

Bostadsutskottets betänkande

1987/88:21

om ändringar i lokalhyreslagstiftningen

(prop. 1987/88:146)



BoU
1987/88:21

Sammanfattning

Utskottet tillstyrker förslaget i propositionen om att en lokals marknads-hyra vid en lokalhyrestvist bestäms genom värdering som i princip är grundad på omständigheter som är tillgängliga före hyresförhållandets upplösning. Därvid skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. I en reservation (m, fp) föreslås att nuvarande ordning behålls. Enligt de regler som gäller för närvarande kan skäligheten i ett hyreskrav säkert bedömas först sedan lokalen bjudits ut på marknaden och avtal slutits med ny hyresgäst. I en reservation (c, vpk) föreslås att vid jämförelseprövningen skall beaktas hyresläget på orten för jämförliga lokaler och att den hyra som hyresvärderna kräver för förlängning därvid skall anses skälig om den inte är påtagligt högre än hyresläget på orten för jämförliga lokaler.

Utskottet tillstyrker regeringens förslag bl. a. om hyresvärdens uppsägning och medlingsförfarandet samt föreslår med anledning av motioner (s), (c) och (vpk) vissa ändringar beträffande ersättningsreglerna. Vad rör möjligheten att använda indexklausuler tillstyrker utskottet motioner från samma partier. I reservationer (m, fp) föreslås även beträffande dessa frågor att nuvarande ordning behålls.

Ändringarna i hyreslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1989.

Propositionen

Regeringen har i proposition 1987/88:146 föreslagit riksdagen att anta de av lagrådet granskade förslagen till

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

Motionerna m. m.

I betänkandet behandlas de med anledning av propositionen väckta motionerna

1987/88:Bo43 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen antar lag om ändring i jordabalken i enlighet med vad som i motionen anförs under punkterna 1–6, vilket är detsamma som lokalhyreskommitténs förslag i dessa delar.

1987/88:Bo44 av Hans Göran Franck m. fl. (s) vari yrkas

att riksdagen beslutar om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i enlighet med motionens förslag vad avser

1. skäligt hyreskrav,
2. hyresvärdens uppsägning,
3. medlingsförfarandet,
4. ersättningsregler,
5. indexklausuler m. m.,
6. ändrad användning.

1987/88:Bo45 av Agne Hansson m. fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar att ett hyreskrav skall anses oskäligt om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler i enlighet med vad som anförts i motionen.

2. att riksdagen beslutar att hyresvärden skall ha skyldighet att hänskjuta tvist till hyresnämnd enligt vad som anförts i motionen,

3. att riksdagen beslutar att beträffande medlingsförfarande hyresnämnden, på begäran av part, skall avge yttrande om hyresvärdens ersättningsanspråk enligt vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen beslutar att hyresgästen alltid skall ha rätt till en ersättning som motsvarar en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör på grund av en obefogad uppsägning,

5. att riksdagen beslutar att överenskommelse om indexklausul i lokalhyresavtal endast skall gälla om avtalet är träffat för en tid av minst tre år,

6. att riksdagen beslutar avslå förslaget i propositionen att hyresgästen skall ha innehaft lokalen i minst tre år för att hyresnämnden skall kunna medge ändrad användning.

1987/88:Bo46 av Erling Bager m. fl. (fp) vari yrkas

1. att riksdagen avslår regeringens förslag till metod för att bestämma marknadshyra för lokaler,

2. att riksdagen avslår regeringens förslag om minimiersättning,

1987/88:Bo47 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen avslår propositionen såvitt avser föreslagna ändringar för bestämmande av marknadshyra,

2. att riksdagen med avslag på propositionen i motsvarande del beslutar att skadestånd vid obefogad uppsägning skall kompensera hyresgästens verkliga ekonomiska skador fullt ut,

3. att riksdagen avslår propositionen såvitt avser föreslagna ändringar avseende uthyrning av lokaler i andra hand utan hyresvärdens godkännande,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att hyresvärden skall anses ha befogad anledning att motsätta sig ändrad användning av lokal även i fall då den nya användningen kan uppfattas som stötande.

Företrädare för Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges köpmannaförbund och Småföretagens riksorganisation har vid föredragningar inför utskottet och i skrivelser lämnat synpunkter i ärendet. Skrivelse i ärendet har även inkommit från Sveriges allmännyttiga bostadsföretag SABO.

Utskottet

Inledning

12 kap. jordabalken (hyreslagen) skiljer mellan bostadslägenheter och lokaler. Med bostadslägenheter avses sådana lägenheter som upplåts för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Övriga lägenheter benämns lokaler.

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

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

Mot bakgrund av att stora lokalhyreshöjningar inträffat i början av 1980-talet och att frågan om lokalhyresgästernas situation uppmärksammats i flera riksdagsmotioner tillkallade bostadsministern år 1984 lokalhyreskommittén, som gavs i uppdrag att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning. Kommittén avgav förra året betänkandet Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen (SOU 1987:47). Kommitténs förslag har remissbehandlats. I proposition 1987/88:146 lägger regeringen fram förslag till ändringar bl. a. i hyreslagen i syfte att

förstärka lokalhyresgästens ställning och göra honom mer jämställd med hyresvärden vid förhandling och medling i samband med att hyresavtal sägs upp. Lagrådet, som har granskat lagförslagen, har lämnat dem utan erinran.

Med anledning av propositionen har väckts fem motioner. I vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) förs fram förslag som bygger på vad lokalhyreskommittén föreslagit om skäligt hyreskrav, förfarandet vid hyrestvister, ersättningsregler, indexklausuler i hyresavtal och om ändrad användning av en lokal. Även i motionerna Bo46 (fp) och Bo47 (m) tas upp reglerna för bestämmande av marknadshyra. I fp-motionen behandlas även ersättningsreglernas utformning och i m-motionen förfarandet vid hyrestvister och regler för andrahandsuthyrning av lokaler.

Skäligt hyreskrav

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

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

För det första skall man vid bestämmande av marknadshyran bortse från hyresanbud eller hyresavtal som inte är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter (57 a § första stycket andra meningen).

Som ett andra undantag från huvudregeln för bestämmande av marknadshyran gäller att ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit, får beaktas endast om särskilda skäl föreligger (57 a § första stycket tredje meningen).

År 1979 infördes bestämmelser om att hyresnämnden på parts begäran skall avge ett yttrande om marknadshyran. Avsikten var att tvinga fram en bättre utredning om lokalens marknadsvärde under medlingen och att ge parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt.

Lokalhyreskommitténs förslag: Kommitténs förslag innebär att ett hyreskrav skall anses som oskäligt, om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförbara lokaler.

Hyresjämförelserna skall avse lokaler med samma användningsområde som den aktuella lokalen. Det innebär t. ex. att hyran för en butikslokal skall jämföras med hyrorna för andra butikslokaler och hyran för en kontorslokal med hyrorna för andra kontorslokaler. I princip skall det vid jämförelseprövningen inte ha någon betydelse vilken verksamhet som inom dessa ramar bedrivs i lokalerna.

Även om lokalerna har samma användningsområde, kan de ha olika egenskaper som bör leda till skillnader i hyra. Till de viktigaste egenskaperna hos en lokal hör dess läge på orten, storlek, utformning och standard. Vid jämförelseprövningen bör rimlig hänsyn tas till skillnader mellan de olika lokalernas egenskaper. Eftersom bedömningen skall avse om hyreskravet för en ny avtalsperiod är skäligt, är det i princip utgående hyror i jämförelselokalerna vid denna periods början som är relevanta. Vid en jämförelseprövning skall samma vikt tillmätas nyligen omförhandlade avtal och sådana som är av äldre datum. Vidare skall den genomsnittliga hyran i jämförelsematerialet anses som hyresläget, om en enhetlig hyresnivå inte kan konstateras.

Det kan inte uteslutas att stora hyresskillnader kan förekomma även för jämförbara lokaler och att det jämförelseunderlag parterna lägger fram är ofullständigt. Bedömningen av ett hyreskravs skälighet kommer i sådana fall att innehålla ett visst mått av osäkerhet. Därför bör hyreskravet betraktas som oskäligt endast om det påtagligt överstiger hyresläget för jämförbara lokaler.

I de fall det inte finns jämförbara lokaler på orten är man hänvisad till att göra en mer allmän skälighetsbedömning av hyreskravet. En sådan bedömning kan baseras på jämförelser med lokaler på annan ort med likartade förhållanden på lokalhyresmarknaden. Bedömningen kan även baseras på uppgifter om generella hyresändringar eller allmänt ändrade kostnader i fastighetsförvaltningen. I sådana fall bör inte heller uteslutas att seriösa hyreserbjudanden från andra eller avtal som träffats med en ny hyresgäst kan vägas in i helhetsbedömningen.

Enligt kommitténs förslag skall således bedömningen av om ett hyreskrav är skäligt grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga för parterna redan före hyrestidens utgång. Därmed ges parterna bättre underlag för sina ställningstaganden under hyresförhandlingarna och vid medlingen i hyresnämnden. Detta innebär att spekulationer i motpartens osäkerhet kan motverkas.

Propositionen: I propositionen anförs, i allt väsentligt med anslutning till kommitténs uppfattning, att ett hyreskravs skälighet främst bör bedömas

på grundval av en jämförelseprövning och att problemen med en sådan ordning bör kunna bemästras. Det är dock nödvändigt att ta ställning till vad en sådan jämförelseprövning skall syfta till. Vidare kommer det i många fall inte att finnas något rimligt jämförelsematerial, och skälighetsbedömningen av en krävd hyra måste då göras på grundval av andra omständigheter. För att en sådan mer allmän skälighetsbedömning av ett hyreskrav skall bli meningsfull måste målsättningen vara klar. I kommitténs förslag saknas den nuvarande normen – marknadshyran – vilket flera remissinstanser har kritiserat. Kommittén anger visserligen att förslaget inte innebär att grundprincipen om marknadsanpassade hyror frångås. Emellertid bör den marknadsanpassade hyressättningen på lokalhyresområdet behållas. Den nuvarande bestämmelsen i 57 a § första stycket första meningen hyreslagen om marknadshyra som norm för vad som skall anses som skälig hyra uttrycker enligt bostadsministerns mening en rimlig utgångspunkt vid en marknadsanpassad hyresprövning. Bestämmelsen bör därför finnas kvar. Som marknadshyran definieras i lagtexten får den anses synonym med begreppen mest sannolik hyra och marknadshyresvärde i fastighetsekonomisk teori.

Flertalet remissinstanser är starkt kritiska till kommitténs ovan redovisade förslag om att vid jämförelseprövningen samma vikt skall tillmätas nyligen omförhandlade hyror och sådana som är av äldre datum samt att genomsnittshyran i vissa fall skall anses som hyresläget.

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

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

preklusionsregler – ge parterna en tillfredsställande vägledning vid medlingen i hyresnämnden.

Motionerna: Förslagen i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag. I motionerna Bo46 (fp) och Bo 47 (m) föreslås att nuvarande ordning behålls.

Utskottet: I motionerna Bo46 (fp) och Bo47 (m) föreslås att nuvarande ordning behålls. Utskottet har ovan tämligen ingående redovisat denna ordning. Av redovisningen framgår bl. a. att skäligheten av ett hyreskrav säkert kan bedömas först sedan lokalen bjudits ut på öppna marknaden och avtal slutits med en ny hyresgäst. Detta innebär, som också kommittén anfört, att parterna på lokalhyresmarknaden har stora svårigheter att i förväg med rimlig säkerhet bedöma ett hyreskravs skälighet. Utskottet delar kommitténs, de flesta av remissinstansernas och regeringens uppfattning att bedömningen av ett hyreskravs skälighet bör grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyrestidens utgång. Nuvarande ordning bör bl. a. därför överges och ersättas med bestämmelser som gör det möjligt för parterna att redan före hyrestidens utgång bedöma skäligheten av ett hyreskrav. I det följande behandlar utskottet frågan om hur denna skälighetsbedömning bör göras. Motionerna Bo46 (fp) yrkande 1 och Bo47 (m) yrkande 1 om att nuvarande ordning skall behållas avstyrks sålunda.

Utskottet behandlar i det följande regeringens förslag och förslaget i motionerna från (s), (c) och (vpk) – motionsförslagen överensstämmande med lokalhyreskommitténs – om hur skälighetsbedömningen bör göras. Inledningsvis bör framhållas att regeringsförslaget och motionärernas förslag förete stora likheter. Enligt båda förslagen skall skäligheten av ett hyreskrav grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyrestidens utgång. Skälighetsbedömning skall enligt de båda förslagen främst utgå från hyran för jämförliga lokaler på orten. Hyreserbjudanden från andra och avtal som träffats med en ny hyresgäst skall normalt inte påverka bedömningen. Enligt de båda förslagen skall vidare från jämförelseprövningen uteslutas sådana hyresavtal där hyran ligger över hyrorna för jämförliga lokaler på grund av att hyresgästens verksamhet är av kortsiktig eller spekulativ art. Regeringens och motionärernas förslag får anses väl ägnade att ge parterna god vägledning beträffande bedömningen av ett hyreskravs skälighet. Emellertid finns i de båda förslagen olikheter, som gör det nödvändigt att utifrån vissa utgångspunkter närmare granska förslagen.

Enligt motionärernas förslag, som alltså överensstämmer med lokalhyreskommitténs, skall en krävd hyra anses som skälig om den inte är påtagligt högre än hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Ett överskridande med 10 % eller mera skall i allmänhet anses vara påtagligt. Kan en enhetlig hyresnivå inte konstateras vid jämförelseprövningen skall den genomsnittliga hyran i jämförelsematerialet anses som hyresläget. Samma vikt skall därvid tillmätas nyligen omförhandlade avtal och sådana som är av äldre datum.

I propositionen förordas härvidlag en något annan ordning när det gäller att bestämma vad som är att anse som skälig hyra för en lokal om man inte kan konstatera någon enhetlig hyresnivå för jämförliga lokaler. Enligt regeringens förslag skall skälig hyra (marknadshyra) då bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelsematerialet som framstår som den mest sannolika vid ett utbud av lokalen på marknaden. Mycket låga och mycket höga hyror, som inte är representativa, skall inte ingå i jämförelsematerialet. Vidare skall den tendens som kan konstateras i hyresutvecklingen beaktas. Gamla hyresavtal som inte nyligen förlängts kan nämligen ha träffats i en helt annan marknadssituation än den som gäller vid jämförelsetidpunkten. Hänvisningen i propositionen (s. 46) till den s. k. ortsprismetoden innebär dock att någon form av genomsnittsberekening kan bli nödvändig när lokalens marknadshyra slutligen bestäms.

Sammanfattningsvis vill utskottet anföra följande om prövningen av skäligheten av ett lokalhyreskrav. Regeringsförslaget om hur denna prövning bör göras är mera följsamt till hyresutvecklingen än vad som skulle bli följden av om motionärernas förslag förverkligades. Detta gäller vid såväl stigande som sjunkande hyror. Även regeringsförslaget innebär en begränsning av inflytandet av enstaka höga hyror och hyresanbud. Förslaget ger heller inte hyresvärden någon påtaglighetsmarginal. Härvid skiljer sig förslaget från den ordning motionärerna synes förespråka. Vad i propositionen förordats om principerna för bestämmande av skäligt hyreskrav får anses väl tillgodose rimliga anspråk på ett förbättrat skydd för hyresgästerna och innebära en rimlig avvägning mellan de berättigade krav parterna i ett lokalhyresförhållande kan ställa. Som nu redovisats överensstämmer motionärernas förslag i inte ringa grad med regeringsförslaget. Enligt utskottets uppfattning bör lagstiftningen utformas i enlighet med regeringsförslaget. Bl. a. nås härigenom en bättre följsamhet till den faktiska hyresutvecklingen. Vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 såvitt nu är i fråga samt motionerna Bo44 (s) yrkande 1 och Bo45 (c) yrkande 1 avstyrks med hänvisning till vad nu anförts. Utskottet föreslår riksdagen att anta regeringsförslaget till ändring av 57 a § första stycket hyreslagen.

Hyresvärdens uppsägning

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

Lokalhyreskommitténs förslag: Om hyresvärden säger upp avtalet, skall han hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden normalt inom två måna-

der från uppsägningen. Gör han inte det, skall uppsägningen bli utan verkan. Hyresvärden ges möjlighet att upphäva verkan av uppsägningen genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling. Det förenklade delgivningsförfarandet som gäller för uppsägning av bostadshyresavtal bör få tillämpas även för uppsägning av lokalhyresavtal.

Propositionen: Någon ändring av gällande ordning föreslås inte.

Motionerna: Förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) överensstämmer i allt väsentligt med lokalhyreskommitténs förslag.

Utskottet: Som anförs i propositionen skulle ett genomförande av lokalhyreskommitténs förslag, ett förslag som alltså tagits upp i motionerna, om att hyresvärden i stället för hyresgästen skall hänskjuta eventuell tvist till hyresnämnden sannolikt innebära en väsentlig ökning av antalet onödiga ansökningar om medling. De eventuella olägenheter som nuvarande ordning givit upphov till och som, enligt vad utskottet erfarit, bl. a. kan ha inneburit att hyresgästen inte är medveten om sina åligganden för att få till stånd medling bör kunna bemästras genom ökad information bl. a. genom hyresgästernas intresseorganisationer. Vidare bör beaktas att hyresgästen i uppsägningen skall informeras om den tidsfrist som gäller för hänskjutande av en tvist till hyresnämnden för medling (58 § första stycket hyreslagen). Tillräckliga skäl saknas att ändra nuvarande ordning. Vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 såvitt nu är i fråga avstyrks liksom motionerna Bo44 (s) yrkande 2 och Bo45 (c) yrkande 2.

Vad som anförts i propositionen om den ordning som i övrigt bör gälla för hyresvärdens uppsägning och för hyresgästens uppsägning för villkorsändring har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande. Utskottet föreslår riksdagen att anta regeringsförslaget till ändringar i jordabalken såvitt nu är i fråga.

Medlingsförfarandet

Nuvarande ordning: Innan en lokalhyresgäst får väcka talan i fastighetsdomstol om ersättning på grund av obefogad uppsägning, skall medling normalt alltid ske hos hyresnämnden. Enligt 12 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) skall hyresnämnden klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Kan inte parterna förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att det saknas förutsättningar för en överenskommelse. År 1979 infördes regler om att hyresnämnden, om någon av parterna så begär, skall avge ett yttrande om lokalens marknadshyra eller – i fall då uppsägningen är föranledd av rivning eller ombyggnad – om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar (12 a § nämndlagen). I fråga om marknadshyran är avsikten med yttrandet att tvinga fram en bättre utredning och att ge parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt.

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

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

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

Propositionen: Inga ändringar föreslås i fråga om medlingsförfarandet i hyresnämnd. Dock bör noteras att preklusionsregeln föreslås skärpas i förhållande till vad som gäller för närvarande och även i förhållande till lokalhyreskommitténs förslag. I propositionen anförs bl. a. att hyresvärden i en ersättningstvist inte bör få åberopa hyresanbud från tredje man och hyresavtal som träffats med en ny hyresgäst, om dessa inte framlagts i hyresnämnden. För att markera att det bara är i rena undantagsfall som ny utredning skall få förekomma i en ersättningstvist, om hyresnämnden avgett yttrande om marknadshyran, föreslås att det i lagtexten anges att det skall finnas *synnerliga* skäl för att en ny sådan utredning skall få beaktas.

Motionerna: Förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag.

Utskottet: Hyresnämnden har, som framgått ovan, enligt gällande rätt att avge yttrande om en lokals marknadshyra och huruvida en anvisad ersättningslokal är att anse som godtagbar. Utskottet delar regeringens och motionärernas uppfattning om vikten av att parterna under medlingen ges tillförlitlig vägledning. Särskilt viktigt är detta i tvister som rör skäligheten av ett hyreskrav där parterna normalt räknar med att kunna nå en överenskommelse om förlängning. Som anförs i propositionen rör problemet med nuvarande yttranden om marknadshyra snarast frågan om vilken ny utredning hyresvärden skall ha rätt att åberopa i en eventuell ersättningstvist och vilken verkan ett yttrande från hyresnämnden skall ha i en sådan tvist. Därvid torde det förhålla sig så att ett yttrande om marknadshyran i sig utgör bättre vägledning för parterna än ett yttrande om hyresvärdens ersättningsskyldighet om han skulle vidhålla sitt krav. I sammanhanget bör också erinras om att den s. k. preklusionsregeln i propositionen föreslås skärpt i förhållande till vad som nu gäller. Den i propositionen förordade utformningen av denna regel har sammanfattningsvis redovisats ovan.

Gällande ordning bör tillsammans med en förstärkt preklusionsregel tillgodose parternas berättigade krav på en effektiv medling och vägledning vid bedömningen bl. a. om ett hyreskravs skälighet. Utskottet föreslår riksdagen att anta regeringens förslag till ändringar i jordabalken och i nämndlagen som blir följden av vad nu anförts. Vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 och motionerna Bo44 (s) yrkande 3 samt Bo45 (c) yrkande 3 om medlingsförfarandet avstyrks.

Ersättningsregler

Nuvarande ordning: Enligt gällande rätt skall hyresvärden vid obefogad förlängningsvägran i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör (57 § första stycket hyreslagen). Enligt förarbetena till bestämmelsen är hyresvärden i princip skyldig att utge ersättning för all den ekonomiska skada som hyresförhållandets upplösning medför för hyresgästen. Bedömningen av hyresgästens ersättningsanspråk skall ske på samma grunder som vid bestämmandet av ersättning vid expropriation. Därvid hänvisas särskilt till grunderna för bestämmandet av ersättning för s. k. rörelseskada.

Lokalhyreskommitténs förslag: Lokalhyresgäster skall alltid ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran.

Propositionen: En minimiersättning motsvarande en årshyra kan i vissa fall få konsekvenser som är alltför vittgående för en hyresvärd som t. ex. gjort en missbedömning av bärigheten av sina skäl att upplösa hyresförhållandet eller som inte kunnat erbjuda hyresgästen en godtagbar ersättningslokal vid uppsägning för rivning eller ombyggnad. Därvid bör beaktas att en

årshyra i vissa fall kan uppgå till miljonbelopp. Med hänsyn härtill bör enligt propositionen minimiersättningen om en årshyra begränsas till visst rimligt belopp. Vid en avvägning mellan de motstående intressena bör minimiersättningen motsvara en årshyra för lokalen dock högst ett belopp som motsvarar två basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, vilket i dag motsvarar drygt 50 000 kr. Flertalet kommersiella verksamheter torde vid en ofrivillig avflyttning från en lokal kunna påvisa ekonomisk skada som överstiger detta belopp. Samtidigt anses dock enligt propositionen en minimiersättning om en årshyra även med en sådan begränsning innebära ett tillfredsställande skydd för de lokalhyresgäster som med nuvarande regler inte kan påräkna någon egentlig ersättning.

Motionerna: Förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 och i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag. I motion Bo46 (fp) yrkas avslag på regeringens förslag om minimiersättning. Även i motion Bo47 (m) yrkas avslag på förslaget i propositionen i denna del. Enligt sistnämnda motion bör skadeståndet vid obefogad uppsägning utformas så att hyresgästen kompenseras fullt ut för sina verkliga ekonomiska skador.

Utskottet: Även enligt utskottets mening skulle det föra för långt att, som i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 och i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) föreslås, alltid bestämma en minimiersättning motsvarande en årshyra vid obefogad förlängningsvägran. Den princip som knäts vid ett riksdagens bifall till förslaget i propositionen om att en viss minimiersättning, relaterad till årshyran eller basbeloppet, skall kunna utgå finner sig utskottet kunna godta. Emellertid anser utskottet att det i propositionen föreslagna antalet basbelopp bör fördubblas och alltså motsvara fyra basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Fyra basbelopp är i dag drygt 100 000 kr. Även vid en minimiersättning av denna omfattning torde flertalet kommersiella verksamheter vid en ofrivillig avflyttning från en lokal kunna påvisa ekonomisk skada som överstiger det av utskottet nu föreslagna minimibeloppet. En minimiersättning enligt utskottets förslag ger samtidigt ett tillfredsställande skydd till lokalhyresgäster som med dagens regler i praktiken inte kan påräkna någon egentlig ersättning.

De ovan nämnda motionerna från (vpk), (s) och (c) får i viss mån anses tillgodosedda med vad nu anförts. Utskottet är dock inte berett att tillstyrka motionärernas krav om rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra vid obefogad uppsägning. Såvitt avser denna fråga avstyrks vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 såvitt nu är i fråga samt motionerna Bo44 (s) yrkande 4 och Bo45 (c) yrkande 4.

Även i motionerna Bo46 (fp) yrkande 2 och Bo47 (m) yrkande 2 yrkas avslag på regeringens förslag om minimiersättning. Motionärerna anser att hyresgästernas verkliga ekonomiska skador alltid skall kompenseras.

Utskottet delar i princip motionärernas uppfattning om att verkliga ekonomiska skador skall ersättas. Så är fallet i dag. Även vid ett bifall till vad utskottet ovan förordat kommer dagens regler, om den ekonomiska skadan överstiger minimiersättningen, att bli avgörande för storleken av den ersättning som kommer att utgå i fall av obefogad förlängningsvägran.

Utskottet har ovan uttalat sig för att i hyreslagen bör inarbetas regler om minimiersättning. En sådan uppfattning är i sak oförenlig med vad i m- och fp-motionerna föreslagits. Dessa motionsyrkanden avstyrks därför. Riksdagen bör, med den ändring utskottet nu föreslagit, anta regeringsförslaget till ändring i jordabalken.

Indexklausuler m. m.

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

Lokalhyreskommitténs förslag: Överenskommelser om indexreglering av hyran skall gälla endast om hyresavtalet är träffat för en tid av minst tre år.

Propositionen: Någon ändring av nuvarande regler föreslås ej.

Motionerna: Förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag.

Utskottet: Utskottet tillstyrker förslaget i motionerna om att hyresavtalet skall vara träffat för en tid av minst tre år för att överenskommelse om indexreglering av hyran skall gälla. Som anförs av vissa av motionärerna bör ett tillmötesgående av deras förslag leda till längre avtalstider för enskilda hyresgäster. Detta måste anses övervägande positivt. Hyresgästen får då bättre möjligheter att på längre sikt planera sin verksamhet. En eventuell invändning mot att ha indexreglerade hyror får, vid en bedömning av kravet på långsiktighet i planeringen, stå tillbaka. Riksdagen bör därför enligt utskottets mening med anledning av vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 såvitt nu är i fråga och motionerna Bo44 (s) yrkande 5 samt Bo45 (c) yrkande 5 anta en ändring i 19 § hyreslagen i enlighet med vad utskottet nu anfört.

Med anledning av vad utskottet nu föreslagit bör övergångsbestämmelserna tillföras en ny punkt. Denna fråga behandlar utskottet nedan.

Ändrad användning

Nuvarande ordning: Enligt 23 § hyreslagen får hyresgästen inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock

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

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

Propositionen: Förslaget i propositionen överensstämmer i princip med kommitténs förslag. I propositionen föreslås emellertid att tillstånd inte skall lämnas, mot hyresvärdens bestridande, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än tre år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning motsätta sig den.

Motionerna: Förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag. I motion Bo47 (m) förordas att – utöver vad i propositionen föreslagits – hyresvärden skall anses ha befogad anledning att motsätta sig en ändrad användning om den nya verksamheten kan uppfattas som stötande.

Utskottet: Förslagen i s-, c- och vpk-motionerna om när tillstånd till ändrad användning av en lokal skall medges överensstämmer principiellt sett med propositionens förslag. I propositionen föreslås emellertid att hyresgästen skall ha innehaft lokalen längre än tre år för att tillstånd till ändrad användning skall lämnas.

Även enligt utskottets mening finns skäl att ha en tidsgräns för när tillstånd till ändrad användning skall medges. Vid en avvägning mellan hyresgästens behov av att kunna ändra användningen av lokalen och möjligheterna att motverka att ändrad användning av lokalen görs enbart i

syfte att möjliggöra en rörelseöverlåtelse som i realiteten endast avser hyresrätten till lokalen har utskottet kommit till slutsatsen att en innehavstid längre än två år skall erfordras. Vad i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) yrkande 6 och Bo45 (c) yrkande 6 föreslagits får anses i inte ringa grad tillgodosett genom vad nu anförts. Riksdagen bör med anledning av motionerna anta 23 § hyreslagen med den ändring som nu föreslagits.

I motion Bo47 (m) yrkande 4 godtas i och för sig regeringens förslag. Motionärerna anser dock att hyresvärden skall anses ha befogad anledning motsätta sig ändringen om den nya verksamheten kan uppfattas som stötande.

I specialmotiveringen till den nu diskuterade paragrafen anförs i propositionen (s. 44) att hyresvärden normalt inte bör kunna påtvingas en ändrad användning som medför störningar i form av buller och ventilationsutsläpp. Vidare bör beaktas vilken inverkan en ändrad användning av en lokal skulle få för andra hyresgästers verksamhet. Även andra exempel på när ändrad användning inte bör tillåtas nämns i specialmotiveringen.

En ändrad verksamhet kan kräva godkännande även enligt annan lagstiftning än hyreslagen. Vid en sådan prövning bör finnas möjligheter att väga in de bedömningar motionärerna efterlyser i avsikt att hindra att en ändrad verksamhet som är stötande kommer till stånd.

Bl.a. med hänvisning härtill avstyrker utskottet bifall till motion Bo47 (m) yrkande 4.

Andrahandsuthyrning

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

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

Propositionen: Förslaget i propositionen överensstämmer med kommitténs förslag.

Motionen: I motion Bo47 (m) avvisas förslaget i propositionen. Motionärerna anför att en rätt till andrahandsuthyrning i strid med fastighetsägarens vilja endast tjäna syftet att möjliggöra handel med hyreskontrakt.

Utskottet: De motiv som enligt propositionen skall vägleda hyresnämndernas bedömning av när andrahandsuthyrning av en lokal skall medges har enligt utskottets mening fått en acceptabel utformning. Utskottet hänvisar härvid till vad i propositionen (s. 42 och 45) anförts. Förslaget i motion Bo47 (m) yrkande 3 om avslag på propositionen i denna del avstyrks av utskottet med hänvisning till vad nu anförts.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser m. m.

I propositionen föreslås att lagstiftningen träder i kraft den 1 januari 1989. Beträffande de nya bestämmelserna om ändrad användning och andrahandsuthyrning av en lokal föreslås att de skall tillämpas i fråga om äldre avtal först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp av hyresvärden genom uppsägning efter ikraftträdandet. I övrigt förordas att de föreslagna bestämmelserna får slå igenom även beträffande äldre avtal, om uppsägning sker efter ikraftträdandet.

Vad i propositionen föreslagits om ikraftträdande och övergångsbestämmelser samt om de frågor i propositionen som inte tagits upp i det föregående har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande av annan innebörd än att i 66 och 70 §§ förslag till lag om ändring i hyreslagen samt i 4 § förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder vissa ändringar av redaktionell natur gjorts beroende på att samma lagrum föreslås ändrade också i proposition 1987/88:162 om hyra vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet m. m.

Vidare bör, som anförts ovan, med anledning av den föreslagna utvidgningen av förbudet mot indexklausuler m. m. (19 § tredje stycket hyreslagen) de i propositionen föreslagna övergångsbestämmelserna tillföras ytterligare en punkt. Liksom lokalhyreskommittén anser utskottet att parterna bör ges tillräckligt rådrum att förhandla sig fram till nya hyresvillkor, om hyresavtalet ingåtts före ikraftträdandet och det innehåller villkor som omfattas av det utvidgade förbudet. Ett sådant villkor i ett äldre hyresavtal bör inte förlora sin verkan före utgången av juni månad år 1990. Kan avtalet inte sägas upp till den tidpunkten, bör villkoret få fortsätta att gälla till den senare tidpunkt då avtalet kan upphöra på grund av uppsägning. Därefter bör emellertid villkoret förlora sin verkan mot hyresgästen. Om avtalet förlängs automatiskt efter tidpunkten i fråga, får hyran enligt 19 § fjärde stycket bestämmas till belopp som är skäligt.

Övergångsbestämmelsen gäller bara hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Härav får anses följa att ett sådant avtal inte efter ikraftträdandet kan med verkan mot hyresgästen ändras så att ett villkor av ifrågavarande slag tas in i avtalet. Bestämmelsen utgör naturligtvis inte något hinder för hyresgästen att före utgången av juni månad år 1990 säga upp avtalet enligt 58 a § hyreslagen för att få till stånd omprövning av villkoren.

Utskottet föreslår riksdagen att anta ett tillägg till övergångsbestämmelserna i enlighet med vad nu anförts.

Utskottet hemställer

1. beträffande *skäligt hyreskrav*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 1, 1987/88:Bo45 yrkande 1, 1987/88:Bo46 yrkande 1 samt 1987/88:Bo47 yrkande 1 antar 12 kap. 57 a § första stycket lag om ändring i jordabalken med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag,

2. beträffande *hyresvärdens uppsägning*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 2 samt 1987/88:Bo45 yrkande 2 antar 12 kap. 58 § lag om ändring i jordabalken med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag.

3. beträffande *medlingsförfarandet*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 3 samt 1987/88:Bo45 yrkande 3 antar 12 kap. 57 a § andra och tredje styckena med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag,

4. beträffande *ersättningsregler*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 4 samt 1987/88:Bo45 yrkande 4, med avslag på motionerna 1987/88:Bo46 yrkande 2 och 1987/88:Bo47 yrkande 2 antar 12 kap. 58 b § med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag,

5. beträffande *indexklausuler*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 5 samt 1987/88:Bo45 yrkande 5 antar 12 kap. 19 § lag om ändring i jordabalken med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag,

6. beträffande *ändrad användning*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 6 samt 1987/88:Bo45 yrkande 6 och med avslag på motion 1987/88:Bo47 yrkande 4 antar 12 kap. 23 § lag om ändring i jordabalken med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag,

7. beträffande *andrahandsuthyrning*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1987/88:Bo47 yrkande 3 antar 12 kap. 40 § lag om ändring i jordabalken med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag,

8. beträffande *ikraftträdande och övergångsbestämmelser*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo43, 1987/88:Bo44, 1987/88:Bo45 samt med avslag på mo-

a) att de vid propositionen fogade och som bilaga 1 till detta betänkande intagna lagförslagen träder i kraft den 1 januari 1989,

b) anta övergångsbestämmelser till lagförslagen med den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag.

9. *beträffande övriga frågor*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag antar de vid propositionen fogade och som bilaga 1 till detta betänkande intagna lagförslagen och med den lydelse som betecknats som utskottets förslag i vad de inte behandlats under 1–8 ovan.

Stockholm den 10 maj 1988

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Maj-Lis Landberg (s), Rolf Dahlberg (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Per Olof Håkansson (s), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Tore Claeson (vpk), Berndt Ekholm (s), Jan Sandberg (m) och Eva Rydén (c).

Reservationer

1. Skäligt hyreskrav (mom. 1)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Jan Sandberg (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "I motionerna" och på s. 8 slutar med "stycket hyreslagen" bort ha följande lydelse:

Ovan har redovisats nuvarande ordning för vad som är att anse som skäligt hyreskrav, lokalhyreskommitténs förslag och förslaget i propositionen. Som påvisas i motionerna Bo46 (fp) och Bo47 (m) innebär ett förverkligande av regeringens förslag att en situation skapas där förhållandena på lokalhyresmarknaden blir likartade dem som råder för bostadshyresgäster något som i sin tur innebär en ökad reglering av lokalhyresförhållanden. Flera tunga remissinstanser bland dem Kooperativa förbundet KF har starkt kritiserat lokalhyreskommitténs förslag och bl. a. anfört att i ett lokalhyresförhållande ett hyresavtal är en del i hyresparternas affärsmässiga verksamhet. Ett skyddsnät till förmån för hyresgästen skulle rubba balansen mellan parterna och snedvrída marknaden.

Utskottet delar denna bedömning. Även om regeringens förslag inte är lika långtgående som lokalhyreskommitténs kvarstår den principiella kritiken mot att skäligheten av ett hyreskrav ytterst skall bestämmas på admi-

nistrativ väg genom beslut av hyresnämnd. Om marknadsprissättningen på lokaler ersätts av regeringens förslag blir resultatet alltså ett "bruksvärdes-system" liknande det som används för bostadslägenheter. Erfarenheterna av detta system är negativa. Det bör inte införas på lokalhyresmarknaden.

Den jämförelseprövning som förordas i propositionen blir dessutom förmodligen mycket svår att genomföra i praktiken. Lokaler är till sin natur inte sällan tämligen unika till skillnad från bostadslägenheter. Hur skall jämförelser göras mellan lokaler av olika storlek, läge och standard? Det blir en vansklig och svår uppgift att fastställa olika lokalers jämförelsevärde. Utskottet vill således inte medverka till en ökad reglering av lokalhyresmarknaden.

Med bifall till motionerna Bo46 (fp) och Bo47 (m) avstyrker utskottet regeringens förslag till ändring av hyreslagens 57 a § första stycket. Nuvarande ordning som alltså bygger på en marknadsanpassad lokalhyressättning bör behållas.

Förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag. Utskottet har ovan förkastat detta förslag varför motionerna avstyrks.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *skäligt hyreskrav*

att riksdagen med bifall till motionerna 1987/88:Bo46 yrkande 1 och 1987/88:Bo47 yrkande 1 avslår regeringens förslag till ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 57 a § första stycket samt motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 1 och 1987/88:Bo 45 yrkande 1.

2. Skäligt hyreskrav (mom. 1)

Agne Hansson (c), Tore Claeson (vpk) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Utskottet behandlar" och på s. 8 slutar med "stycket hyreslagen" bort ha följande lydelse:

Som framgår av redogörelsen ovan innebär regeringens förslag till utformning av reglerna om hur skäligt hyreskrav skall bestämmas en förbättring jämfört med lagens regler. Det är emellertid så att än bättre förhållanden skulle uppnås om lokalhyreskommitténs förslag förverkligas. Det är ofta av stor vikt att lokalhyresgästens möjligheter att få behålla sin lokal förstärks och att han inte, under hänvisning till ett mer eller mindre realistiskt "marknadshyreskrav", skall tvingas flytta sin verksamhet – en verksamhet som han kanske arbetat upp under flera år och som kan vara beroende av att han kan behålla sin lokal.

Utskottet finner kommitténs förslag välgrundat. De betänkligheter som i propositionen framförts mot kommittéförslaget är, enligt utskottets mening, inte bärande. Vid den hearing som kommittén genomförde med företrädare bl. a. för hyresnämnder fick den av kommittén föreslagna

lagändringen goda och enhetliga vitsord. Det påtaglighetsrekvisit som kommittén föreslog tar enligt utskottets uppfattning större hänsyn till lokalhyresgästens berättigade krav än regeringsförslaget.

Utskottet föreslår riksdagen att anta den ändring i hyreslagens 57 a § första stycket som blir följden av vad i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 och i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) förordats och som alltså överensstämmer med vad lokalhyreskommittén föreslagit.

Regeringens förslag samt förslaget i motionerna Bo46 (fp) och Bo47 (m) om att nuvarande ordning skall behållas avstyrks sålunda.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. *beträffande skäligt hyreskrav*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 1 och 1987/88:Bo45 yrkande 1 samt med avslag på motionerna 1987/88:Bo46 yrkande 1 och 1987/88:Bo47 yrkande 1 antar 12 kap. 57 a § första stycket lag om ändring i jordabalken med den lydelse som i bilaga 2 till detta betänkande anges som reservanternas förslag.

3. Hyresvärdens uppsägning (mom. 2)

Agne Hansson (c), Tore Claeson (vpk) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Som anförs" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Lokalhyreskommitténs förslag om att hyresvärden om han sagt upp avtalet, i stället för, som i dag, hyresgästen skall hänskjuta en tvist i ett lokalhyresförhållande till hyresnämnden bör genomföras. I propositionen förordas att dagens ordning behålls främst med motiveringen att ett genomförande av vad kommittén förordat sannolikt skulle leda till en väsentlig ökning av antalet ansökningar om medling. Mot argumentet att lägga ansvaret på hyresgästen kan flera invändningar resas. Inte sällan förhåller det ju sig så att hyresgästen rent allmänt måste anses mindre bekant med förfarandet i hyresnämnd och med vilka regler han har att iaktta för att inte förlora sina möjligheter att få tvisten prövad av nämnd. En fastighetsägare har kanske flera lokaler och inte sällan helt andra resurser än hyresgästen när det gäller att agera visavi hyresnämnderna. Rent principiellt bör ordningen vara den att den part – i detta fall hyresvärden – som säger upp ett hyresavtal bör vara den som anhängiggör ärendet hos nämnden.

Riksdagen bör med anledning av vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 och motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) anta den ändring i 58 a § hyreslagen som i bilaga 2 till detta betänkande angivits som reservanternas förslag. Ett riksdagens beslut i enlighet härmed innebär alltså att lokalhyreskommitténs förslag kommer att förverkligas i motsvarande del.

dels att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. *beträffande hyresvärdens uppsägning m. m.*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 2 och 1987/88:Bo45 yrkande 2 antar 12 kap. 58 a § lag om ändring i jordabalken med den lydelse som i bilaga 2 till detta betänkande anges som reservanternas förslag,

4. Medlingsförfarandet (mom. 3)

Agne Hansson (c), Tore Claeson (vpk) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Hyresnämnden har" och slutar med "medlingsförfarandet avstyrks" bort ha följande lydelse:

Hyresnämnden har, som framgått ovan, enligt gällande rätt att avge yttrande om en lokals marknadshyra och huruvida en anvisad ersättningslokal är att anse som godtagbar. Ett genomförande av lokalhyreskommitténs förslag skulle förbättra nämndernas möjligheter att medla vid tvister. Detta blir följden av att regler skapas som leder till att parterna presenterar underlag för sina ståndpunkter i tvister redan under hyresnämndens medling. Hyresnämnden skall därmed före en avflyttning kunna ge dem ett tillförlitligt besked om hyresvärdens eventuella ersättningskyldighet. Genom att ge parterna möjlighet att rätta sig efter ett sådant beslut kan avflyttningar på grund av obefogade uppsägningar motverkas.

I propositionen föreslås inga ändringar i fråga om medlingsförfarandet. Detta är inte tillfredsställande, då ett klart behov av en förstärkning av medlingsförfarandet föreligger.

Däremot innehåller regeringens förslaget en förbättring av preklusionsregeln, då uttrycket "särskilda skäl" utbyts mot uttrycket "synnerliga skäl". Har hyresnämnden avgett yttrande får sålunda enligt propositionen utredning som inte lagts fram under medlingen beaktas vid en ersättningsvist i fastighetsdomstol endast om det finns synnerliga skäl.

Vad nu förordats innebär ett bifall till vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 och i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) om utformningen av medlingsförfarandet. Riksdagen bör anta de ändringar i hyreslagens 57 a § andra och tredje styckena som blir följden av ett bifall till motionerna.

dels att moment 3 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

3. beträffande *medlingsförfarandet*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 3 och 1987/88:Bo45 yrkande 3 antar 12 kap. 57 a § andra och tredje styckena med den lydelse som i bilaga 2 till detta betänkande anges som reservanternas förslag,

5. Ersättningsregler (mom. 4)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Jan Sandberg (m) anser

*del*s att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Även enligt" och på s. 13 slutar med "i jordabalken" borttår följande lydelse:

Utskottet kan inte ge sin anslutning till regeringens förslag om utformning av ersättningsreglerna vid obefogad förlängningsvägta. Dagens regler som i princip innebär att hyresvärden är skyldig att utge ersättning för den ekonomiska skada som hyresförhållandets upplösning medför för hyresgästen bör behållas. Regeringens förslag om att en årshyra eller en ersättning om två basbelopp skall utgå oavsett om hyresgästen lidit någon skada bör inte genomföras. En mer eller mindre standardiserad ersättning enligt propositionen kommer i praktiken att fungera som en straffsanktion mot fastighetsägaren och inte som ett skadestånd. Utskottet föreslår riksdagen att bifalla motionerna Bo46 (fp) och Bo47 (m) något som alltså innebär avslag på regeringens förslag om införande av en 58 b § i hyreslagen. Utskottets ställningstagande innebär avslag också på vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 och motionerna Bo44 (s) och Bo45 (o).

*del*s att moment 4 i utskottets hemställan borttår följande lydelse:

4. Beträffande ersättningsregler

att riksdagen med bifall till motionerna 1987/88 Bo46 yrkande 2 och 1987/88 Bo47 yrkande 2 avslår regeringens förslag och motionerna 1987/88 Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88 Bo44 yrkande 4 samt 1987/88 Bo45 yrkande 4.

6. Ersättningsregler (mom. 4)

Agne Hansson (c), Tore Claesson (vph) och Eva Rydén (o) anser

*del*s att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Även enligt" och på s. 13 slutar med "i jordabalken" borttår följande lydelse:

Som anförts i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 (o) och i motionerna Bo44 (s) och Bo45 finns goda skäl att utforma ersättningsreglernas så att obefogade uppsägningar motverkas och så att hyresgästen hålls skadeslös om hyresförhållandet upphör till följd av en sådan uppsägning. Det i indirekt besittningsskyddets styrka beror bl. a. på att ersättningsreglerna ges en sådan genomslagskraft att detta skydd kan hävdas. Utskottet kan inte acceptera regeringens förslag om att minimiersättningen skall begränsas till högst två basbelopp, dvs. till ca 50 000 kr, i de fall årshyran är högre. Med det nu anförda till styrker utskottet de ovan nämnda motionerna, som överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag, och avstyrker regeringens förslag samt motionerna Bo46 (fp) och Bo47 (m) om att nuvarande regler skall behållas.

Utskottet föreslår riksdagen att anta ressvanternas förslag till ändring av 58 b § i hyreslagen.

*del*s att moment 4 i utskottets hemställan borttår följande lydelse:

4. Beträffande ersättningsregler

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88 Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88 Bo44 yrkande 4 och 1987/88 Bo45 yrkande 4 samt med avslag på regeringens förslag och motionerna 1987/88 Bo46

7. Indexklausuler (mom. 5)

10.

Rolf Dahlberg (m), Erling Buger (fp), Karl-Göran Börsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Jan Sandberg (m) ansör

delvis att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet tillstyrker" och slutar med "utskottet medlar" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar regeringens uppfattning om att någon ändring av möjligheten att använda indexreglering av hyran i ett hyresavtal inte skall göras. För närvarande gäller att indexklausuler får tillämpas om avtalet är träffat för en bestämd tid som är längre än ett år.

Lokalhyreskommitténs förslag som förs vidare i vänsterpartiets minoritetspartitimen Bo43 och i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (s) innebär att indexreglering av hyran skall gälla endast om hyresavtalet är träffat för en tid av minst tre år.

Utskottet delar den uppfattning som flertalet remissinstanser för fram och som också förs fram i propositionen om att det är önskvärdt om en indexregel med den utformning lokalhyreskommittén föreslagit skulle medföra några betydliga fördelar för hyresgästerna. Det kan på goda grunder antas att parterna i ett lokalyresförhållande kan komma att sluta hyresavtal med hyrestider som de egentligen inte önskar.

Med det nu anförda avstyrker utskottet motionerna.

delvis att moment 5 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

5. beträffande indexklausuler

att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 5 och 1987/88:Bo45 yrkande 5.

8. Ändrad användning (mom. 6)

Rolf Dahlberg (m), Erling Buger (fp), Karl-Göran Börsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Jan Sandberg (m) ansör

delvis att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med "Även om" och på s. 15 slutar med "nu föreslagits" och

delvis att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "En ändrad" och slutar med "yrkande 4" bort ha följande lydelse:

Utskottet tillstyrker regeringens förslag till ändring i hyreslagens 23 § om hyresvärdens möjligheter att motsätta sig ändrad användning av en lokal. Tillstånd till ändrad användning skall sålunda inte lämnas mot hyresvärdens bestående om hyresgästen inte innehaft lokalen längre tid än tre år. Som framgår av specialmotiveringen till paragrafen skall hyresvärdens normalt inte komma påvängas en ändrad användning som medför

störningar i form av buller, ventilationsutrustning m. m. Utskottet vill för sin del tillägga att hyresvärderna inte heller skall kunna påtvingas en hyresgäst vars verksamhet ur andra aspekter är störande. Inte sällan kan restaurangverksamhet medföra luktproblem. Denna aspekt, som bör tillföras specialmotiveringen, innebär en tillstyrkan till vad i motion Bo47 (m) föreslagits. Vad nu anförts bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo43 samt i motionerna Bo44 (s) och Bo45 (c) om vilka regler som bör gälla för att en ändrad användning skall medges avstyrks.

dels att moment 6 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

6. *beträffande ändrad användning*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag, med anledning av motion 1987/88:Bo47 yrkande 4 samt med avslag på motionerna 1987/88:Bo43 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo44 yrkande 6 och 1987/88:Bo45 yrkande 6 antar 12 kap. 23 § i enlighet med regeringens förslag och som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført om hyresvärdens möjlighet att motsätta sig viss ändrad användning av en lokal,

9. Andrahandsuthyrning (mom. 7)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Karl-Göran Björsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Jan Sandberg (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 16 börjar med "De motiv" och slutar med "nu anförts" bort ha följande lydelse:

Som anförs i motion Bo47 (m) innebär en rätt till andrahandsuthyrning i strid med fastighetsägarens vilja att möjligheter öppnas att möjliggöra handel med hyreskontrakt. Det är sålunda svårt att finna det befogat med den ändring i hyreslagen som föreslås i propositionen och som innebär att en lokalhyresgäst som inte har tillfälle att använda sin lokal skall kunna få hyresnämndens tillstånd att upplåta den i dess helhet i andra hand.

Om hyresgästen har för avsikt att fortsätta sin verksamhet torde han mera sällan behöva hyra ut lokalen i andra hand ens under en begränsad tid. Har han å andra sidan inte för avsikt att göra det finns inget skäl att acceptera en andrahandsuthyrning. Regeringens förslag till ändring i 40 § hyreslagen avstyrks av utskottet.

dels att moment 7 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

7. *beträffande andrahandsuthyrning*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo47 yrkande 3 avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 40 §,

Utskottets lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken¹ dels att 8, 19, 23, 40, 57–60, 66 och 70 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i kapitlet skall införas en ny paragraf, 58 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Utskottets förslag

8 §

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

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

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

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

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

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

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

¹ 12 kap. jordabalken omtryckt 1984: 694.

19 §

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

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

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

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

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

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresvärdens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärdens eller hyresvärdens och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärdens är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden *längre än ett år*, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

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

23 §

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

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

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

40 §

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

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

57 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

57 a §

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

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

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

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

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

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

58 §

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

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

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

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

vad som åligger honom enligt första

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

hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

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

hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.

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

58 a §

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

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att komplettera ansökningen inom viss tid. Följs inte 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 ställer upp för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. En upplysning om detta skall tas in i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt uthyrning.

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

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

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

58 b §

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

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

59 §

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

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

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

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 58 a §, av hyresgästen, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden eller hyresgästen medge skäligt uppskov med avflyttningen, dock högst två år från hyrestidens utgång. Ansökan om uppskov skall ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

60 §

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

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

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Beslut som meddelats under rättegången skall överklagas särskilt. Hovrättens beslut får inte överklagas.

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

66 §²

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 b § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 b § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som

² Senaste lydelse enligt betänkandet BoU 1987/88: 22.

sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

70 §³

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 b, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § *andra stycket*, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 b, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

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

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

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

4. Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före den 1 januari 1989, villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 §, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av juni 1990 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas.

³ Senaste lydelse enligt betänkandet BoU 1987/88: 22.

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

*Nuvarande lydelse**Utskottets förslag*4 §²

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken.
- 2 a. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, *ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket*, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken.
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssanceringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

¹ Lagen omtryckt 1985: 660.

² Senaste lydelse enligt betänkandet BoU 1987/88: 22.

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

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

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

9 §

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

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

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

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

12 a §

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

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

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

21 §

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

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

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

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

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

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

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

22 §³

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

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

³ Senaste lydelse 1987:1278.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

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

3 Förslag till

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

BoU 1987/88: 21

Bilaga 1

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

Nuvarande lydelse

Utskottets förslag

28 §¹

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

¹ Senaste lydelse 1987: 1279.

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

Nuvarande lydelse

Reservanternas förslag

23 §

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

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

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

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.

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

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

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

¹ 12 kap. jordabalken omtryckt 1984: 694.

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

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

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

58 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underätta 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 hyres-

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

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

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

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

58 b §

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § tredje stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

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

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

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

*Nuvarande lydelse**Reservanternas förslag*

12 a §

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

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om *huruvida ersättningsskyldighet föreligger enligt 12 kap. 57 § jordabalken om förlängning av hyresförhållandet inte skulle komma till stånd. Ärendet får i sådant fall inte avskrivas förrän fjorton dagar efter det att yttrandet har meddelats.*

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

21 a §

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

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

¹ Lagen omtryckt 1985: 660.