

## Lagutskottets betänkande

1981/82: 8

om viss översyn av hyreslagstiftningen

### Ärendet

I betänkandet behandlas två motioner, 1980/81:895 och 1980/81:902, vari tas upp frågor om besittningsskyddet för gemensamhetslokaler och om ändring av hyreslagstiftningen för att göra den mer anpassad till olika former av kollektivt boende.

Civilutskottet har avgivit yttrande över motionerna. Yttrandet (1981/82: 3 y) har fogats till betänkandet som *bilaga*.

Lagutskottet har inhämtat remissyttranden över motion 902 från statens råd för byggnadsforskning, Svenska kommunförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund och Svenska Riksbyggen.

### Motionerna

I *motion 1980/81:895* av Tore Claeson och Inga Lantz (båda vpk) hemställs att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till sådana ändringar i hyreslagstiftningen som erfordras för att hyresgästernas besittningsskydd och inflytande över gemensamma lokaler och boendemiljön förstärks.

I *motion 1980/81:902* av Margareta Palmqvist m. fl. (s) hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att överväganden snarast bör initieras om ändringar i hyreslagstiftningen m. m. för att göra den mer anpassad till olika former av kollektivt boende, dvs. ett gemensamt utnyttjande av bostäder och bostadskomplement, allt enligt vad som utvecklats i motionen.

Det i motion 895 framställda yrkandet är, framhåller motionärerna, en upprepning av ett tidigare vpk-krav. Motionärerna anför att problemet med hyresgästernas svaga rättsställning när det gäller lokaler och andra gemensamma delar av bostadsmiljön även är aktuellt i vanliga flerfamiljshus med gemensamma lokaler och andra gemensamma anordningar – lekplatser, tvättstugor, hobbyrum m. m. Fastighetsägarna har, utan att fråga hyresgästerna, kunnat avsevärt försämra möjligheterna till tillgången av sådana utrymmen. Eftersom hyresrättsutredningen inte kan förväntas ta upp problemet bör riksdagen kräva de förslag till lagändringar som föreslås i motionsyrkandet.

I motion 902 anföras att de växande kraven på bostäder som helt eller delvis kan utnyttjas kollektivt inte har tillgodosetts. En anledning härtill är att hyreslagstiftningen i sin nuvarande utformning försvårar möjligheterna

att organisera olika former av kollektivt boende. Hyreslagen har utformats med utgångspunkt i en traditionell avtalsituation, där husägaren upplåter nyttjanderätten till en avgränsad lägenhet till en hyresgäst mot ersättning. Särskilt i fråga om andra gemensamt utnyttjade utrymmen än kommunikationsvägar och tvättstugor uppstår situationer där det med gällande regler kan vara svårt att hitta praktiska lösningar, som tillgodoser både hyresvärdens och hyresgästernas intressen. Regler som ursprungligen skapats till de boendes skydd kan, när det gäller kollektivt boende, motverka de boendes intressen av att samverka. Bestämmelserna om besittningsskydd, bytesrätt och fastighetsägarens underhållsskyldighet är några exempel på detta. Motionärerna framhåller vidare att begreppet kollektivhus inte är entydigt. Uppkommande konflikter bör enligt motionärernas mening inte i första hand lösas genom avtal mellan parterna. De anser att det krävs ytterligare överväganden när det gäller reglerna om förvaltning av hyresfastigheter och om hyresavtal. Utgångspunkten bör vara att de nya reglerna skall kunna förenas med bestämmelser om ett ökat boendeinflytande i vid mening. Det kan även bli aktuellt att inom ramen för sådana överväganden ta upp frågan om lämpliga förvaltningsformer för de allmännyttiga bostadsföretagen.

### Gällande rätt

Allmänna regler om hyra finns i 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

Föremålet för ett hyresavtal kallas i hyreslagen för lägenhet. Lagen skiljer mellan två lägenhetskategorier, bostadslägenheter och övriga lägenheter, i fortsättningen benämnda lokaler. Bostadslägenhet definieras i lagen som lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad (1 § tredje stycket). Alla övriga lägenheter är alltså lokaler. Ett hyresavtal som avser både en bostadslägenhet och andra utrymmen i en fastighet, t. ex. garageplats, skall som regel i sin helhet bedömas som ett avtal angående hyra av bostadslägenhet.

Gränsdragningen mellan bostadslägenheter och lokaler har stor betydelse vid tillämpningen av åtskilliga regler i hyreslagen. Så är t. ex. de viktiga bestämmelserna om besittningsskydd olika för de bägge lägenhetskategorierna.

En *bostadshyresgäst* har tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt. Besittningsskyddet innebär att hyresgästen i princip har rätt att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt, varvid dock villkoren för den fortsatta förhyrningen kan prövas av hyresnämnden.

För att besittningsskyddet skall bli fullgott behövs regler som hindrar att det sätts ur spel genom obilliga hyreskrav. Besittningsskyddet måste alltså förenas med normer för hyressättningen och för andra villkor. Bestämmelser om villkoren för fortsatt förhyrning finns i 48 §. Enligt dessa bestämmelser skall hyran fastställas enligt det s. k. bruksvärdesystemet. Beträf-

fande andra villkor än hyrans storlek gäller att hyresvärdens krav skall godtas om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Beträffande innebörden av begreppet "obilligt" har bostadsdomstolen i ett ärende (RBD 1980: 23) uttalat att domstolens prövning går ut på att undersöka om "det nya hyresvillkoret typiskt sett kan anses vara så betungande eller ofördelaktigt för hyresgästen att det kan inverka på hyresgästens intresse av att behålla hyresrätten". Vissa inskränkningar i besittningsskyddet har gjorts. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten har nämligen ansetts böra vägas mot fastighetsägarens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Bestämmelser som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet meddelas i 45 och 46 §§.

Om en hyresvärd önskar höja hyran eller ändra något annat hyresvillkor och inte kan komma överens med hyresgästen, måste han säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång. En uppsägning från hyresvärdens sida innebär alltid en uppsägning för avflyttning. För att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten krävs emellertid enligt 49 § första och andra styckena att hyresvärden lämnar hyresgästen ett s. k. avflyttningsmeddelande. Detta skall som regel ske senast tre månader efter hyrestidens utgång. Vill hyresgästen bo kvar måste han inom tre veckor från det han fått del av detta meddelande hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det, förfaller normalt hans rätt till förlängning av avtalet (49 § tredje stycket). Sker hänskjutande inom den angivna tiden har hyresnämnden att pröva förlängningsfrågan. Om nämnden bifaller hyresgästens förlängningsyrkande åligger det nämnden att fastställa de hyresvillkor, som skall gälla vid den fortsatta förhyrningen.

Hyresgästen har också rätt att med bibehållet besittningsskydd själv påkalla ändring av hyresvillkoren. Bestämmelser härom har meddelats i 54 och 55 §§.

För *lokalhyresgästernas* del har man valt att upprätthålla besittningsskyddet genom ersättningsregler, dvs. vad man kallar ett indirekt besittningsskydd. En uppsägning av hyresavtalet leder – i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga avtalet – alltid till att hyresförhållandet upphör. Om hyresvärden säger upp avtalet och utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet, blir hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Detsamma gäller om han för förlängning kräver hyra som inte är skäligen eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Tvist angående sådan ersättning prövas av domstol. Bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd finns i 56–60 §§ hyreslagen.

Liksom i fråga om besittningsskyddet för bostadshyresgäst görs vissa undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde. Hyresvärden och hyresgästen kan vidare ha kommit överens om att rätt till

ersättning inte skall kunna komma i fråga. Sådan överenskommelse måste ingås skriftligen och i vissa fall godkännas av hyresnämnden.

Förutom den direkta hyresrätten kan ett hyresavtal ge hyresgästen även andra förmåner, t. ex. rätt att få begagna tvättstuga och andra gemensamma utrymmen i fastigheten. Det förekommer också att hyresvärden – även utan särskild utfästelse härom i hyresavtalet – ställer vissa utrymmen till hyresgästernas gemensamma förfogande (bostadskomplement). Hobby- och fritidslokaler, restaurangutrymmen m. m. kan utgöra exempel på detta. Vilken ställning i hyresrättsligt hänseende som förmåner av denna art har är oklart. Det finns ingen regel i hyreslagen som direkt tar sikte på sådana utrymmen. I äldre lagmotiv synes man understundom ha inbegripit de gemensamma utrymmena i begreppet lägenhet (Walin, Allmänna hyreslagen, 5 uppl. 1969, s. 58). På senare tid tycks man i stället i allmänhet ha hållit isär själva lägenheten och bostadskomplementen. Det har dock ansetts att förmånerna under vissa förhållanden kan vara att betrakta som villkor i hyresavtalet (prop. 1969: 91, Bil. A, s. 212; jfr LU 1977/78: 27 s. 1). Den viktiga frågan om huruvida bostadskomplement omfattas av samma besittningsskydd som bostadslägenheter har i åtminstone ett fall besvarats nekande av bostadsdomstolen. I ett i januari 1978 av denna domstol avgivet mål (RBD 1978: 1) prövades huruvida förmåner, som utgår utan att hyresavtalet innehåller villkor härom, kan prövas i tvist om förlängning av villkor i hyresavtal. Målet gällde ett s. k. kollektivhus i Hässelby som inrymde bostadslägenheter och bl. a. restauranglokaler. I hyreskontrakten hade hyresgästerna förbundit sig att betala ett visst antal måltidskuponger avseende måltider i den för fastigheten gemensamma restaurangen, som drevs av hyresvärden. Denne hade sagt upp hyresgästerna för ändring av villkoren, bl. a. rörande skyldigheten att ge restaurangservice. Domstolen konstaterade att hyresgästerna inte hade någon enbart på hyresförhållandena som sådana grundad rätt att tillhandahålla service i restaurangen. Inte heller kunde hyresgästernas skyldighet att lösa kuponger medföra någon förpliktelse för värden att tillhandahålla restaurangservice. Domstolen fann att värdens bundenhet av sitt åtagande beträffande restaurangservice inte kunde prövas som en villkorstvist enligt 49 § hyreslagen. En annan sak var enligt domstolen att om en tillförsäkrad eller förutsatt förmån upphör det kan få betydelse i hyresförhållandet, exempelvis vid prövning av hyrans skälighet. I målet hade domstolen också att pröva huruvida hyresgästerna vid förlängning av avtalen skulle ha rätt att förfoga över restauranglokalerna. I denna del konstaterade domstolen att hyresavtalen inte innehöll några förpliktelser för hyresvärden att hålla lokalerna tillgängliga för hyresgästerna utan att de bara haft en rätt att uppehålla sig i lokalerna i samband med måltiderna. Hyresgästerna hade således inte haft någon självständig på hyresavtalen grundad dispositionsrätt till lokalerna. Att hyresgästerna skulle ges rätt att förfoga över lokalerna skulle enligt domstolen innebära att den rätt till lokalerna som hyresvärden i sin egenskap

av fastighetsägare hade tvångsvis skulle föras till hyresgästerna. Detta kunde inte ske med stöd av hyreslagstiftningen eller inom ramen för den tvist som domstolen hade att pröva.

Med kollektivt boende avses i allmänhet att flera personer gemensamt hyr lägenhet. De kollektivboende är gemensamt att betrakta som hyresgäster, dvs. som hyresvärdens motpart. De är gemensamt ansvariga för förpliktelserna enligt hyresavtalet. Om endast en av dem undertecknat hyresavtalet är de övriga dock inte att betrakta som hyresgäster i hyreslagens mening och är inte ansvariga gentemot hyresvärderna för hyrans betalning. Hyreslagen innehåller åtskilliga regler rörande gemensamt boende personer, som samtidigt är familjemedlemmar. En regel som syftar till att skydda medhyresgäster som inte är familjemedlemmar finns i 47 §. Har en lägenhet hyrts av flera gemensamt och har de inte gemensam rätt till förlängning av avtalet, exempelvis p. g. a. att en av dem sagt upp avtalet, är enligt detta stadgande medhyresgästen berättigad till förlängning av avtalet, om hyresvärderna skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst.

#### **Tidigare riksdagsbehandling, m. m.**

I en motion till 1977/78 års riksmöte (mot. 673) togs upp skilda frågor om hyresgästens besittningsskydd till gemensamma lokaler i hyresfastigheter m. m. Motionärerna anförde att utvecklingen i kollektivhusen visade hur svag hyresgästernas rättsliga ställning var när det gäller lokaler och andra gemensamma delar av bostadsmiljön samt att det fanns exempel på hur fastighetsägare dragit in förmåner som tvättstuga, hobbyrum och olika förvaringsrum för att i stället iordningställa lokalerna och hyra ut dem som självständiga hyresobjekt.

Lagutskottet konstaterade i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1977/78: 27) att förekomsten av gemensamma utrymmen som hobby- och fritidslokaler m. m. och andra liknande förmåner för hyresgästerna utgjorde betydelsefulla inslag i boendemiljön. Utskottet framhöll att det i hyreslagen inte finns några särskilda bestämmelser rörande gemensamma utrymmen och att någon fast praxis på området inte syntes ha utvecklats. Utskottet ansåg vidare att det var mindre tillfredsställande att hyresvärdar och hyresgäster skall behöva sväva i okunnighet om sina rättigheter och skyldigheter med avseende på utrymmen och andra nyttigheter som upplåtits för hyresgästernas gemensamma bruk. Det framstod därför som både naturligt och önskvärt att större klarhet på området skapades. Utskottet antog att tillkomsten av hyresförhandlingslagen (1978: 304) kunde bli av betydelse härvidlag. Likväl ansåg utskottet det angeläget att behovet av lagregler på området närmare övervägdes och utskottet fann det lämpligt att dessa frågor prövades av hyresrättsutredningen.

Vad utskottet anfört gav riksdagen regeringen till känna (rskr 1977/78: 296).

Genom beslut den 25 maj 1978 överlämnades regeringen riksdagens skrivelse och utskottets betänkande till hyresrättsutredningen för att tas under övervägande vid fullgörande av utredningens uppdrag. Med anledning av ett motionsyrkande vid föregående riksmöte begärde riksdagen en utredning av frågan om vidgad hyresrättskooperation (mot. 1979/80: 1618. LU 1980/81: 8, rskr 1980/81: 8). Riksdagens hemställan har ännu inte föranlett några utredningsdirektiv från regeringskansliet.

### Hyresrättsutredningen

Hyresrättsutredningen (Ju 1975:06), som tillkallades år 1975 för att se över hyreslagen, har i dagarna lagt fram sitt slutbetänkande (SOU 1981: 77) Hyresrätt 3. Bruksvärde, hyresprocess m. m. Utredningen föreslår bl. a. ett tillägg till den nuvarande 1 § hyreslagen av följande lydelse (2 § i lagförslaget):

Innefattar avtalet en rätt att utnyttja utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästen och hyresgästerna i andra lägenheter, får sådan rätt upphävas eller ändras i den ordning som gäller för ändring av hyresvillkor.

Stadgandet syftar till att klargöra rättsläget vad gäller gemensamma utrymmen. En förutsättning för bestämmelsens tillämplighet är som synes att bostads- eller lokalhyresavtalet kan anses innefatta en rätt till gemensamma utrymmen. Enligt utredningen behöver rätten härtill inte uttryckligen framgå i hyresavtalet utan det är tillräckligt att den kan uttolkas i avtalet. Om hyresvärden rent faktiskt låter hyresgästerna utnyttja vissa utrymmen gemensamt, får enligt utredningen detta i regel anses utvisa att hyresavtalet innefattar en sådan rätt. Stadgandet omfattar även utrymmen som är gemensamma för lägenheter i flera hus, t. ex. en tvättstuga.

Beträffande prövningen i sak om en rätt att utnyttja utrymmena kan upphävas eller ändras föreslår utredningen att den nuvarande regeln, att av hyresvärden uppställt villkor skall gälla om det inte strider mot god sed eller är obilligt, ändras. I stället bör vid en förlängnings- eller villkorstvist frågan om vilka villkor som i fortsättningen skall gälla bedömas genom en skälighetsprövning där parterna i princip likställs.

Utredningen framhåller att det ofta torde få anses oskäligt att rubba hyresgästernas rätt till gemensamma utrymmen. Detsamma torde i regel gälla i förhållande till hyresgäster som önskar bevara de gemensamma utrymmena, även om vissa hyresgäster går med på en ändring. Skulle hyresvärden och en mer utbredd hyresgästopinion önska att utrymmena används för annat gemensamt ändamål, bör enligt utredningen beslut om villkorsändring kunna meddelas på talan av hyresvärden. Däremot torde knappast vissa hyresgäster kunna i strid med såväl hyresvärden som andra hyresgäster få en ändring till stånd.

I fråga om lägenheter för vilka förhandlingsordning gäller föreslår utredningen ett tillägg till 5 § första stycket hyresförhandlingslagen. Hyresvärden blir därigenom, när förhandlingsordning finns, skyldig att påkalla förhandling, om han vill upphäva eller förändra rätten till gemensamma utrymmen som hör till en bostadslägenhet. Primär förhandlingsskyldighet skall alltså gälla även beträffande sådana frågor (jfr prop. 1977/78: 175 s. 121 ff och 153 f). Genom förhandlingsöverenskommelse kan parterna träffa avtal även om ändring av det ändamål för vilket gemensamma utrymmen skall utnyttjas.

I betänkandet diskuteras vidare huruvida man bör överväga att i hyreslagen ta in bestämmelser som ger hyresgästerna rätt till gemensam förvaltning av vissa utrymmen, såsom restauranger och klubbutrymmen. Ett sådant överförande av förvaltningsansvaret för vissa utrymmen till hyresgästerna som kollektiv har enligt utredningen dock ett nära samband med den försöksverksamhet i fråga om hyresgästernas inflytande över boendet som f. n. bedrivs på olika håll. Frågan har också samband med den utredning om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus som begärts av riksdagen (LU 1980/81: 8; se ovan). Utredningen anser att det kan vara rimligt att frågan om rätten till gemensamma utrymmen tas upp i hela sin vidd inom ramen för den av riksdagen begärda utredningen. Frågan om rätt för hyresgästerna att för gemensamt begagnande få nya utrymmen upplåtna åt sig synes enligt utredningens mening lämpligen kunna övervägas ytterligare i samband med utredningen om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus.

Det bör påpekas att den föreslagna lagregeln gäller rätt som enligt avtalet föreligger till utrymmena som sådana. Sidoavtal om tillhandahållande av tjänster som inte har direkt samband med fastighetsförvaltningen – t. ex. matservering o. d. – kräver enligt utredningen särskilda överväganden med hänsyn till att här är fråga om näringsverksamhet av annan art. Dessa frågor synes därför inte lämpade att regleras inom hyreslagstiftningens ram.

### Remissvar

Flertalet remissinstanser – *Svenska kommunförbundet*, *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)*, *Hyresgästernas riksförbund*, *HSB:s riksförbund*, *Svenska Riksbyggen* – tillstyrker förslaget i motion 902 om en översyn av hyreslagstiftningen. *Sveriges fastighetsägareförbund* vill inte motsätta sig att en utredning görs om behovet av särskilda regler för kollektivt boende. *Statens råd för byggnadsforskning* har inte angivit någon inställning till motionsyrkandet.

*Svenska kommunförbundet* anför att några intressanta projekt som gäller kollektivt boende planerats och i viss utsträckning förverkligats under de senaste åren. För att dessa projekt inte skall bli enstaka experiment i

några få kommuner är det viktigt att man klargör förutsättningarna för kollektivt boende. Inte minst gäller det förvaltningen av hyrda kollektivbostäder. Förbundet tillstyrker därför motionärernas förslag om en översyn av hyreslagstiftningen. De i förbundets styrelse deltagande ledamöterna från moderata samlingspartiet har reserverat sig mot styrelsens beslut och avstyrker motionsförslaget.

*Riksbyggen* framhåller att det finns exempel på service som bortfaller, när efterfrågan blir för liten för att ge ekonomiskt underlag. Frågan är om en mindre grupp som efterfrågar denna service ändå kan kräva att den skall finnas och om kostnaderna för förbättrad service som inte alla efterfrågar får läggas på samtliga hyror. Hyreslagen har inte utformats med tanke på sådana speciella problem som hänger ihop med kollektivt boende och det finns anledning att undersöka om hyreslagstiftningen bör kompletteras med regler i detta avseende. Detta gäller också en del frågor vid gemensamt utnyttjande av bostäder. Ibland delar en s. k. storfamilj på en lägenhet. Värden kanske kräver att endast en av familjens medlemmar står för kontraktet. Om denne flyttar, är det oklart om övriga förlorar rätten att bo kvar. En utredning om en ökad anpassning av lagstiftningen till olika former av kollektivt boende bör enligt *Riksbyggens* mening inte med nödvändighet inskränkas till att gälla enbart hyreslagstiftningen.

*SABO* minns om att lagen utgår från att relationerna mellan hyresgäst och hyresvärd grundar sig på individuella avtal. I denna situation kan den enskilde hyresgästen befinna sig i ett förhandlingsmässigt underläge. För att skydda hyresgästen är därför vissa bestämmelser i hyreslagen tvingande, dvs. de går inte att avtala bort. I praktiken sker emellertid förhandlingar om hyror och övriga hyresvillkor kollektivt för hyresgästerna, vilket regleras genom hyresförhandlingslagen. Den enskilde hyresgästen binds till förhandlingsöverenskommelsen genom att det i det enskilda hyreskontraktet finns intaget en förhandlingsklausul. Enligt *SABO* har det på senare tid från allt fler håll uttryckts intresse för kollektivt boende. Trots det ökande intresset tvekar bostadsföretagen att engagera sig i byggande och förvaltning av bostäder för kollektivt boende. Orsaken till detta är bl. a. att hyreslagens regler inte förutsett denna typ av boende. Därmed uppstår oklarhet om hur ingångna avtal kommer att stå sig vid en eventuell överprövning eller tvist.

*SABO* anser, i likhet med motionärerna, att man bör få till stånd ett klarläggande av gällande lagstiftnings möjligheter och begränsningar, när det gäller hyresförhållanden i samband med kollektivt boende. Det är enligt *SABO*:s mening angeläget att eventuella oklarheter undanröjs, så att reella möjligheter för kollektiva boendeformer skapas.

*HSB*, som anser att det ändamål som avses med motionärernas framställning kan uppnås inom ramen för gällande bostadsrättslag, konstaterar att motsvarande möjligheter inte föreligger inom hyreslagstiftningen. Huruvida sådan möjlighet kan tillskapas kan enligt *HSB*:s mening inte bedömas utan omfattande utredning.

*Sveriges fastighetsägareförbund* delar motionärernas uppfattning att hyreslagstiftningen inte har utformats med hänsyn till att vissa utrymmen skall kunna nyttjas kollektivt. Enligt förbundets erfarenhet är problemen med kollektivt boende inte av sådan omfattning att särskilda regler härom behöver tillskapas. Förbundet vill dock inte motsätta sig en utredning om behovet. Skulle det därvid visa sig att behov av särskilda regler trots allt föreligger, motsätter sig förbundet bestämt införande av bestämmelser, som skulle tvinga ägaren till kollektiva upplåtelser som tidigare ej existerat. En förutsättning för att kollektiv upplåtelse skall kunna komma till stånd måste vara att det föreligger en frivillig överenskommelse mellan parterna. Förbundet påpekar att det kan förekomma olika "grader" av kollektiv upplåtelse, från relativt okomplicerade fall av upplåtelse till hyresgäster i kollektiv till upplåtelse där nyttjandet förenats med någon form av organiserad service, exempelvis matservering. Regler om enklare former av upplåtelse kunde, om de alls erfordras, lämpligen tas in i hyreslagstiftningen. I fråga om upplåtelser som även innefattar sidoavtal om tillhandahållande av tjänster förefaller det förbundet naturligt att regleringen sker i annan civilrättslig lag. Det kan här vara fråga om näringsverksamhet som inte har direkt anknytning till fastighetsförvaltning.

*Byggforskningsrådet* uppger att rådet inte har några forskningsresultat som i detalj belyser de frågor som tas upp i motionen. I yttrandet redovisas dock några erfarenheter som rådet fått i samband med den löpande planeringen av forskningsverksamheten. Det omdiskuterade fallet om det s. k. familjehotellet i Hässelby (se ovan s. 4) torde enligt rådet visa att lagen inte ställer några hinder i vägen för att avtala fram långtgående kollektiva serviceåtgärder men att detta inte är någon tvingande skyldighet för fastighetsägare. Ett exempel på annan lösning utgör kollektivhuset på Teleskopsgatan i Göteborg. Här har man valt att gå från gällande praxis på hyresmarknaden och avhånt sig besittningsskyddet genom att upprätta ett lokalhyresavtal mellan bostadsföretaget och en intresseförening (U P A). Intresseföreningen har i sin tur upprättat kontrakt med var och en av hyresgästerna och svarar gentemot värden för hyresuppbörd och att hyreslagens regler efterlevs i övrigt. Den enskilde hyresgästen blir därmed andrahandshyresgäst. Vissa möjligheter till besparingar av kollektiva nytigheter kan resultera i lägre hyra alt. mindre hyreshöjning. Detta exempel är inte representativt men visar hur man närmast p. g. a. organisatoriska och administrativa skäl valt att frångå den vanliga principen om hyresavtal. Sammanfattningsvis konstaterar rådet att lagstiftningen knappast är avpassad för kollektiva boendeformer men inte heller förhindrar att sådana kommer till stånd genom avtal. Rådet här också kunnat konstatera att åtskilliga, möjligen den övervägande delen, av de svårigheter som hänger samman med kollektiv förvaltning av gemensamhetsutrymmen etc. bottnar i organisatoriska, administrativa och personella problem. Rådet framhåller att det krävs mycket arbete av hyresgäster som i förening t. ex. skall

överta ansvaret för en matsal eller andra större gemensamhetsutrymmen. Ofta har hyresgästerna också en omfattande administrativ process att genomgå, innan partsförhållandet på hyresmarknaden resulterar i verkställighet.

### Utskottet

I detta betänkande behandlar utskottet två motioner som tar upp frågor om besittningsskyddet för gemensamhetslokaler och om ändring av hyreslagstiftningen för att göra den mer anpassad till kollektivt boende.

Enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) har bostadshyresgäst ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt. Skyddet är utformat så att hyresgästerna i princip tillförsäkrats möjligheter att vid hyrestidens utgång få hyresavtalen förlängda. Beträffande hyra av annan lägenhet än bostad ger hyreslagen endast ett indirekt besittningsskydd. Lokalhyresgästerna har således under vissa förutsättningar rätt till ersättning av hyresvärden när denne inte vill förlänga avtalet. Besittningsskyddet för bostads- och lokalhyresgästerna är förenat med en rätt för dem att få villkoren för fortsatt förhyrning prövade.

Föremålet för besittningsskyddet är den förhyrda lägenheten med vad därtill hör. I hyresfastigheter kan härjämte finnas utrymmen som gemensamt nyttjas av hyresgästerna såsom tvättstugor, fritidslokaler m. m. I den mån hyresgästerna i hyresavtalen tillförsäkrats rätt att få begagna sådana utrymmen kan förmånen vara att betrakta som ett avtalsvillkor. Under löpande avtalsperiod kan hyresvärden inte utan hyresgästernas medgivande ändra villkoren i avtalet eller upphäva dem. I samband med förlängning av hyresavtalet kan däremot hyresvillkor justeras eller bringas att helt upphöra. Hyresgästerna har nämligen inte tillerkänts någon rätt att kvarbo på oförändrade villkor utan endast, som ovan berörts, en möjlighet att få villkoren för den fortsatta förhyrningen prövade av hyresnämnden. För annat villkor än sådant som avser hyrans storlek gäller härvid att hyresvärdens krav skall godtas om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Beträffande hyresgästernas rätt till förmåner som inte uttryckligen omfattas av hyresavtalet är rättsläget oklart. I ett av bostadsdomstolen år 1978 avgjort mål har domstolen prövat hyresgästers anspråk på hyresvärdens att tillhandahålla restaurangservice i ett s. k. kollektivhus. Domstolen konstaterade härvid att hyresgästerna inte hade någon enbart på hyresförhållandena som sådana grundad rätt att få service i fastighetens restauranglokal. Domstolen fann vidare att frågan om tillhandahållande av fortsatt restaurangservice inte kunde prövas som en villkorstvist enligt hyreslagen. Inte heller hade hyresgästerna någon självständig, på hyresavtalen grundad dispositionsrätt till lokalerna.

I motion 895 begärs att hyresgästernas besittningsskydd och inflytande

över gemensamma lokaler och över boendemiljön förstärks. Motionärerna framhåller att gällande hyreslagstiftning inte hindrat fastighetsägarna från att avsevärt försämra hyresgästernas möjligheter att disponera sådana utrymmen.

I motion 902 föreslås ett tillkännagivande av innebörd att hyreslagstiftningen bör anpassas bättre till skilda former av kollektivt boende. Motionärerna anför bl. a. att reglerna i hyreslagen om exempelvis besittningsskydd, bytesrätt och underhållsskyldighet, vilka ursprungligen tillkommit för att skydda hyresgästerna, nu kan motverka de boendes intressen av att samverka. Enligt motionärerna bör övervägas att i hyreslagen införa nya regler, som är ägnade att öka boendeinflytandet i vid mening.

Utskottet vill till en början erinra om att utskottet vid 1977/78 års riksmöte med anledning av ett liknande motionsyrkande som i motion 895 uttalade att förekomsten av gemensamma utrymmen som hobby- och fritidlokaler m. m. och andra liknande förmåner för hyresgästerna utgör betydelsefulla inslag i boendemiljön. Det är, framhöll utskottet, därför mindre tillfredsställande att hyresvärdar och hyresgäster ofta måste sväva i okunnighet om sina rättigheter och skyldigheter med avseende på utrymmen och andra nyttigheter som upplåts för hyresgästernas gemensamma bruk. Enligt utskottets mening framstod det som angeläget att behovet av lagregler på området närmare övervägdes. Utskottet ansåg det lämpligt att hyresrättsutredningen prövade dessa frågor.

Hyresrättsutredningen har i dagarna avlämnat sitt slutbetänkande (se s. 6 f.). I betänkandet föreslås ett tillägg till hyreslagen av innebörd att rätten till sådana gemensamma utrymmen, som hör till en lägenhet, inte får upphävas eller ändras i annan ordning än den som gäller för ändring av hyresvillkor. För att bestämmelsen skall bli tillämplig får det anses tillräckligt att rätten till utrymmena kan intolkas i hyresavtalet. Bestämmelsen omfattar även utrymmen som är gemensamma för lägenheter i flera hus, exempelvis tvättstugor. Hyresrättsutredningen föreslår vidare att vid en villkorstvist, som avser andra hyresvillkor än hyran, skall villkoren fastställas på grundval av en allmän skälighetsprövning. Detta innebär således att något företräde inte, såsom enligt gällande rätt, ges åt hyresvärdens ståndpunkt. Utredningen framhåller att det ofta torde få anses oskäligt att rubba hyresgästernas rätt till gemensamma utrymmen. I hyresförhandlingslagen föreslås dessutom en ändring av innebörd att primär förhandlingskyldighet skall gälla även beträffande nu aktuella frågor.

Genomförs utredningens förslag kommer yrkandet i motion 895 att bli tillgodosett i allt väsentligt. I avvaktan på remissbehandlingen av betänkandet och regeringens överväganden med anledning därav bör motionen inte föranleda någon åtgärd från riksdagens sida. Utskottet avstyrker följaktligen bifall till motion 895.

Med anledning av de synpunkter som framförs i motion 902 vill utskottet framhålla att de förslag som läggs fram av hyresrättsutredningen inte i

första hand tar sikte på att lösa sådana hyresrättsliga problem som är förknippade med kollektivt boende. Vissa av de förslag som läggs fram av utredningen kan dock väntas medföra ett ökat boendeflytande för hyresgäster i allmänhet, inräknat de kollektivboende. I betänkandet diskuterar utredningen också om i hyreslagen bör tas in bestämmelser som ger hyresgästerna rätt att gemensamt förvalta vissa utrymmen, såsom restauranger och klubbutrymmen. Denna fråga har enligt utredningen bl. a. samband med den utredning om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus som riksdagen begärde hösten 1980 (LU 1980/81: 8). Hyresrättsutredningen anser det rimligt att frågan om rätten till gemensamma utrymmen tas upp i hela sin vidd inom ramen för en sådan utredning.

Lagutskottet delar den av civilutskottet i dess yttrande framförda uppfattningen att nuvarande osäkerhet om rättsförhållandena vid olika typer av kollektivt boende motiverar att man överväger hur en anpassning av hyreslagstiftningen till sådant boende skall kunna ske. Enligt lagutskottets mening syns det lämpligt att den av riksdagen begärda utredningen om en vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus får, såsom hyresrättsutredningen föreslagit, pröva i hela sin vidd frågan om rätten till gemensamma lokaler. Även andra frågor om kollektivt boende bör kunna tas upp av utredningen. Utskottet förutsätter att utredningen snarast kommer att tillsättas och att vid utformandet av direktiven beaktas vad utskottet anfört.

Med hänsyn till det anförda finner utskottet att det inte heller med anledning av motion 902 är erforderligt med något initiativ från riksdagens sida.

Utskottet hemställer

1. beträffande *hyresgästernas besittningsskydd*  
att riksdagen avslår motion 1980/81: 895,
2. beträffande *kollektivt boende*  
att riksdagen avslår motion 1980/81: 902.

Stockholm den 17 november 1981

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

*Närvarande:* Lennart Andersson (s), Inger Lindquist (m), Ivan Svanström (c), Stig Olsson (s), Joakim Ollén (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Olle Aulin (m), Owe Andréasson (s), Bengt Silfverstrand (s), Stina Andersson (c), Olle Grahn (fp), Ingrid Segerström (s) och Susann Torgerson (fp).

**Reservation**

Lennart Andersson, Stig Olsson, Arne Andersson i Gamleby, Ingemar Konradsson, Owe Andréasson, Bengt Silfverstrand och Ingrid Segerström (alla s) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 12 som börjar med "Lagutskottet delar" och slutar med "riksdagens sida" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill understryka det angelägna i att den av riksdagen för ett år sedan begärda utredningen skyndsamt tillsätts. Frågan om kooperativ förvaltning av hyreshus har, som hyresrättsutredningen påpekat, samband med spörsmålet om hyresgästernas rätt till gemensamma utrymmen i hyresfastigheter. Utskottet anser det angeläget att den nuvarande osäkerheten om vad som i hyresrättsligt hänseende kan anses råda när det gäller olika former av kollektivt boende undanröjs. Med anslutning till vad som anförs i motion 902 anser utskottet vidare att riksdagen nu bör ta ett initiativ till reform av hyreslagstiftningen, varvid siktet skall vara inställt på att förbättra och stimulera möjligheterna till kollektivt boende. De i motionen aktualiserade frågorna är enligt utskottets mening av sådan angelägenhetsgrad att de bör utredas samtidigt med frågorna om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus och lämpligen inom ramen för den utredning riksdagen begärt.

Vad utskottet anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att utskottets hemställan under moment 2 bort ha följande lydelse:

2. *beträffande kollektivt boende*

att riksdagen med anledning av motion 1980/81:902 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om en ändring av hyreslagstiftningen med sikte på att stimulera möjligheterna till kollektivt boende.

## Civilutskottets yttrande

1981/82:3 y

över motioner om hyreslagstiftningen

### *Till lagutskottet*

Lagutskottet har berett civilutskottet tillfälle att yttra sig över motionerna 1980/81:

895 av Tore Claeson (vpk) och Inga Lantz (vpk) vari föreslås att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till sådana ändringar i hyreslagstiftningen som erfordras för att hyresgästernas besittningsskydd och inflytande över gemensamma lokaler och boendemiljön förstärks,

902 av Margareta Palmqvist m. fl. (s) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att överväganden snarast bör initieras om ändringar i hyreslagstiftningen m. m. för att göra den mer anpassad till olika former av kollektivt boende, dvs. ett gemensamt utnyttjande av bostäder och bostadskomplement, allt enligt vad som utvecklats i motionen.

Civilutskottet avger följande yttrande.

I motion 1980/81:902 (s) hävdas att hyreslagstiftningen inte är anpassad till olika former av kollektivt boende, och att detta leder till en osäkerhet som motverkar ett ökat gemensamt utnyttjande av bostäder, delar av dessa eller komplement till dessa. Mot denna bakgrund förordas en översyn av lagstiftningen i syfte att få en bättre sådan anpassning till nya anspråk.

Civilutskottet delar motionärernas uppfattning att den gällande hyreslagstiftningen med sina utgångspunkter lämnar en osäkerhet om vissa rättsförhållanden vid olika typer av kollektivt boende, bl. a. när det gäller besittningsskyddet, hyresrätten och husägarens underhållsplikt. Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) har anfört att bl. a. dessa oklarheter lett till att bostadsföretagen tvekar att engagera sig i byggande och förvaltning av bostäder för kollektivt boende. Redan detta motiverar enligt civilutskottets mening överväganden om en anpassning av lagstiftningen. Det finns dock inte tillräckligt underlag för annat än att förorda överväganden på departementsnivå för att ytterligare belysa i vilka avseenden hyreslagstiftningen uppvisar angivna brister. Behovet av överväganden om ändringar i lagstiftningen får bedömas mot bakgrund därav. Lagutskottet bör med anledning av motionen föreslå riksdagen att som sin mening ge regeringen till känna vad civilutskottet anfört.

I motion 1980/81:895 (vpk) föreslås riksdagen begära förslag till ändringar i hyreslagstiftningen i syfte att stärka hyresgästernas besittningsskydd och inflytande över gemensamma lokaler och boendemiljön. Motionärerna utgår från behov som visat sig vid kollektivt boende.

De överväganden som utskottet ovan förordat kommer att omfatta även en belysning av de gemensamma utrymmenas hyresrättsliga ställning. En sådan översyn tillgodoser därmed också i väsentliga delar syftet med motion 1980/81:895 (vpk).

Stockholm den 15 oktober 1981

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

*Närvarande:* Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Oskar Lindkvist (s), Kerstin Ekman (fp), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Sven Eric Åkerfeldt (c), Maj-Lis Landberg (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Kerstin Andersson i Hjärtum (c), Ingvar Eriksson (m), Per Olof Håkansson (s), Margareta Palmqvist (s) och Erik Börjesson (fp).

#### Avvikande mening

Knut Billing, Bertil Danielsson och Ingvar Eriksson, alla (m), anser att den del av utskottets yttrande på s. 1 som börjar "Civilutskottet delar" och slutar "civilutskottet anfört" bort lyda:

Enligt civilutskottets mening har det inte visats föreligga sådana svårigheter beträffande gemensamt hyrda utrymmen att de inte kan förutsättas bli lösta i tillämpningen. Det finns därför inte tillräckliga skäl för att riksdagen skall påkalla några överväganden om ändringar i hyreslagstiftningen. Det har inte heller i övrigt visats föreligga bärande skäl för att genom ändringar i lagstiftningen skapa nya legala förutsättningar för kollektiva upplätelser av bostäder. Tillgänglig utredningskapacitet bör användas för mer centrala frågor. Lagutskottet bör därför avstyrka motionerna.

