

Nr 22

Laguskottets betänkande i anledning av motion angående uppskov med verkställighet av dom eller beslut om vräkning.

I motionen 1972:18 av herr Sjöholm (fp) yrkas att riksdagen för sin del antar följande tillägg till 8 kap. 193 § utsökningslagen att infordras som ett andra stycke:

”Anstånd med verkställigheten må av sökanden beviljas intill sex månader efter förordnandet därom, sökanden obetaget att under denna tid uppbära tidigare utgående vederlag. Efter denna tidpunkt kan verkställighet ej ske.”

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionen från Hovrätten för Västra Sverige och länsstyrelsen i Stockholms län. Hovrätten har bifogat yttrande från arrende- och hyresnämnderna i Göteborg. På begäran av utskottet har yttranden vidare avgivits av Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Föreningen Sveriges kronofogdar.

Gällande rätt

Vräkning kan äga rum på grund av dom, beslut i lagsökningsmål, skiljedom och utslag i summarisk process inför utsökningsmyndighet. Verkställighet sker enligt regler i utsökningslagen - (1877:31 s. 1) - i det följande benämnd UL. I 8 kap. 193 § första stycket UL stadgas bl. a. att vräkning ej får verkställas förrän fyra dagar förflutit från det att hyresgästen meddelats om att verkställighet söktes. Enligt andra stycket samma paragraf äger utmätningsmannen, om förhållandena föranleder därtill, medge anstånd med verkställighet av vräkningen under högst en vecka. Om det föreligger synnerliga skäl kan anståndet utsträckas att gälla högst fyra veckor. Förlängt anstånd kan dock medges endast under förutsättning dels att skälig gottgörelse erlagges för hela den tid som anstånd medges utöver de nämnda fyra dagarna och dels att otillbörligt intrång i sökandens eller annans rätt ej vållas. Bestämmelserna om anstånd har tillkommit i hyresgästens intresse. Utöver detta anstånd, som utmätningsmannen har möjlighet att meddela utan sökandens (fastighetsägarens och hyresvärdens) medgivande, kan sökanden medge ytterligare anstånd med verkställigheten.

Gällande lag innehåller ej bestämmelser om preskription av vräkningsavgörande. Sökanden kan alltså söka verkställighet av ett vräkningsutslag även sedan lång tid förflutit sedan utslaget meddelades. Hinder för verkställighet av äldre vräkningsutslag kan emellertid föreligga om omständigheterna är sådana att ett nytt hyresavtal mellan hyresvärd och hyresgäst kan sägas ha uppstått.

Som jämförelse kan nämnas att enligt 88 c § UL är ansökan om *utmätning* förfallen om borgenären lämnar anstånd med verkställigheten och anståndet varar längre än sex månader från det utmätningsmannen mottog handlingarna.

Motionen

I motionen framhålls inledningsvis att den praxis som utbildats i samband med exekutiv verkställighet av dom eller beslut om vräkning inte motsvarar rättssäkerhetens krav. Hyresvärdar, som emottar hyra för tid efter vräkningsdomen, underrättar hyresgästen om att betalningen accepterats inte som hyra utan som skadestånd. Härigenom har vräkningsdomen enligt motionären ansetts ha kvar sin rättskraft. Konsekvensen av detta är, framhåller motionären, att en hyresvärd kan ha en hyresgäst kvarboende under årtal utan att denne har hyresrätt och värden kan när som helst aktualisera domen eller beslutet om vräkning. Hyresgästen lever sålunda – även om han punktligt fullgjort sina skyldigheter under lång tid – ständigt under hotet av att bli avhyst. Motionären anser att det är uppenbart att samhället inte bör tolerera förhållanden som dessa.

Motionären yrkar att möjligheten att utan någon begränsning i tiden hålla ett vräkningsutslag exekutivt verkställbart elimineras. Det är givetvis tacknämligt, framhåller motionären, att hyresvärden kan bevilja anstånd med vräkningsförrättningen och under denna tid skall värden erhålla avtalsenlig hyra. Vad som erfordras är enligt motionären ett stadgande som tvingar hyresvärden att definitivt bestämma sig för huruvida han för framtiden accepterar den vräkningshotade som hyresgäst eller icke. Beslutet bör fattas inom en tidrymd av förslagsvis sex månader.

Reformering av utsökningslagen

Lagberedningen arbetar sedan år 1960 med en reform av utsökningslagen och därmed sammanhängande lagstiftning. Enligt vad utskottet under hand inhämtat kan lagberedningen beräknas lägga fram sitt slutbetänkande under våren 1973. Det förhållande som behandlas i motionen har inte närmare uppmärksammats av lagberedningen.

Remissyttrandena

Hyresgästernas riksförbund har tillstyrkt den föreslagna bestämmelsen. Även *Hovrätten för Västra Sverige*, *arrende- och hyresnämnderna i Göteborg* samt *länsstyrelsen i Stockholms län* har tillstyrkt införandet av ett lagstadgande av i huvudsak den innebörd som motionären yrkar men har funnit vissa ytterligare lagändringar påkallade. *Föreningen för Sveriges kronofogdar* har funnit de nuvarande förhållandena otillfredsställande men har ansett att den föreslagna lagändringen fordrar en mera

ingående utredning och har därför tillstyrkt att motionen överlämnas till lagberedningen. *Sveriges fastighetsägareförbund* har avstyrkt motionen.

Arrende- och hyresnämnderna i Göteborg delar motionärens uppfattning att det få anses otillfredsställande om en hyresvärd under lång tid kan hålla ett vräkningsutslag levande och när som helst påkalla dess verkställighet, oaktat hyresgästen fullgör sina skyldigheter.

Nämnderna har för att skaffa sig kännedom, huruvida verkställighet begärs av "gamla utslag", kontaktat kronofogdemyndigheten i Göteborg och därvid erhållit följande uppgifter. Begäran om verkställighet av domar och utslag i vräkningsmål har i Göteborg under senare år kraftigt ökat. År 1970 inkom till myndigheten begäran om verkställighet av 1 119 domar och utslag i dylika mål. År 1971 var motsvarande antal 1 671. Aktiebolaget Göteborgshem är den avgjort mest frekventa sökanden i vräkningsmålen. För att om möjligt åstadkomma vissa lättnader i arbetet för personal, som är sysselsatt med vräkningsmål, har kronofogdemyndigheten och bostadsbolaget träffat den överenskomsten bl. a., att mål får vara under handläggning hos kronofogdemyndigheten högst sju månader efter den dag vräkningsutslag meddelats dock icke i något fall längre än sex månader från den dag ansökan ingavs till myndigheten. Mål vari angivna tidsfrister överskrids skall omgående efter prövning av kronofogde återredovisas till AB Göteborgshem, även om begärd vräkning inte verkställts. Vidare har överenskommit, att när bostadsbolaget lämnar uppskov med verkställighet skall sådant uppskov ej tidsbegränsas utan ges tills vidare. När uppskov lämnats tills vidare skall bolaget högst två gånger under den tid målet är anhängigt hos myndigheten avbryta sådant uppskov och påkalla ny verkställighet. Från kronofogdemyndigheten har vidare framhållits, att det förekommer ytterst sällan, att en hyresvärd begär verkställighet sedan mer än sju månader förflutit från det dom eller utslag om vräkning meddelades samt att under senare tid ej förekommit något fall där hyresvärden för tiden efter vräkningsdomen klassificerat det inbetalda hyresbeloppet som skadestånd.

Nämnderna anser – även om det såvitt gäller Göteborg ej har framkommit, att sökandena i vräkningsmål flitigt utnyttjar möjligheten att utan någon begränsning i tiden hålla ett vräkningsutslag exekutivt verkställbart – att övervägande skäl talar för att ett vräkningsutslags giltighet bör tidsbegränsas på sätt motionären föreslagit. Om vräkningsdoms giltighet begränsas i enlighet med vad som föreslagits och sökanden inte begär verkställighet inom anståndstiden uppkommer vissa hyresrättsliga frågor som måste lösas i samband med en ändring av utsökningslagen. En tänkbar lösning synes enligt nämndernas mening vara att 12 kap. jordabalken kompletteras med en regel enligt vilken underlåtenhet att söka verkställighet skall få den verkan att hyresavtalet fortsätter på oförändrade villkor som om uppsägning eller begäran om avhysning inte gjorts. I detta sammanhang bör dock enligt nämnderna framhållas att hyresvärden alltid har möjlighet att under den föreslagna anståndstiden

träffa nytt hyresavtal med hyresgästen. Ett sådant nytt hyresavtal torde vid beräkning av t. ex. niomånadersregeln i 12 kap. 45 § jordabalken anses som ett nytt avtal och alltså inte vara förenat med rätt till förlängning såvitt inte avtalet redan från början bestämts att gälla för längre tid än nio månader. Nämnderna vill slutligen framhålla att man bör överväga om motsvarande ändringar bör göras såvitt gäller arrendeförhållanden.

Hovrätten för Västra Sverige framhåller att det förekommer att hyresvärdar för att omöjliggöra uppkomsten av ett nytt hyresavtal förklarar erhållna hyresbelopp utgöra skadestånd. Hovrätten hänvisar därefter till att det av nämndernas ovan redovisade yttrande framgår att det vid kronofogdemyndigheten i Göteborg ej förekommit något sådant fall på senare tid. Vid telefonsamtal med kronofogdemyndigheten i Borås har hovrätten inhämtat att ej heller där förekommit sådana förklaringar från hyresvärdarna.

Hovrätten anför därefter att de missförhållanden som påtalats i motionen kan mot bakgrund av de nu anförda synas överdrivna. Då det får anses olämpligt att frågan om verkställbarheten av "äldre" vräkningsutslag helt överlämnas åt rättstillämpningen, finner hovrätten likväl skäl tala för ett lagstadgande av i huvudsak den innebörd motionären föreslagit. Härvid torde – såsom framhållits i nämndernas yttrande – ett tilläggsstadgande böra införas i 12 kap. jordabalken beträffande hyresavtal om verkställighet ej sökes.

Länsstyrelsen i Stockholms län anför att det i ärenden angående verkställighet av dom eller beslut om avhysning ofta inträffar att hyresgästen, då han underrättas om en förestående avhysningsförrättning, hos utmätningssmannen anhåller om anstånd med avhysningen. Utmätningssmannen, som enligt lag har mycket begränsade möjligheter att medge anstånd, brukar i sådana fall uppmana hyresgästen att själv ta kontakt med hyresvärdens för att utverka dennes anståndsmedgivande. Enligt länsstyrelsens uppfattning torde i själva verket de flesta anstånd komma till på detta sätt. I vilken utsträckning hyresvärdar begagnar möjligheten att medge anstånd med syftet att vidmakthålla ett svävande rättstillstånd av den art motionären beskriver anser länsstyrelsen vara svårt att bedöma. I vissa kronofogdedistrikt lär enligt länsstyrelsen den praxis tillämpas att utmätningssmannen med en analogisk tillämpning av bestämmelserna i 88 c § UL redovisar avhysningsärendet åter till hyresvärdens med uppgift att ansökningen förfallit sedan ärendet uppehållits genom anstånd utöver sex månader. Som motionären påpekar finns emellertid ej någon lagreglerad begränsning av den tid inom vilken en dom eller ett beslut om avhysning måste aktualiseras för att kunna verkställas. Länsstyrelsen delar motionärens uppfattning om angelägenheten av att begränsa den tidrymd under vilken en hyresgäst skall behöva bo under hotet av att när som helst kunna vräkas.

Ett tillägg till 193 § UL av det slag som motionären tänkt sig finner

länsstyrelsen i och för sig lämpligt, och den föreslagna anståndstiden på högst sex månader synes väl avvägd. Länsstyrelsen påpekar emellertid att det föreslagna tillägget ej hindrar hyresvärden att dröja under obestämd tid efter domens eller beslutets dag med att till utmätningsmannen lämna in ärendet för verkställighet. Då lång tid förflutit utan att hyresvärden aktualiserat frågan om verkställighet, torde utmätningsmannen, då avhysning påfordras, böra pröva om ej ett nytt hyresförhållande i själva verket måste anses ha uppkommit. Sådan prövning sker på invändning av hyresgästen, men det kan ifrågasättas om ej utmätningsmannen bör ta upp frågan ex officio – i vart fall när avsevärd tid förflutit sedan domen eller beslutet gavs. För att till fullo tillgodose syftet med motionen anser länsstyrelsen att bestämmelser bör ges som begränsar den tid inom vilken verkställighet skall kunna sökas eller äga rum.

Föreningen Sveriges kronofogdar framhåller att en brist i gällande utsökningslag är att bestämmelser om preskription av en exekutionstitel saknas. I utländsk rätt stadgas däremot enligt föreningen ofta, att om den vinnande parten ej inom viss tid påkallar verkställighet har han förlorat rätten till exekution på den erhållna exekutionstiteln. Någon föreskrift om preklusion av rätten till verkställighet finns inte heller i svensk lag. Särskilt vid verkställighet av vräkning har avsaknaden av här berörda bestämmelser förorsakat vissa olägenheter. Enligt föreningens uppfattning är det otillfredsställande att rätten till exekution av beslut om vräkning skall stå öppen för den vinnande parten under obegränsad tid. Föreningen vill dock framhålla, att något missbruk av den påtalade bristen i lagstiftningen inte torde förekomma. Inom vissa kronofogdedistrikt har vidare överenskommelse träffats med de mest frekventa sökandena i vräkningsmålen, att mål får vara under handläggning hos kronofogdemyndigheten högst viss tid efter den dag vräkningsutslag meddelats. Föreningen hänvisar härvid till Göteborgs kronofogdedistrikt. En fråga som kronofogdemyndighet ibland ställs inför vid verkställighet av mål om vräkning är om nytt hyresavtal uppkommit efter det beslutet om vräkning meddelats. *I sådana fall blir det enligt föreningen i regel nödvändigt företa en ingående utredning, och bedömningen av rättsfrågan är komplicerad.*

En bestämmelse, som i tiden begränsar möjligheterna till verkställighet av vräkningsbeslut, skulle enligt föreningens åsikt förbättra hyresgästens ställning och även underlätta kronofogdemyndighetens handläggning av sådana mål. Föreningen anser emellertid, att den föreslagna lagändringen fordrar en mera ingående utredning, i all synnerhet som vissa hyresrättsliga bestämmelser påverkas av den ifrågasatta lagregeln. Föreningen föreslår därför att motionen överlämnas till lagberedningen för att beaktas vid dess arbete på en utsökningsbalk.

I anslutning till vad i motionen framförs vill föreningen framhålla önskvärdheten av kompletterande bestämmelser i fråga om verkställighetsförfarandet vid vräkning. För närvarande saknas exempelvis föreskrifter om hur man skall förfara med utflyttade lösören, när hyresgästen uraktflåter att omhänderta godset.

Hyresgästernas riksförbund påpekar att det av motionären påtalade tillvägagångssättet att hyresvärd – sedan hyresrätten påståtts eller förklarats förverkad – mottar inbetalda belopp såsom skadestånd sedan länge har tillämpats av hyresvärdarna som en garanti för att hyresgästen inte skall kunna göra gällande att nytt hyresförhållande uppkommit på grund av fortsatt hyresbetalning. I många fall har detta enligt förbundet utgjort förutsättningen för att hyresvärden skall gå med på uppskov med avhysningsförfarandet. Förbundet finner det emellertid riktigt, som motionären framhållit, att frågan om hyresgästens kvarboende i lägenheten och hyresförhållandets bestånd inte bör hållas svävande under en längre tid. Med hänsyn till olägenheterna med den nuvarande ordningen vill förbundet tillstyrka den föreslagna bestämmelsen.

Sveriges fastighetsägareförbund anför inledningsvis att hyresgäster, som underlåter att betala den överenskomna hyran, till en början endast erinras om sin kontraktsskyldighet. Först om hyresgästen trots erinran under längre tid underlåter att betala hyra eller vid upprepade tillfällen ej erlägger hyran i rätt tid brukar värden inge ansökan om avhysning. Ofta inträffar sedan att parterna under processens gång överenskommer om avflyttning eller kvarboende. Förbundet framhåller vidare att värden av olika anledningar, främst sociala, ofta ger anstånd med avhysning utöver den i 193 § UL angivna. Det är således enligt förbundet regelmässigt av hänsyn till hyresgästen eller hans familj som anstånd ges och inte för att skapa fördelar för värden.

Förbundet har från vissa till förbundet anslutna fastighetsägareföreningar inhämtat synpunkter på den fråga som upptas i motionen, varvid bl. a. följande framkommit. *Stockholms fastighetsägareförening*, som årligen har ett stort antal avhysningsmål, har i sin verksamhet inte haft något fall liknande det som beskrivs i motionen. Vanligen beviljas anstånd någon eller några månader, om hyresgästen t. ex. uppger sig kunna erhålla annan bostad inom den nämnda tiden. Föreningen, som i samband med verkställighet av utslag och domar i hyresmål har ett nära och förtroendefullt samarbete med kronofogdemyndigheten i Stockholm, hävdar bestämt att sådana missförhållanden som påtalas i motionen inte förekommer och att, om det skulle existera i speciella avhysningsmål, det inte finns någon anledning att lagstifta för dessa fåtaliga fall. Kronofogdemyndigheten kan enligt föreningens uppfattning förmodas genom kontakt med sökanden verka för att eventuellt missbruk hindras. I övriga delar av landet har det, såvitt förbundet har sig bekant, inte heller förekommit situationer liknande de motionären beskriver. Den längsta tid ett vräkningsutslag hållits exekutivt verkställbart i Göteborgsregionen är enligt *Göteborgs fastighetsägareförening* sex månader.

Mot den föreslagna utformningen av 193 § invänder förbundet vidare att förslaget innebär att, därest hyresgäst inte i rätt tid erlägger förfallen hyra för månad under vilken hyreshöjning skett, värden inte kan kräva annat än "tidigare utgående vederlag". Vidare medför förslaget att anstånd ej kan ges i sex månader, som synes förutsatt, eftersom en

verkställighetsåtgärd kan dra ut på tiden och sexmånadersgränsen därmed överskrides.

Avslutningsvis framhåller förbundet att det endast undantagsvis torde inträffa att en avhysning förhalas på det sätt som påståtts i motionen. Ändring av lagstiftningen får med hänsyn härtill anses opåkallad. Det kan vidare enligt förbundets mening ifrågasättas om inte ett nytt hyresavtal uppkommer, om en hyresvärd "under årtal" håller en avhysning aktuell. Förbundet avstyrker därför bifall till motionen.

Utskottet

Svensk rätt saknar bestämmelser om preskription av exekutionstitel. Detta innebär i fråga om vräkning att hyresvärd kan söka verkställighet av ett vräkningsbeslut även sedan lång tid förflutit från det att beslutet meddelades. Har verkställighet väl sökts kan sökanden lämna anstånd därmed under obegränsad tid. Hinder för verkställighet av äldre vräkningsbeslut kan dock föreligga om omständigheterna är sådana att ett nytt hyresavtal mellan hyresvärd och hyresgäst kan sägas ha uppstått.

I motionen framhålls att det förekommer att hyresvärdar meddelar kvarboende hyresgäst att dennes hyresbetalning för tiden efter vräkningsutslaget inte accepteras som hyra utan utgör skadestånd för hans nyttjande av lägenheten. Enligt motionären undviker härigenom hyresvärden att ett nytt hyresförhållande uppkommer. Konsekvensen av detta och av att vräkningsbeslutet inte preskriberas är, framhåller motionären, att en hyresvärd kan ha en hyresgäst kvarboende i årtal, varunder hyresgästen ständigt lever under hotel att bli avhyst. Motionären anser att dessa förhållanden inte bör accepteras av samhället och yrkar att i 8 kap. 193§ utsökningslagen införs en bestämmelse av innebörd att anstånd med verkställigheten får beviljas av sökanden intill sex månader efter det att beslut om vräkning meddelats. Efter denna tidpunkt skall verkställighet ej kunna ske.

Utskottet vill till en början understryka betydelsen av att hyresvärd har möjlighet att lämna hyresgäst ett inte obetydligt anstånd med avflyttning. För hyresgästen är det angeläget att han inte omgående vräks ur lägenheten utan att han får rimlig tid att anskaffa ny bostad. Det är emellertid också angeläget att hyresgäst, som efter beslut om vräkning fullgör sina skyldigheter ordentligt, inte under längre tid skall behöva sväva i ovisshet huruvida hyresvärden kan acceptera honom som hyresgäst i fortsättningen. Vid remissbehandlingen av motionen har motionärens förslag om en begränsning i tiden av möjligheterna för hyresvärd att begära verkställighet av vräkningsbeslut godtagits av praktiskt taget samtliga remissinstanser. Också utskottet anser att en sådan begränsning i tiden bör införas. Hur begränsningen skall utformas finner utskottet dock böra mera ingående utredas. Härtill kommer, såsom några remissinstanser påpekar, att den föreslagna ändringen i utsökningslagen torde föranleda vissa ändringar i hyreslagstiftningen. Med hänsyn till det anförda anser utskottet lämpligt att motionen överlämnas till

lagberedningen för övervägande i beredningens arbete på en ny utsökningsbalk. Därvid bör även övervägas om motsvarande ändringar bör göras såvitt avser arrendeförhållanden.

På grund av det anförda hemställer utskottet

att riksdagen i anledning av motionen 1972:18 hos Kungl. Maj:t anhåller att motionen jämte detta betänkande överlämnas till lagberedningen för övervägande.

Stockholm den 14 november 1972

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), Svanström (c)*, Sundelin (s), Lidgard (m), Hammarberg (s), fru Åsbrink (s)*, herr Sjöholm (fp), fru Jonäng (c), herrar Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), Israelsson (vpk), Olsson i Timrå (s), Olsson i Sundsvall (c) och fru Nilsson i Sunne (s).

*Ej närvarande vid betänkandets justering.