssammanhang, finner kommitténs synpunkter i dessa hänseenden beaktansvärda. För den skull behöver emellertid inte verkets nämnda förslag om möjlighet till förlängning av avtalstiden utöver ett år avföras från diskussionen beträffande fall då uppsägning sker för ändring av hyresvillkor. En endast ettårig förläng-

ningsmöjlighet innebär enligt verkets erfarenhet i sådana fall oftast att hyresgästen måste godta hyresvärdens krav. Särskilt uppenbart är detta då det gäller större lokaler på orter med liten hyresmarknad.

Med hänsyn härtill finner byggnadsstyrelsen att man bör överväga att införa en särbestämmelse i 59 § om möjlighet för hyresnämnd att i fall då hyresvärd sagt upp avtal utan avsikt att riva eller totalsanera fastigheten medge uppskov med avflyttning intill två år, i undantagsfall längre tid.

I inlägga till hyresrättskommittén har byggnadsstyrelsen vidare framhållit som sin uppfattning att en lokalhyresgäst bör ges möjlighet att få sin sak prövad av högre instans i fråga som avses i hyreslagens 59 §. Verket har full förståelse för vikten av snabba avgöranden i hyrestvister av denna art och att en hyresvärd icke rimligen under flera år skall nödgas sväva i ovisshet om när han t. ex. för rivning kan förfoga över en lokal efter vederbörlig uppsägning. Byggnadsstyrelsen har i egenskap av lokaluthyrare själv intresse härav. Verket anser dock att möjligheten att lagstadga om rätt för part att få sin sak prövad i högre instans i ärenden som avser nyssnämnda lagrum bör övervägas.

Stockholms kommun (= fastighetsnämnden): Förslaget är motiverat av den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen. Förslaget innebär dock en olägenhet i fråga om fastigheter som avses rivnas eller byggas om men där rivningen eller ombyggnaden inte är omedelbart förestående. I sådana fall kan korttidsupplåtelser vara motiverade. Kommunen föreslår att kortare uppsägningstid skall få gälla om den godkänns av hyresnämnden. Detta torde kunna behandlas i samband med begäran om avstående av besittningsskydd, om vilket regelmässigt torde ansökas i dessa fall. När det gäller korttidsupplåtelser är ju också hyresgästen liksom arbetareslagaren vid korttidsanställning redan från början medveten om deras tillfälliga karaktär.

Sveriges advokatsamfund: Utredningens förslag att kortast tillåtna uppsägningstid skall vara nio månader har som bakgrund den nya arbetsrättsliga lagstiftningen. Samfundet ifrågasätter emellertid lämpligheten av att införa ytterligare tvingande regler i hyreslagstiftningen. Enligt 59 § hyreslagen kan hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne uppskov under den tid, dock högst ett år, som kan erfordras för bl. a. omplacering av arbetskraft och andra åtgärder.

Sveriges fastighetsägareförbund: Utredningen har ansett, att skäl föreligger att bestämma en minsta uppsägningstid av nio månader och vill därmed anknyta till den arbetsrättsliga lagstiftningen, där man har en längsta uppsägningstid av sex månader för äldre arbetskraft enligt den s. k. Åmanlagen. Denna sammankoppling anser förbundet vara obekvämlig.

De allra flesta uppsägningar av hyresavtal för lokaler leder inte till att avtalen upphör att gälla. Det är därför också sällsynt att personal måste sägas upp. Enligt förbundets uppfattning kan det inte vara rimligt att tvingande bestämmelser om minsta uppsägningstid skall införas och grundas på förhållanden, som inte i allmänhet är för handen. Förbundet kan inte heller underlåta att påpeka, att, om förslaget genomföres, den inkonsekvensen uppstår att den i hyreskontraktet angivna uppsägningstiden kan komma att gälla endast för hyresvärdens men inte för hans motpart. Ett genomgående tema i betänkandet är annars, att man vill skapa jämvikt i lokalhyresförhållanden. Utredningen konstaterar att uppsäg-

ningstiden för att tillgodose syftet egentligen skulle behöva utgöra ett år. Eftersom regler om en så lång minsta uppsägningstid i realiteten skulle medföra hinder mot ettåriga hyresavtal, har utredningen stannat för en uppsägningstid på nio månader. Förslaget utgör därför en onödig halvmesyr.

Redan nu finns bestämmelser i hyreslagen, som tillgodoser lokalhyresgästernas krav på rättssäkerhet och rättvisa. Förbundet syftar på bestämmelserna i 59 § hyreslagen, enligt vilka uppskov med avflyttningen kan beviljas upp till ett år. Om det vid enstaka tillfällen skulle vara aktuellt att säga upp personal i hyresgästens rörelse, kan man med fördel utnyttja uppskovsbestämmelserna. I regel har inte heller hyresvärderna anledning att motsätta sig detta. Förbundet har inte något emot att det i förarbetena uttalas, att uppskov med avflyttning regelmässigt bör medges av hyresnämnden, därest de anställdas rätt kommer att trädas för nära. Om så sker är den av utredningen föreslagna minsta uppsägningstiden av nio månader helt överflödigt. Förslaget medför inte heller för hyresgäster några fördelar som inte redan nu är inbyggda i systemet.

En ledamot av hyresnämnden i Göteborg (hyresrådet Rittri) är skiljaktig och anför:

Av följande skäl kan jag inte tillstyrka förslaget att lokalhyresgäst skall vara berättigad till en uppsägningstid av minst nio månader.

Såsom utredningen själv uttalar (s. 103) ter det sig närmast självklart att en lokalhyresgäst, som har anställda, inte skall kunna tvingas flytta förrän han beretts tillfälle att iaktta de frister, som gäller enligt den arbetsrättsliga lagstiftningen. Denna uppfattning har utredningen tillgodosett genom en regel om att lokalhyresgäst skall vara berättigad till en uppsägningstid av minst nio månader. En sådan generellt verkande regel medför emellertid flera nackdelar.

Även om ettårsavtal också i fortsättningen skall få vara indexreglerade, kommer en betydande del av lokalhyresavtalen att löpa på ett år åt gången utan indexklausul. För sådana fall innebär utredningens förslag en risk för att hyresavtalen årligen under inemot nio månader är uppsagda utan att nya avtal hunnit träffas. Ett sådant förhållande är ägnat att skapa motsättningar mellan parterna och bidrar inte till den trygghet för hyresgäster som utredningen med rätta strävar efter.

Vidare kommer det att bli svårt för hyresvärderna att redan nio månader före hyrestidens utgång beräkna hur den marknadsmässiga hyran för lokalen under återstående hyrestid kommer att utvecklas. Hyresvärderna är ändå enligt 58 § skyldig att i uppsägningen ange de villkor han kräver. Detta kan medföra att han för säkerhets skull alltid gör en uppsägning och tar till hyreskravet i överkant. Svårigheterna blir inte mycket mindre för hyresgästen, som inom tvåmånadersfristen måste ta ställning till kravet. På detta tidiga stadium vet hyresgästen ofta inte hur konjunkturen i allmänhet och hans rörelse i synnerhet skall utveckla sig. Man måste av dessa skäl räkna med en betydande ökning av antalet uppsägningar och hänskjutanden.

Förslaget kan också befaras leda till att hyresvärdar i allmänhet — för att uppnå likställighet med hyresgästerna — kommer att begära att även hyresgästens uppsägningstid skall vara nio månader, vilket inte är i hyresgästens intresse.

De av utredningen föreslagna, i och för sig berättigade undantagen för annat ändamål än förvärvsverksamhet och för avtal som har samband med bostad kan komma att medföra svåra gränsdragningsfrågor, i synnerhet beträffande förvärvsverksamhet.

De fall, då hyresgäst efter hyresvärdens uppsägning måste upphöra med sin rörelse eller tvingas flytta till annan lokal med mindre antal anställda, måste vara mycket få i jämförelse med det antal uppsägningar, som leder till fortsatt avtal på ändrade villkor eller till flyttning med oförändrat antal anställda. Därför bör man undvika att av hänsyn till sistnämnda begränsade grupp av uppsägningar införa en allmänt verkande regel, som drabbar alla avtal med de nackdelar som enligt ovan uppkommer.

Av dessa skäl bör det vara bättre att lösa frågan om samordningen med den arbetsrättsliga lagstiftningen genom möjligheten till uppskov med avflyttningen. Utredningen har inte undersökt, om hyresnämnderna i uppskovsbesluten underlåtit att ta tillbörlig hänsyn till anställdas uppsägningstid. Det är att förmoda att nämnderna tagit stor hänsyn härtill. Fall kan emellertid inträffa då hyresgästen ändå inte får så långt uppskov som täcker anställdas hela uppsägningstid, nämligen om hyresvärdens skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet. Hyresgästen behöver därför få en förstärkt möjlighet till uppskov. Detta kan uppnås genom en föreskrift om att i uppskovsbeslut särskilt skall beaktas om hyresgästen har anställd personal. Om likväl i enstaka fall hyresvärdens intressen skulle väga så mycket tyngre än hyresgästens att uppskovet inte täcker anställdas hela uppsägningstid, kan hyresgästen enligt 57 § få skadestånd av hyresvärdens motsvarande betald lön under den del av uppsägningstiden då anställda inte kunna beredas arbete därför att lokalen måst avträdas.

Den här föreslagna lösningen av problemet genom uppskov i kombination med skadestånd bör också vara tillfyllest för lokalhyresgäster som inte har anställda.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1. lag om ändring i jordabalken	2
2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	4
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 25 januari 1979	6
1 Inledning	6
2 Allmän motivering	7
2.1 Allmänna utgångspunkter	7
2.2 Medlingsförfarandet i hyressättningstvister och den s. k. presumtionsregeln	10
2.3 Den s. k. preklusionsregeln	13
2.4 Marknadshyran och bindande anbud	14
2.5 Villkorsändring på begäran av hyresgäst	16
2.6 Tvister om annat än hyran	17
2.7 Ersättningsprocessen	18
2.8 Indexklausuler	20
2.9 Uppsägningstid och uppskov med avflyttningen	21
2.10 Ikraftträdande	22
3 Upprättade lagförslag	23
4 Specialmotivering	23
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	23
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	28
5 Hemställan	32
6 Beslut	33
 <i>Bilaga 1</i>	
Utredningens sammanfattning av sitt förslag	34
 <i>Bilaga 2</i>	
Utredningens lagförslag	41
 <i>Bilaga 3</i>	
Sammanställning av remissyttrandena	52
1 Allmänna synpunkter	52
2 Medlingsförfarandet i hyressättningstvister och den s. k. presumtionsregeln	60
3 Den s. k. preklusionsregeln	75
4 Marknadshyran och bindande anbud	77
5 Villkorsändring på begäran av hyresgäst	81
6 Tvister om annat än hyran	86
7 Ersättningsprocessen	87
8 Hyresnämndernas resurser	98
9 Indexklausuler	101
10 Uppsägningstid och uppskov med avflyttningen	110