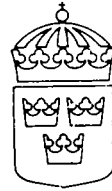


# Regeringens proposition 1992/93:115

om ändringar i jordabalkens hyresregler



Prop.  
1992/93:115

---

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 11 februari 1993.

På regeringens vägnar

*Carl Bildt*

*Reidunn Laurén*

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ett flertal ändringar i 12 kap. jordabalken, dvs. hyreslagen.

Reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning görs mindre stränga mot bostadshyresgäster. Den s.k. förverkandefristen förlängs från två vardagar till en vecka. Det blir vidare möjligt för socialnämnderna att ta på sig betalningsansvaret för hyran med verkan att hyresgästen inte förlorar sin bostad.

Hyresgästernas skydd mot störningar i boendet förstärks. Hyresvärden skall vara skyldig att uppmana den störande hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör samt att underrätta socialnämnden om störningarna. I mycket allvarliga störningsfall får hyresvärden rätt att genast säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Frågor om störningar i boendet skall handläggas snabbt av berörda myndigheter.

Begränsningen i bytesrätten för hyresgäster som har fått sin bostad genom byte och innehaft den under kortare tid än tre år slopas. Detsamma gäller lagregeln om att den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för den tidigare hyresgästens skulder.

Rätten till förlängning av hyresavtalet slopas vid kortvariga andrahandsupplåtelse.

Lagförslagen avses träda i kraft den 1 juli 1993.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

dels att 12 kap. 25, 35, 38, 42–45, 55 b och 63 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i 12 kap. skall införas en ny paragraf, 72 §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

12 kap.  
25 §

*Hyresgästen är skyldig att när han använder lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.*

*När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör rådas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.*

*Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.*

*Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).*

*Gods som enligt vad hyresgästen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.*

*Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.*

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209. 12 kap. omtryckt 1984:694.

## 35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet *i syfte* att genom byte *erhålla* en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. *Sådant tillstånd* skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. *Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.* Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller *ej*, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som *icke* är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet *ej* varat längre än nio månader i följd.

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

## 38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de *förpliktelser* som hyresavtalet *ålägger* honom för tiden

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet *för* att genom byte *få* en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. *Tillstånd* skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller *inte*, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som *inte* är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet *inte* har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen *ansöka* hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. *Detta* gäller även kommunalförbund som *har hand om* bostadsförmedling som är gemensam för två eller flera kommuner.

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de *skyldigheter* som hyresavtalet *innebär för* honom för ti-

*Nuvarande lydelse*

efter överlåtelsen, om ej annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalats med hyresvärden.

*Föreslagen lydelse*

den efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.

Den nye hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden. Vid ett lägenhetsbyte har en ny bostadshyresgäst dock ett sådant ansvar endast om han gentemot hyresvärden i en särskilt upprättad handling har åtagit sig det. Ett sådant åtagande medför inte skyldighet att betala något annat än hyresskulder och inte heller skyldighet att betala sådana skulder till ett högre belopp än som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen.

## 42 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfalldagen och annat ej följer av 55 a § fjärde–sjätte styckena, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

3. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfalldagen och annat inte följer av 55 a § fjärde–sjätte styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfalldagen,

3. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

4. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt,

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres, eller

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

*I fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.*

*Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.*

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är *icke* förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Hyresrätten är *inte* förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

## 43 §

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, kan hyresgästen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 8 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

## 44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt, i fråga om bostadslägenhet, meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen delgetts underrättelsen och, i fråga om bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

*En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om*

*1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller*

*2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.*

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

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

*Första-tredje styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.*

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

#### 45 §<sup>2</sup>

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

*1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,*

*1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,*

*2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller*

*3. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.*

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förläng-

*2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,*

*3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller*

*4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.*

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987:816.



ning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänns av hyresnämnden. Hade make eller sambo som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänns av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

55 b §<sup>3</sup>

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid *andrahandsupplåtelse* av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden i fall som avses i första stycket har tagit emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen *ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta*. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom *lagakraftvunnet beslut* och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för *ansökningen*.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *ansökningen*. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid *upplåtelse i andra hand* av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen *besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta*. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom *beslut som vunnit laga kraft* och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för *ansökan*.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *ansökan*. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. *När det*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1988:408.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall *ansökningen* ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

*finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 a § fjärde–sjunde styckena.*

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall *ansökan* ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

## 63 §

*Har* meddelande som avses i 10, 11, 14, 24 *eller* 33 §, i 42 § första stycket 2, 3 *eller* 5 *eller* i 44 eller 54 § avsänts i rekommenderat brev *under* mottagarens vanliga adress, *skall avsändaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom*. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress *under vilken* meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden *under* den uthyrda lägenhetens adress.

*Ett* meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 24 §, 25 § *andra stycket*, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 *eller* 6, 44 § *eller* 54 § *skall anses lämnat när det har* avsänts i rekommenderat brev *till* mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress *dit* meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden *till* den uthyrda lägenhetens adress.

## 72 §

*Hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

2. Bestämmelserna i 12 kap. 35 § skall tillämpas i sin nya lydelse när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt.

3. Beträffande överlåtelser av hyresrätter till bostadslägenheter som äger rum före ikraftträdandet skall 12 kap. 38 § tillämpas i sin äldre lydelse.

4. I fråga om störningar i boendet som inträffat före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 12 kap. 25 § samt 42 § första stycket 6 och

tredje stycket i fall då hyresvärden efter ikraftträdandet givit en hyresgäst tillsägelse att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.

De nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet får bara tillämpas i fråga om störningar som inträffat sedan lagen trätt i kraft.

5. De nya bestämmelserna i 12 kap. 42 §, såvitt avser hyror, och 44 § tillämpas på hyror som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande hyror som dessförinnan förfallit till betalning tillämpas äldre bestämmelser.

6. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet tillämpas bestämmelserna i 12 kap. 45 § första stycket i sin äldre lydelse.

Ett avtal om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet har verkan enligt äldre bestämmelser om avtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

Lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Härigenom förskrivs att det i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt skall införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

3 a §

Bestämmelsen i 12 kap. 45 § första stycket 1 jordabalken om vissa upplåtelser av bostadslägenheter i andra hand gäller inte för hyresrätt som upplåts av en förening som fått tillstånd enligt 1 §.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 11 februari 1993

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden B. Westerberg, Friggebo, Johansson, Laurén, Hörnlund, Olsson, Svensson, Thurdin, Hellsvik, Wibbe, Björck, Davidson, Odell, Lundgren, Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Laurén

---

## Proposition om ändringar i jordabalkens hyresregler

### 1 Ärendet och dess beredning

Med stöd av regeringens bemyndigande tillkallade dåvarande chefen för Bostadsdepartementet i november 1989 en parlamentariskt sammansatt kommitté (justitierådet Johan Lind, ordförande, samt riksdagsledamöterna Birger Andersson, Hans Göran Franck, Maj-Inger Klingvall och Jan Sandberg) med uppgift att se över hyreslagstiftningen. Kommittén antog namnet 1989 års hyreslagskommitté.

1989 års hyreslagskommitté överlämnade i november 1991 betänkandet Ny hyreslag (SOU 1991:86). I betänkandet lämnas åtskilliga förslag till sakliga ändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Ändringarna gäller främst regler om bostadslägenheter. Dessutom presenteras en genomgripande språklig och redaktionell bearbetning av hyreslagen.

Betänkandet har remissbehandlats. Till protokollet i detta ärende bör fogas en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 1*. En sammanställning av remissyttrandena har upprättats i Justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr 91-3481).

I detta lagstiftningsärende tar jag upp frågor om förverkande av hyresrätt, dels vid bristande hyresbetalning, dels vid fall av störningar i boendet. Vidare behandlas regler om byte av bostadslägenheter samt vissa besittningsskyddsfrågor.

Jag avser att senare återkomma till vissa andra frågor som 1989 års hyreslagskommitté har behandlat. Det gäller bl.a. den språkliga och redaktionella översynen av hyreslagen. Frågor om hyresprocessen kommer att behandlas i samband med ställningstagandet till de frågor som tas upp i departementspromemorian Domstolsväsendet – Organisation och administration i framtiden (Ds 1992:38). Det får i ett annat sammanhang övervägas om förslagen i propositionen ger anledning att ändra bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:614).

Regeringen beslutade den 21 december 1992 att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken samt lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Förslagen hade upprättats inom Justitiedepartementet. Lagrådsremissens lagförslag och Lagrådets yttrande bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2* resp. *bilaga 3*.

Lagrådet har i fråga om vissa bestämmelser i förslaget till lag om ändring i jordabalken föreslagit omformuleringar i förtydligande syfte och för att få närmare anslutning till motivtexten. I övrigt har förslagen inte föranlett någon erinran från Lagrådets sida. Jag vill redan här framföra att jag biträder Lagrådets ändringsförslag, dock med några redaktionella ändringar i lagtexten. Vidare har en paragraf kompletterats med anledning av ett påpekande av Lagrådet. Jag återkommer till detta i det följande. Härutöver har det gjorts vissa ändringar i lagtexten av redaktionell karaktär.

## 2 Allmän motivering

### 2.1 Dröjsmål med betalning av hyra för en bostadslägenhet

**Mitt förslag:** Reglerna om förverkande av hyresrätten på grund av dröjsmål med hyresbetalningen görs mindre stränga mot bostadshyresgäster. Den s.k. förverkandefristen förlängs från två vardagar till en vecka. Det blir vidare möjligt för socialnämnden att ta på sig betalningsansvaret för hyran med verkan att hyresgästen inte förlorar sin bostad. Slutligen införs en undantagsregel av innebörd att hyresgästen kan få bo kvar i lägenheten om han varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet.

**Kommitténs förslag:** Även kommitténs förslag innebär att bestämmelserna om förverkande av hyresrätten på grund av bristande hyresbetalning skall göras mindre stränga mot bostadshyresgäster. Enligt kommittén bör det införas ett förfarande i tre steg. Det första steget inleds efter förfalldagen med att hyresvärden påminner hyresgästen om att hyran skall betalas. Det första steget varar i en vecka. Det andra steget tas genom att hyresvärden meddelar hyresgästen att hyresrätten förverkas om inte hyran betalas. I detta skede kopplas socialnämnden in. Socialnämnden och hyresgästen får tre veckor på sig. Det skall räcka med att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran för att hindra att hyresrätten förverkas.

Det tredje steget kan hyresvärden ta om hyresrätten är förverkad. Hyresvärden får en månad på sig att säga upp hyresavtalet. Enligt en särskild undantagsregel får dock beslut om avhysning inte meddelas om bara en liten del av hyran inte har betalats enligt meddelandet till hyresgästen,

om betalningsförsummelsen beror på sjukdom eller liknande omständighet, om hyresgästen vidtagit rimliga åtgärder för att genom någon annan betala hyran eller om det finns synnerliga skäl att låta hyresgästen bo kvar i lägenheten (se betänkandet s. 87–97).

**Remissinstanserna:** Förslaget har fått ett blandat mottagande.

De flesta remissinstanser instämmer i kommitténs uppfattning att de nuvarande bestämmelserna om förverkande av hyresrätten på grund av bristande hyresbetalning är för stränga mot bostadshyresgäster. Andra framhåller att de nuvarande reglerna är väl kända. Det föreslagna trestegsförfarandet har från åtskilliga håll kritiserats för att vara omständligt och svårhanterligt samt medföra ökade administrationskostnader för hyresvärdarna. Några remissinstanser, däribland Bostadsdomstolen, förordar i stället att förverkande- och återvinningsfristerna i den nuvarande hyreslagen förlängs. Några remissinstanser är tveksamma till förslaget att socialnämnden kan åta sig betalningsansvaret för hyran. Från några håll förs det fram att tillämpningen av den särskilda undantagsregeln är svårförutsebar. Flera remissinstanser tillstyrker att denna regel införs men anser att den bör ges en betydligt mera restriktiv utformning än vad kommittén föreslagit (se remissammanställningen s. 23–77).

**Bakgrund:** Enligt hyreslagen är hyresrätten normalt förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran utöver två vardagar efter förfallodagen (42 § första stycket 1 hyreslagen). Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, är hyresrätten inte i något fall förverkad (42 § andra stycket hyreslagen). I praxis har den bestämmelsen getts en mot hyresgästen restriktiv tillämpning (se t.ex. NJA 1990 s. 405). Hyresgästen kan emellertid få tillbaka hyresrätten genom att betala eller deponera hyran inom den s.k. återvinningsfristen, nämligen senast den tolfte vardagen efter det att han delgetts en underrättelse om möjligheten att få tillbaka hyresrätten (44 § första stycket hyreslagen). I fråga om bostadslägenheter gäller att tidsfristen inte börjar löpa förrän både underrättelsen delgetts och ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Förverkandereglerna tillkom till stor del i början av 1900-talet. Förverkandefristen på två vardagar infördes redan år 1908 med motiveringen att hyresgästen "...beredes så stort rådrum, som kan anses erforderligt för att ställa en ordentlig hyresgäst oberoende af tillfälligheter eller ursäktlig glömska." En återvinningsfrist på tolv vardagar infördes år 1923 för att försumlighet i fråga om hyresbetalning inte omedelbart och så oåterkalleligen skulle medföra en för hyresgästen och hans familj så ytterst allvarlig påföljd som vräkning (se NJA II 1908 nr 5 s. 160 resp. 1923 s. 26 ff).

**Skälen för mitt förslag:** Jag instämmer i kommitténs uppfattning att de nuvarande reglerna om förverkande av hyresrätten vid betalningsdröjsmål är omoderna och alltför stränga mot hyresgästerna. Bostaden är av central betydelse för en hyresgäst, såväl ekonomiskt som socialt. Att hyresrätten förverkas på grund av ett så kort betalningsdröjsmål som enligt gällande rätt framstår därför inte som rimligt. Samtidigt är det viktigt för bl.a. betal-

ningsmoralen att inte alltför långa betalningsdröjsmål godtas utan förverkandepåföljd.

Jag anser alltså att de nuvarande reglerna bör moderniseras och ges en mot hyresgästen något generösare utformning.

Flera remissinstanser har pekat på att det av kommittén föreslagna tre-stegsförfarandet är omständligt och svårhanterligt samt medför ökade administrationskostnader för hyresvärdarna. Jag anser att det finns anledning att ta fasta på remisskritiken inte minst därför att den önskvärda moderniseringen av förverkandebestämmelserna går att åstadkomma på ett enklare sätt än det som kommittén föreslår.

Enligt min mening skulle det vara fördelaktigt att behålla den nuvarande grundstrukturen i regleringen eftersom den är väl inarbetad. Reglerna kan göras generösare mot hyresgästen genom att man något förlänger förverkandefristen i hyreslagen. Vad det främst gäller att åstadkomma är nämligen att hyresgästen får längre tid på sig att betala hyran utan att behöva riskera att förlora sin bostad.

Jag delar kommitténs uppfattning att det inte är rimligt att ett fåtal dagars försening skall vara tillräcklig för att hyresavtalet skall kunna sägas upp att upphöra omedelbart. Vid bestämmandet av förverkandefristens längd måste emellertid också beaktas att hyresgästen under återvinningsfristen kan få tillbaka hyresrätten. Även bestämmelserna i 20 § andra och tredje stycket hyreslagen om hur hyran skall betalas och när den anses betald har en viss betydelse i detta sammanhang. Dessa bestämmelser medför nämligen att en hyresvärd först några dagar efter det att en tidsfrist löpt ut kan få kännedom om huruvida hyran har betalats inom fristen eller inte. Jag föreslår mot denna bakgrund att förverkandefristen förlängs till en vecka.

När det sedan gäller återvinningsfristen anser jag till skillnad från kommittén att den redan i dag är så pass lång att socialnämnderna får rimlig tid på sig att agera i syfte att hjälpa hyresgästen att behålla sin bostad och ta sig ur den uppkomna situationen. Intresset av att fristerna anges på ett enhetligt sätt gör dock att återvinningsfristen bör anges i veckor i stället för i vardagar. Jag förordar mot denna bakgrund att återvinningsfristen bestäms till två veckor.

Enligt min mening är det dock inte tillräckligt att förlänga förverkandefristen på det sätt som jag nu har förordat. Man bör också förbättra socialnämndernas möjligheter att agera. Starka skäl talar för att socialnämnden genom att åta sig betalningsansvaret för hyran skall kunna förhindra att hyresgästen förlorar sin bostad. Ett sådant åtagande medför nämligen att hyresvärderna har en solvent motpart att hålla sig till. Flera remissinstanser har påpekat att det kan gå en tid innan socialnämnden faktiskt betalar hyran. Enligt min mening måste man emellertid kunna utgå från att socialnämnderna noggrant och utan dröjsmål kommer att fullgöra sina åtaganden.

Om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärderna att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, bör hyresgästen alltså inte kunna avhysas. Det ger socialnämnderna bättre möjligheter att förhindra att hyresgäster förlorar sina bostäder utan att man åsidosätter hyresvärdens berättigade krav på att hyran skall betalas.



Enligt min mening är det av stor vikt att förverkandereglerna tillgodoser högt ställda krav på förutsebarhet. Jag anser att den särskilda undantagsregel som kommittén föreslår skapar alltför stor osäkerhet för parterna och att den därför inte bör införas.

En annan sak är att det i ett fåtal fall kan inträffa att en hyresgäst varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller liknande oföroutsedd omständighet. Jag anser att det i dessa situationer bör vara möjligt att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Enligt min mening bör det därför införas en undantagsregel som går ut på att hyresgästen i vissa klart ursäktliga fall skall få bo kvar i lägenheten trots att hyran betalades först efter utgången av återvinningsfristen. I fråga om den närmare utformningen av denna undantagsregel återkommer jag i specialmotiveringen.

Hittills har jag uppehållit mig vid frågan om när hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad på grund av bristande hyresbetalning. En bostadshyresgäst kan emellertid enligt gällande lag förlora sin bostad om han vid upprepade tillfällen försummar sina hyresbetalningar även om hyresrätten inte är förverkad. Hyresgästen har nämligen inte rätt till förlängning av hyresavtalet om han åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligt inte bör förlängas (46 § första stycket 2 hyreslagen).

Enligt min mening bör hyreslagens regler vara så utformade att man skapar ett incitament för hyresgästerna att regelmässigt betala hyran på de tider som har bestämts, vanligen den sista vardagen före varje kalendermånads början. Mot den bakgrunden anser jag, i likhet med kommittén och de remissinstanser som yttrat sig i frågan, att man bör behålla den nuvarande möjligheten att säga upp ett hyresavtal till hyrestidens utgång på grund av upprepade betalningsförsummelser.

## 2.2 Dröjsmål med betalning av hyra för en lokal

**Min bedömning:** Den nuvarande regleringen beträffande lokalhyresfall behållas i princip oförändrad.

**Kommitténs förslag:** Ett förfarandet i tre steg liknande det som kommittén föreslår för bostadshyresgäster skall – med vissa undantag – införas också i fråga om hyra för lokaler. För dessa fall föreslår dock kommittén att tidsfristen i det andra steget bestäms till två veckor (se betänkandet s. 97).

**Remissinstanserna:** Kommitténs förslag har fått ett blandat mottagande. Några remissinstanser anser att reglerna bör vara i huvudsak desamma som för bostäder. Andra menar att de nuvarande reglerna i huvudsak bör behållas oförändrade (se remissammanställningen s. 23–77).

**Bakgrund:** Enligt gällande rätt är reglerna om hyresrättens förverkande vid bristande hyresbetalning i stort sett desamma vid lokalhyra som vid bostadshyra (se föregående avsnitt).

**Skälen för min bedömning:** När det gäller reglerna om förverkande av hyresrätten till en lokal måste beaktas att lokaler i det stora flertalet fall hyrs av näringsidkare. Det ligger i sakens natur att man kan kräva mer av en näringsidkare i fråga om kontraktsenlig betalning av hyran än man kan göra när det är fråga om en bostadshyresgäst. Den kritik som har riktats mot hyreslagens förverkanderegler tar sikte huvudsakligen på reglerna om bostadshyra.

Kommitténs förslag till trestegsförfarande i fråga om hyror för lokaler får närmast ses som en följd av förslaget i fråga om bostadshyror. Jag har tidigare förordat att trestegsförfarandet inte bör införas för bostadshyror. Mot den bakgrunden finns det ingen anledning att införa ett trestegsförfarande för lokalhyror. Inte heller finns det anledning att förlänga förverkandefristen på det sätt som i föregående avsnitt har föreslagits i fråga om bostadshyra. Av en näringsidkare bör – som jag nyss varit inne på – kunna krävas mer när det gäller att betala hyran i rätt tid än vad som gäller för en bostadshyresgäst. Enligt min mening bör alltså förverkandereglerna för lokalhyresfallen behållas oförändrade. Intresset av ett enhetligt sätt att ange den s.k. återvinningsfristen gör dock att den bör bestämmas till två veckor i stället för nuvarande tolv vardagar. Detta innebär i princip ingen ändring i sak (jfr avsnitt 2.1).

## 2.3 Störningar i boendet

**Mitt förslag:** Hyresgästernas skydd mot störningar i boendet skall förstärkas. Hyresvärden skall vara skyldig att uppmana den störande hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör samt att underrätta socialnämnden om störningarna. Om störningarna då inte upphör, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. I mycket grava störningsfall får hyresvärden rätt att genast säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Frågor om störningar i boendet skall handläggas snabbt av berörda myndigheter.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt utom så till vida att hyresrätten enligt kommitténs förslag normalt skall förverkas endast om störningarna fortsätter efter det att socialnämnden fått tre veckor på sig att agera (se betänkandet s. 99–104 samt 190 ff).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanserna instämmer i kommitténs uppfattning att skyddet mot störningar i boendet bör förbättras. Några remissinstanser har dock fört fram kritik mot vissa enskildheter i den av kommittén föreslagna regleringen. Flera remissinstanser menar att det inte bör ställas upp någon formell treveckorsfrist för socialnämnden. En remissinstans ifrågasätter om det är lämpligt att ha olika regler för uppsägning beroende på störningens art och omfattning (se remissammanställningen s. 78–101).

**Bakgrund:** När en hyresgäst använder lägenheten är han skyldig att iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten (25 § hyreslagen). Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom. Tillsynsskyldigheten gäller även andra personer som hyresgästen inrymt i lägenheten och vidare den som i lägenheten utför arbete för hyresgästens räkning. Bestämmelsen om bevarande av sundhet, ordning och skick gäller för både bostadslägenheter och lokaler.

Hyresrätten kan förverkas om hyresgästen använder lägenheten i strid med bestämmelsen i 25 § hyreslagen eller brister i den tillsyn som åligger honom enligt den bestämmelsen (42 § första stycket 5 hyreslagen). En förutsättning för att hyresrätten skall förverkas är att hyresgästen blivit tillsagd att vidta rättelse och inte gjort det utan dröjsmål. Hyresvärden kan sända ett meddelande, som innehåller en sådan tillsägelse, i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress (63 § hyreslagen). Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, är hyresrätten inte i något fall förverkad (42 § andra stycket).

Om hyresrätten är förverkad men rättelse sker innan hyresvärden har gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, kan hyresgästen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden (43 § första stycket hyreslagen).

**Skälen för mitt förslag:** Jag anser i likhet med kommittén och remissopinionen att hyresgästernas skydd mot störningar i boendet måste förbättras. Det bör gå snabbare att åstadkomma rättelse eller avhysning av störande hyresgäster. Enligt min mening är det helt oacceptabelt att boende under relativt lång tid utsätts för påfrestande störningar som rent av kan innebära sanitär olägenhet. Jag redovisar i det följande en rad förslag i syfte att förbättra skyddet mot störningar i boendet.

Till en början anser jag att frågor om störningar i boendet bör få en mer framträdande plats i hyreslagen. Den stora betydelse dessa frågor har motiverar att hyreslagen tillförs uttryckliga regler om störningar i boendet.

Vid utformningen av reglerna är de föreskrifter som finns på hälsoskyddets område av intresse. I hälsoskyddsförordningen (1983:616) finns en bestämmelse om att den som brukar en bostad skall se till att sanitär olägenhet inte åsamkas t.ex. närboende genom orenlighet, störande ljud eller annan störning. I hälsoskyddslagen (1982:1080) anges att det i den lagen med sanitär olägenhet avses en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig. Jag anser att regleringen i hyreslagen av frågor om störningar i boendet bör knyta an till dessa hälsoskyddsföreskrifter. Lagen bör dessutom innehålla att störningar överhuvudtaget inte får försämra bostadsmiljön. Det bör alltså i hyreslagen föras in en regel om att en lägenhet inte får användas så att de som bor i omgivningen utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

En hyresgäst har inte möjlighet att själv föra talan om avhysning av en annan hyresgäst som är ansvarig för störningar. Det betyder emellertid inte att en hyresgäst står helt maktlös när det gäller att komma till rätta med en störande hyresgäst. Den hyresgäst som blivit störd kan nämligen ha rätt till

sänkning av hyran. Han kan också ansöka om åtgärdsföreläggande för hyresvärden (se 16 § hyreslagen samt bet. 1983/84:BoU29 s. 23). Ett åtgärdsföreläggande torde många gånger inte vara ett särskilt effektivt medel när det gäller att komma till rätta med störningar. Bostadsdomstolen har dock i ett fall på ansökan av en hyresgäst förelagt hyresvärden att säga upp en misskötsam hyresgäst och hänskjuta förlängningstvisten till hyresnämnden (RBD 1991:1).

Av vad jag nu har anfört framgår att de boende när det förekommer störningar i boendet i huvudsak är beroende av att hyresvärden agerar. Med hänsyn härtill bör det enligt min mening föreskrivas i hyreslagen att en hyresvärd är skyldig att vidta åtgärder mot den störande hyresgästen. Jag föreslår därför en bestämmelse som innebär att hyresvärden skall vara skyldig att uppmana den hyresgäst som är ansvarig för störningarna att se till att de omedelbart upphör.

Hyresvärden bör vara skyldig att vidta åtgärder oavsett om det är en bostadslägenhet eller en lokal som används så att de boende utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Det mest önskvärda är givetvis att störningsproblem kan lösas på annat sätt än genom avhysning. Socialnämnderna kan i vissa fall bidra till det när det gäller bostadshyresgäster. En förutsättning för det är naturligtvis att störningsfallen kommer till socialnämndens kännedom. Enligt min mening bör hyresvärden därför vara skyldig att underrätta socialnämnden om störningar i boendet som en bostadshyresgäst är ansvarig för. Underrättelsen bör göras samtidigt som hyresvärden uppmanar den störande hyresgästen att upphöra med störningarna. Underrättelsen till socialnämnden bör vara en förutsättning för att hyresrätten skall förverkas och en hyresgäst bör normalt kunna avhysas bara om störningarna fortsätter efter underrättelsen.

Några remissinstanser har ifrågasatt om det är meningsfullt att socialnämnden kopplas in också i fall då en socialt välanpassad och i övrigt sköttsam person stör sina grannar. Enligt min mening bör regleringen innebära att socialnämnden alltid underrättas när det förekommer störningar i boendet som en bostadshyresgäst är ansvarig för. Att föreskriva undantag för vissa fall skulle nämligen leda till svåra avgränsningsproblem samt komplicera regelsystemet. Som jag återkommer till i specialmotiveringen bör det dock finnas en möjlighet för hyresvärden att först uppmana hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör och därefter – om det då fortfarande behövs – underrätta socialnämnden.

Socialnämnden kan bidra till att lösa bostadsproblemet för den störande hyresgästen. Ett sådant problem föreligger naturligtvis om hyresgästen blir avhyst. I vissa fall torde det på ett tidigt stadium stå klart att hyresgästen inte klarar av ett vanligt boende. Detta kan vara fallet när störningarna har samband med alkohol- eller narkotikamissbruk. Alldeles oavsett utgången i avhysningsfrågan torde det då finnas skäl för socialnämnden att skyndsamt överväga vilket annat boende som kan vara lämpligt för hyresgästen. I andra situationer torde socialnämnden i vissa fall kunna vidta åtgärder som leder till att störningarna i boendet upphör och hyresgästen får behålla sin

bostad. Även om hyresrätten är förverkad kan det finnas skäl för socialnämnden att agera för att få störningarna att upphöra. Detta kan tänkas leda till att hyresvärden och hyresgästen träffar en överenskommelse som innebär att hyresgästen inte står utan bostad.

En hyresvärd som har varnat en störande hyresgäst och underrättat socialnämnden bör givetvis avvakta någon tid för att se om störningarna upphör innan han vidtar åtgärder för att få hyresgästen avhyst. En särskild fråga är om det i lagen bör anges någon bestämd tidsfrist för detta. Kommittén har föreslagit att hyresrätten skall förverkas bara om störningarna fortsätter efter det att socialnämnden fått tre veckor på sig att agera. Enligt min mening skulle det emellertid med en sådan regel ta alltför lång tid att åstadkomma rättelse eller avhysning av störande hyresgäster. Jag anser därför i likhet med flera remissinstanser att någon formell treveckorsfrist inte bör uppställas. I stället bör det liksom hittills krävas av den störande hyresgästen att rättelse sker utan dröjsmål.

Som en remissinstans har påpekat kan socialnämndens medverkan vara angelägen också i vissa fall av vanvård av lägenheten. I sådana situationer får det dock överlämnas till den enskilde hyresvärden att bedöma om det finns skäl för att kontakta socialnämnden.

I vissa fall kan störningar i boendet vara särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. I sådana fall anser jag att starka skäl talar för att hyresvärden genast bör få säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, dvs. utan föregående varningsbrev eller underrättelse till socialnämnden.

Ett par remissinstanser har menat att det kan vara svårt att tillämpa regler som är olika beroende på störningarnas art och omfattning. Jag vill med anledning av det framhålla att hyresvärden i tveksamma fall bör uppmana hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör i stället för att direkt säga upp hyresavtalet. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

Det är framförallt i två situationer som det är motiverat att hyresgästen med omedelbar verkan kan skiljas från lägenheten.

Den ena utgörs av sådana fall när en hyresgäst gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, exempelvis mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i fastigheten.

Den andra situationen som jag tänker på är sådana fall då det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar. Sådana förekommer i bland när en hyresgäst inte klarar av ett eget boende. Det kan vara fråga om kvalificerat drogmissbruk eller psykisk sjukdom eller liknande problem.

*Sammanfattningsvis kommer jag i denna del till slutsatsen att hyresvärden genast bör få säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande, om störningarna i boendet är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.*

Kommittén har framfört att det i fråga om störande lokalhyresgäster knappast finns något praktiskt behov av att genast kunna säga upp hyresav-

talet till omedelbart upphörande (betänkandet s. 223). För egen del anser jag att det inte kan uteslutas att de boende utsätts för mycket grava störningar som en lokalhyresgäst är ansvarig för. Enligt min mening bör därför den nu förordade regleringen gälla även för lokalhyresfallen.

Det är angeläget att störningsfrågor handläggs med största skyndsamhet. Så torde också ske hos domstolar och hyresnämnder. För att stryka under vikten av snabbast möjliga handläggning finns det emellertid skäl att i lag föreskriva att hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas med särskild skyndsamhet. En regel om detta bör gälla för alla domstolar och myndigheter som hanterar hyrestvister. Förutom de allmänna domstolarna, hyresnämnderna och Bostadsdomstolen bör *regeln* därför tillämpas också av kronofogdemyndigheterna i den summariska processen.

## 2.4 Bytesreglerna

**Mitt förslag:** Det skall inte längre gälla särskilda begränsningar i bytesrätten för sådana bostadshyresgäster som har fått lägenheten genom byte och innehaft den under kortare tid än tre år.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s.133 f).

**Remissinstanserna:** I stort sett alla remissinstanser som yttrat sig över förslaget tillstyrker det. Sveriges Fastighetsägareförbund har dock framfört att treårsregeln vid byte bör behållas men att "synnerliga skäl" kan bytas mot "särskilda skäl" (se remissammanställningen s. 155–160).

**Bakgrund:** I den nuvarande bestämmelsen om byte av bostad finns en begränsning av bytesrätten för hyresgäster som fått lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år (35 § hyreslagen). I sådana fall krävs det synnerliga skäl för att hyresgästen skall ha rätt att byta bostad mot hyresvärdens vilja. Treårsregeln tillkom vid 1968 års hyresreform. I lagens förarbeten framfördes att syftet med regeln var att motverka de olägenheter som alltför täta byten orsakar hyresvärderna. Synnerliga skäl borde föreligga exempelvis om hyresgästen till följd av dödsfall i familjen eller på grund av annan oförutsedd händelse önskade få en mindre lägenhet eller flytta till annan ort (se prop. 1968:91 Bihang A s. 221).

**Skälen för mitt förslag:** Enligt min mening är rätten att byta bostad ett centralt inslag i de rättigheter som hyreslagen ger hyresgästerna. Bytesrätten har också stor betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden. Denna rörlighet bör i möjligaste mån främjas. Detta gäller inte minst mot bakgrund av att bostadssubventionerna minskas och att de boende till följd härav får räkna med att själva stå för en större del av bostadskostnaden. Min utgångspunkt är därför att det måste finnas mycket starka skäl för att begränsa hyresgästens rätt att i samband med ett byte överlåta bytesrätten till sin bostadslägenhet. Den nu gällande treårsregeln kan leda till otillfredsställande resultat. Exempelvis kan byte vägras en hyresgäst som bildat

familj och har klart behov av större bostad. Enligt min mening är hyresvärdens intresse av att slippa de olägenheter som mycket täta byten kan medföra inte ett tillräckligt starkt skäl för att generellt begränsa bytesrätten på det sätt som skett genom treårsregeln.

Det finns emellertid anledning att ställa frågan om ett slopande av treårsregeln leder till att fler lägenhetsbyten kommer att äga rum.

I den frågan kan till en början sägas att det stora flertalet hyresgäster torde vilja byta bostad bara när det föreligger ett verkligt behov, t.ex. till följd av en ändrad familje- eller arbetssituation. Det måste vara mycket ovanligt att ett sådant behov uppkommer under den första tiden en hyresgäst innehar en tillbytt lägenhet. Vidare bör det framhållas att ett slopande av treårsregeln inte medför att dessa hyresgäster får rätt att byta bostad under vilka förhållanden som helst. Om hyresvärden motsätter sig ett byte, gäller nämligen huvudregeln i 35 § hyreslagen om att hyresgästen – för att nå framgång vid hyresnämnden – måste ha beaktansvärda skäl för bytet och att detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt att inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Det bör slutligen framhållas att den tid som en hyresgäst innehaft en tillbytt lägenhet kan och bör ges en viss betydelse vid bedömningen av om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet. Denna fråga kommer jag att beröra närmare i specialmotiveringen.

Jag anser sammanfattningsvis att inget talar för att ett slopande av treårsregeln kommer att få någon särskilt stor betydelse för antalet lägenhetsbyten. En sådan lagändring bidrar dock, som jag tidigare nämnt, till att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och är av stor betydelse för den enskilde hyresgästen. Till detta kommer att regelsystemet förenklas och att prövningen av om det föreligger synnerliga skäl faller bort. Treårsregeln bör alltså avskaffas.

Ett par remissinstanser har framfört att hyresvärden bör få rätt att ta ut en särskild bytesavgift. Jag anser emellertid att de ändringar som nu föreslås inte ger anledning att införa någon sådan avgift.

## 2.5 Den nye bostadshyresgästens ansvar för tidigare hyresgästs skulder

**Mitt förslag:** Lagregeln om att den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för den tidigare hyresgästens skulder slopas (38 § andra meningen hyreslagen). Den nye hyresgästen skall kunna åta sig att svara för den tidigare hyresgästens hyresskulder, dock högst motsvarande tre månaders hyra. Ett sådant åtagande skall tas in i en särskilt upprättad handling.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med mitt. Kommittén har dessutom föreslagit att den nye hyresgästens underlåtenhet att betala en tidigare hyresgästs hyresskuld inte skall kunna leda till att hyresrätten förverkas (se betänkandet s. 134–138 och s. 177).

**Remissinstanserna:** Det stora flertalet av de remissinstanser som yttrat sig över förslaget tillstyrker det. Sveriges Fastighetsägareförbund kan godta endast en viss uppmjukning av den nye hyresgästens ansvar i samband med ett byte. Hyresgästernas Riksförbund anser att den nye hyresgästen inte i något fall skall kunna krävas på den tidigare hyresgästens skulder. Flera remissinstanser anser att även bristande betalning av en sådan hyresskuld skall kunna leda till att hyresrätten förverkas. Några remissinstanser menar att man skall kunna träffa avtal också om ersättning för skador (se remiss-sammanställningen s. 161–173 och s. 64).

**Bakgrund:** En hyresgäst får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke (32 § hyreslagen). Ett undantag från denna huvudregel är att hyresgästen kan få hyresnämndens tillstånd att överlåta hyresrätten för att genom byte få en annan bostad (35 §). Den nye hyresgästen svarar tillsammans med den tidigare hyresgästen för skyldigheterna enligt hyresavtalet för tiden före överlåtelsen av hyresrätten (38 § andra meningen). Den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte kan på grund av denna bestämmelse om gemensamt ansvar bli skyldig att betala en tidigare hyresgästs skulder. Bestämmelsen om gemensamt ansvar har gällt sedan år 1969. Den motiverades bl.a. med att det måste vara väsentligt lättare för en hyresvärd att gå med på ett lägenhetsbyte om han kan vända sig även mot den nye hyresgästen för en gammal hyresfordran, t.ex. avseende bränsleersättning eller hyreshöjning som skall regleras i efterhand (se prop. 1968:91 Bihang A s. 224 och SOU 1966:14 s. 382).

**Skälen för mitt förslag:** De allra flesta hyresgäster vet antagligen inte om att de kan bli ansvariga för en tidigare hyresgästs skulder. Det är klart att det då kan komma som en obehaglig överraskning för den nye hyresgästen om hyresvärden framställer krav på betalning av sådana skulder. Eftersom hyreslagen är en social skyddslagstiftning bör den vara utformad så att sådana situationer inte uppstår. Jag tror inte att man genom information till hyresgästerna om regeln om gemensamt ansvar kan skapa någon allmän medvetenhet om regeln.

En hyresgäst som blivit tvungen att betala en tidigare hyresgästs skulder kan visserligen vända sig mot den tidigare hyresgästen och kräva ut beloppet. Denna möjlighet torde emellertid många gånger vara av begränsat värde för den tillträdande hyresgästen.

Till det sagda kommer att behovet av bestämmelsen om gemensamt ansvar i dag är mindre än vid dess tillkomst. Efter 1984 års hyresreform är nämligen huvudregeln att hyran skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Retroaktiva hyreshöjningar är därför inte lika vanliga som tidigare.

Mot den nu angivna bakgrunden anser jag, i likhet med kommittén och de allra flesta remissinstanserna, att lagregeln om att den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för tidigare hyresgästs skulder bör slopas. Mot den bakgrunden finns det inte anledning att, som en remissinstans fört fram, föreskriva att hyresvärden skall vara skyldig att ge den nye hyresgästen ett nytt hyreskontrakt.

Som kommittén har föreslagit bör den nye hyresgästen vid ett lägenhetsbyte kunna åta sig ett ansvar för en tidigare hyresgästs skulder. Det finns



dock anledning att ställa vissa krav på ett åtagande som görs i samband med ett lägenhetsbyte. Detta gäller särskilt av hänsyn till hyresgästen, som normalt är den svagare parten. Av betydelse är också att en hyresvärd kan och bör vidta åtgärder för att förhindra att mycket stora hyresskulder uppkommer.

Den nye hyresgästens åtagande beträffande den tidigare hyresgästens skulder bör på grund av det anförda vara skriftligt. Därmed uppnås fördelar ur utredningssynpunkt. Vidare bör det enligt min mening krävas att åtagandet tas in i en särskilt upprättad handling. Det kommer då inte att råda någon tvekan om att hyresgästen är på det klara med vad som gäller.

Det kan inträffa att en tidigare hyresgäst har brutit i sin vårdnadsplikt och därför är skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden. Några remissinstanser har menat att den nye hyresgästens ansvar för den tidigare hyresgästens skulder bör kunna avse också ersättning för sådana skador. Enligt min mening är det emellertid inte rimligt att den nye hyresgästen skall behöva ersätta en skada som någon annan är ansvarig för. Jag anser därför att den nye hyresgästens åtagande bara skall kunna avse hyresskulder. Det är vidare rimligt att ett åtagande endast får gälla sådana hyresskulder som den närmast föregående hyresgästen är ansvarig för. I praktiken torde det också vara beträffande sådana hyresskulder som det finns ett behov av åtaganden.

Det är slutligen inte rimligt att den nye hyresgästen på grund av ett åtagande skall kunna bli ansvarig för gamla hyresskulder som uppgår till mycket stora belopp. En lämplig begränsning är enligt min mening ett belopp motsvarande den närmast föregående kvartalshyran.

Det kan inträffa att den nye hyresgästen inte betalar hyresskulder i enlighet med ett åtagande av det nu angivna slaget. Det kan diskuteras om betalningsdröjsmål i en sådan situation skall kunna föranleda att hyresgästen avhyses på grund av att hyresrätten är förverkad. Enligt min mening finns det emellertid inte någon anledning att göra skillnad mellan skyldigheten att betala löpande hyra och skyldigheten att betala hyra enligt ett särskilt åtagande. I likhet med flera remissinstanser anser jag följaktligen att någon sådan undantagsregel inte bör införas.

## 2.6 Avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet m.m.

**Mitt förslag:** Rätten till förlängning av hyresavtal slopas vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Besittningsskyddet förstärks för första handshyresgäster i hyresförhållanden som varat längre än nio månader i följd.

**Kommitténs förslag:** Lagreglerna om verkan av särskilda överenskommelser om avstående från besittningsskydd till bostadslägenheter slopas generellt. Bostadshyresgästens besittningsskydd skall bara kunna prövas i efterhand vid en eventuell tvist om förlängning av hyresavtalet. Vidare fö-

reslår kommittén ändringar i förlängningsreglerna, bl.a. en särskild bestämelse för andrahandsuthyrning. Hyresnämnderna kommer enligt förslaget inte längre att belastas med ärenden om avstående från besittningsskydd till bostadslägenheter (se betänkandet s. 111–125).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna avstyrker kommitténs förslag. Några remissinstanser anser att man skulle kunna slopa besittningsskyddet vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Andra remissinstanser menar att avståendeavtal i vissa i lagen angivna fall kunde gälla under en begränsad tid utan godkännande av hyresnämnden (se remissammanställningen s. 109–138).

**Bakgrund:** De flesta bostadshyresgäster har enligt hyreslagen ett direkt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärdens uppsägning är otillräckligt grundad. Inskränkningar i besittningsskyddet görs på två sätt. Vissa inskränkningar har formen av generella begränsningar av besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde (45 § första stycket hyreslagen) medan andra inskränkningar utgörs av förhållanden som i det enskilda fallet bryter det besittningsskydd som hyresgästen är tillförsäkrad (46 § hyreslagen).

En hyresvärd och en hyresgäst kan i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresavtalet inte skall vara förenat med besittningsskydd. Träffas en sådan överenskommelse innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, måste dock överenskommelsen godkännas av hyresnämnden för att den skall vara giltig (45 § andra stycket hyreslagen). Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten har sin bostad i lägenheten när en sådan överenskommelse träffas, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon bara om han eller hon godtagit den (45 § andra stycket sista meningen hyreslagen).

Följden av att det finns en giltig överenskommelse om avstående från besittningsskydd är att hyreslagens bestämmelser om rätt till förlängning av hyresavtalet inte gäller för hyresförhållandet. Detta innebär att hyresförhållandet upphör när hyrestiden går till ända – naturligtvis under förutsättning att uppsägning har skett när sådan är föreskriven – och att någon prövning av frågan om rätt till förlängning av hyresavtalet inte kan ske vid hyresnämnden. I stället får hyresvärden vända sig till domstol för att få tillstånd en avhysning, om hyresgästen vägrar att flytta.

Antalet ärenden om godkännande av avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet är mycket stort. Under senare år har dessa ärenden utgjort ungefär hälften av hyresnämndernas samtliga ärenden. Uppgifter om antalet ärenden om avstående från besittningsskydd hos hyresnämnderna under åren 1977–1991 finns i *bilaga 4*.

**Skälen för mitt förslag:** Enligt min mening har en prövning av besittningsskyddet på förhand den för hyresvärden väsentliga fördelen att han då får ett definitivt besked i besittningsskyddsfrågan. Jag anser i likhet med ett stort antal remissinstanser att kommitténs förslag att slopa förhandsprövningen kan medföra att hyresvärdar låter bli att hyra ut lägenheter av rädsla för att inte kunna starta en rivning eller ombyggnad i tid eller för att inte själv kunna flytta tillbaka till lägenheten en viss dag. Därmed skulle till-

gängliga lägenheter undandras från bostadsmarknaden. Som åtskilliga remissinstanser har påpekat är det inte heller säkert att kommitténs förslag medför så stora besparingar hos hyresnämnderna. Antalet besittningsskyddstvister torde nämligen komma att öka och vinsten av att godkännandeärendena försvinner går därmed i vart fall delvis förlorad.

Även om det finns flera skäl som talar för kommitténs förslag anser jag mot denna bakgrund att förslaget inte bör genomföras.

#### *Förlängningsrätten slopas vid kortvariga andrahandsupplåtelser*

Det kan inte bortses från att antalet ärenden om godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet är mycket stort och tar i anspråk inte obetydliga resurser. En möjlighet kunde då vara att låta avståendeavtal i vissa i lagen angivna fall gälla utan godkännande av hyresnämnden. En sådan lagreglering kräver emellertid ytterligare överväganden som inte kan göras i förevarande lagstiftningsärende.

Jag har erfarit att hyresnämnderna uppskattar att ungefär 70 % av ärendena om godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet avser andrahandsupplåtelser. Det finns mot den bakgrunden anledning att diskutera om man inte skulle kunna slopa förlängningsrätten vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Detta skulle medföra en förbättring av arbetsläget vid hyresnämnderna. Godkännandeärendena avseende dessa andrahandsupplåtelser skulle försvinna utan att antalet förlängningstvister ökar. Och det finns ingen anledning att tro att det blir fler avhysningstvister vid tingsrätterna.

Frågan är då vilken saklig betydelse det skulle få för parterna i hyresförhållandet om man slopar förlängningsrätten vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Enligt min mening finns det normalt en påtaglig skillnad mellan förstahandsupplåtelser och kortvariga andrahandsupplåtelser. Vid en kortvarig upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet är parterna typiskt sett inställda på att uthyrningen är av tillfällig natur. Det är därför inte förvånande att det är mycket vanligt att avståendeavtal ingås vid andrahandsupplåtelser. Hyresnämnderna torde regelmässigt godkänna sådana avståendeavtal. Och i det alldeles övervägande antalet fall av kortvariga andrahandsupplåtelser torde också en prövning enligt förlängningsreglerna utmynna i att hyresförhållandet upplöses. En prövning av besittningsskyddet, oavsett om den sker på förhand eller i efterhand, utfaller alltså redan i dag normalt till hyresvärdens fördel. Jag anser i likhet med flera remissinstanser att en prövning av hyresnämnden enligt förlängningsreglerna inte är särskilt meningsfull när utgången är och bör vara given. Det bör kanske tilläggas att hyresvärden, dvs. förstahandshyresgästen eller bostadsrättshavaren, inte fritt kan upplåta sin lägenhet i andra hand utan behöver samtycke av sin hyresvärd resp. bostadsrättsföreningens styrelse eller tillstånd av hyresnämnden (se 39–40 §§ hyreslagen samt 7 kap. 10–11 §§ bostadsrättslagen, 1991:614). Slutsatsen av det sagda är att det vid kortvariga andrahandsupplåtelser egentligen inte spelar så stor roll om det finns en förlängningsrätt eller inte.

Jag anser mot bakgrund av det anförda att en hyresgäst inte skall ha någon förlängningsrätt vid kortvariga andrahandsupplåtelser. En lämplig tidsgräns är två år. Om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år i följd, skall alltså förlängningsreglerna inte gälla. Överskrids den tiden, blir däremot förlängningsreglerna tillämpliga på upplåtelsen. Detsamma blir naturligtvis fallet om parterna kommer överens om att en andrahandsupplåtelse skall vara förenad med förlängningsrätt.

Förslaget för med sig att hyresnämnderna till stor del kommer att befrias från uppgiften att pröva om avståendeavtal beträffande bostadslägenheter skall godkännas. Och för parterna bör det inte råda någon osäkerhet om följderna av hyresavtalet. Lagändringen kan därför till och med bidra till att fler lägenheter bjuds ut på den öppna andrahandsmarknaden.

#### *Den nuvarande niomånadersgränsen vid avståendeavtal slopas*

I detta sammanhang vill jag ta upp en fråga som gäller utformningen av reglerna om besittningsskydd för förstahandshyresgäster. Jag tänker på den nuvarande möjligheten att ingå ett avståendeavtal utan hyresnämndens godkännande vid hyresförhållanden som varat längre än nio månader i följd (45 § andra stycket hyreslagen).

Denna niomånadersregel var vid besittningsskyddsreglernas tillkomst år 1969 kopplad till den dåvarande generella bestämmelsen om att besittningsskydd inte gällde för hyresförhållanden som varat högst nio månader i följd. Sedan detta generella undantag slopats genom en lagändring år 1974 saknas det enligt min mening anledning att i fortsättningen ha olika regler om avstående från besittningsskydd beroende på om hyresförhållandet varat längre eller kortare tid än nio månader.

Att det finns behov av att ha kvar en möjlighet till avstående från besittningsskydd står klart. Frågan är då i vilken utsträckning som avtal om avstående bör kräva godkännande av hyresnämnden. Innan hyresförhållandet har inletts eller då hyresgästen på grund av ett tidigare avstående från besittningsskydd saknar sådant skydd kan hyresgästen ha svårt att gentemot hyresvärden ta till vara sina intressen. Hyresgästen kan ställas inför valet att antingen ingå ett för honom oförmånligt avståendeavtal eller att inte få resp. förlora bostaden. Att det i sådana fall bör krävas att avståendeavtalet godkänns av hyresnämnden står klart. I andra fall, dvs. fall då hyresgästen avstår från ett besittningsskydd som han redan har, torde det däremot inte behövas något godkännande av hyresnämnden. I dessa fall är nämligen hyresgästen i en sådan position att han bör kunna hävda sina intressen gentemot hyresvärden.

Jag anser alltså att den nuvarande niomånadersgränsen vid avståendeavtal bör slopas och ersättas av en regel av innebörd att det bara är en hyresgäst som har besittningsskydd som får avtala bort det utan hyresnämndens godkännande.

## 2.7 Konsekvenserna av förslagen

I det föregående har jag föreslagit lagändringar i fråga om förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning och störningar i boendet. Vidare har jag föreslagit att den s.k. treårsregeln slopas, liksom lagregeln om att den nye hyresgästen är ansvarig för tidigare hyresgästs skulder. Det finns ingen anledning att tro att ett genomförande av dessa förslag påverkar antalet mål och ärenden vid domstolar och hyresnämnder i någon större utsträckning.

Mitt förslag att förlämningsreglerna inte skall gälla vid kortvariga andrahandsupplåtelser innebär en minskning av hyresnämndernas arbetsbörda. Som jag tidigare har framfört kan andrahandsupplåtelseerna uppskattas utgöra ungefär 70 % av hyresnämndernas samtliga ärenden om godkännande av avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet. Drygt 18 000 av de 26 439 godkännandeärenden som avgjordes år 1991 skulle alltså ha gällt andrahandsupplåtelser (jämför uppgifterna i bilaga 4). Vid bedömningen av besparingseffekten av mitt förslag får man visserligen inte bortse från att prövningen av godkännandeärendena är ytterst summarisk. Inte desto mindre bör förslaget medföra en förbättring av arbetsläget vid nämnderna. Detta gäller inte minst i fråga om kanslifunktionen.

## 3 Upprättade lagförslag

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

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Förslagen har granskats av Lagrådet.

## 4 Specialmotivering

### 4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

25 §

*När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.*

*Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.*

*Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).*

*Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.*

Prop. 1992/93:115

(jfr 7 kap. 8–11 §§ samt 16 kap. 15 § i kommitténs lagförslag)

Ändringarna i paragrafen innebär att första stycket fått en ny lydelse samt att det tidigare andra stycket har blivit fjärde stycket. Mellan dessa båda stycken har vidare förts in två nya stycken. I fjärde stycket i den nya lydelsen har gjorts vissa redaktionella ändringar.

#### *Första stycket*

Hyreslagen tillförs enligt förslaget (se avsnitt 2.3) en särskild reglering om störningar i boendet. Bestämmelsen i första meningen om hyresgästens skyldigheter när han använder lägenheten har utformats i enlighet med förslaget. Av bestämmelsen framgår således vad som i hyreslagens mening är störningar i boendet.

Bestämmelsen i första meningen behandlar sådana störningar i boendet som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö. Bestämmelsen har delvis sin förebild i vissa hälsoskyddsföreskrifter. Det finns därför anledning att något beröra dessa föreskrifter.

I hälsoskyddförordningen (1983:616) finns en bestämmelse om att den som brukar en bostadslägenhet skall se till att sanitär olägenhet inte åsamkas t.ex. närboende genom orenlighet, störande ljud eller annan störning. I hälsoskyddslagen (1982:1080) anges att det i den lagen med sanitär olägenhet avses en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig. I förarbetena (se prop. 1981/82:219 s. 56) anges att en störning, för att kunna betecknas som sanitär olägenhet, bör kunna vara skadlig i fysiskt eller psykiskt hänseende på en människas hälsotillstånd. Vidare anges bl.a. följande.

”Definitionen avser alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa.

Av definitionen framgår att inte alla störningar som kan vara skadliga för en människas hälsa skall betraktas som sanitär olägenhet. Störningar som är ringa eller enbart tillfälliga faller utanför definitionen.

Frågan om huruvida en störning skall anses vara ringa eller ej är beroende av hur människor i allmänhet uppfattar störningen. Härvidlag kan det finnas betydande skillnader mellan olika människor. Många människor lider av överkänslighetsreaktioner. Störningar som ger upphov till sådana reaktioner hos många människor kan betraktas som sanitär olägenhet. Ett hänsynstagande till människor som är något känsligare än ”normalt” skall alltså göras vid bedömningen av vad som är sanitär olägenhet.

Vidare skall helt tillfälliga störningar inte räknas som sanitär olägenhet. Detta innebär att en störning måste ha en viss varaktighet för att anses som sanitär olägenhet. Hit räknas förutom fasta störningar även regelbundna störningar samt störningar som återkommer vid flera tillfällen om än inte med någon regelbundenhet.”

De nu återgivna uttalandena bör i huvudsak kunna tjäna som vägledning vid bestämmandet av vad som utgör störningar i boendet enligt förevarande paragraf. Denna bör dock inte omfatta alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa. Det är nämligen ett normalt in-

slag i boendet i flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Som ett exempel kan tas att lekande barn i en lägenhet kan störa sömnen för en granne som har nattarbete. Det kan tänkas att bullret från barnleken leder till sömnrubbingar som kan medföra en viss hälsorisk. Eftersom sådana störningar trots allt måste accepteras bör förevarande paragraf inte vara tillämplig på alla former av störningar som kan vara skadliga i fysiskt eller psykiskt hänseende för en boendes hälsa.

När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus skall behöva tåla. Någon särskild hänsyn till människor som är känsligare än normalt kan följaktligen inte tas. Det finns knappast heller utrymme för att ta särskild hänsyn exempelvis till att nattarbetande kan behöva sova på dagen.

Paragrafen behandlar även störningar som försämrar bostadsmiljön. Härigenom betonas vikten av att de som bor i ett flerfamiljshus skall ha en god bostadsmiljö. Den allmänna uppfattningen om vad en boende får lov att tåla i form av störningar blir även här av betydelse. Störningar får inte medföra att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt. Denne måste alltså ha möjlighet att t.ex. sova på natten.

Mot den nu angivna bakgrunden har i första meningen föreskrivits att hyresgästen, när han använder lägenheten, skall se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Även ytor utanför ett flerfamiljshus skall innefattas i begreppet bostadsmiljö. Reglerna om störningar i boendet bör i detta avseende i princip tillämpas på samma sätt som regeln om bevarande av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

I allmänhet torde störningar som innebär hälsorisker också innefatta en försämring av bostadsmiljön och vice versa. Det kan emellertid inte uteslutas att situationer kan uppkomma när endast ett av de båda nyssnämnda rekvisiten är tillämpligt.

Reglerna om störningar i boendet gäller i fall då någon som bor i omgivningen drabbas av störningar. Reglerna gäller alltså till förmån inte bara för bostadshyresgästerna utan även för andra boende, t.ex. en hyresvärd eller personer som hör till hyresgästens hushåll. Däremot gäller reglerna inte i fall då den störde är en lokalhyresgäst. Med uttrycket omgivningen avses inte att åstadkomma någon särskild yttre begränsning, utan endast att markera att reglerna om störningar i boendet gäller till förmån för de kringboende som drabbas av störningar (jfr 1 § miljöskadelagen, 1986:225).

Regeln om bevarande av ordning, sundhet och gott skick har behållits därför att det kan inträffa situationer som reglerna om störningar i boendet inte kan tillämpas på. Som ett exempel kan nämnas att en hyresgästs klandervärda beteende inte drabbar andra boende utan hyresvärdens anställda eller en lokalhyresgäst. Det inom hyresrätten vedertagna begreppet "sundhet, ordning och skick" har ändrats till "sundhet, ordning och gott

skick". Denna ändring bör göra regeln mer lättbegriplig. Någon saklig ändring är inte avsedd.

### *Andra stycket*

Hyresvärden är skyldig att agera om han känner till att det förekommer störningar i boendet, dvs. störningar som i sådan grad kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (jfr första stycket första meningen). Han skall då enligt förevarande stycke ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om hyresgästen följer tillsägelsen, löper han ingen risk att förlora sin bostad på grund av att hyresrätten förverkats.

I 63 § hyreslagen finns föreskrifter om hur en tillsägelse till hyresgästen kan skickas. Hyresvärden anses enligt den bestämmelsen ha lämnat meddelandet när det sänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden en uppgift om adress dit meddelanden skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Hyresvärden skall rikta tillsägelsen till den hyresgäst som är ansvarig för störningarna. En hyresgäst är ansvarig för de störningar han själv förorsakat. Han kan enligt första stycket tredje meningen vara ansvarig också för störningar som förorsakats av andra personer. Det gäller dem som hör till hans hushåll eller gästar honom. Vidare har hyresgästen ett ansvar för personer som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Hyresgästen måste hålla noggrann tillsyn över hur nämnda personer uppträder och använder hans lägenhet. Hyresvärden är skyldig att ge hyresgästen tillsägelse också när den, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, stör eller inte håller den tillsyn som anges i första stycket tredje meningen (se 42 § första stycket 6 hyreslagen).

Hyresvärden skall enligt bestämmelsen underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Underrättelse behöver bara ske om det är en bostadshyresgäst som är ansvarig för störningarna. Nämnden kan då vidta åtgärder som medför att störningarna upphör. Även om detta visar sig inte vara möjligt är det av värde att socialnämnden får vetskap om att en hyresgäst riskerar att förlora sin bostad. Nämndens medverkan kan nämligen behövas för att ordna en ny bostad åt hyresgästen.

När socialnämnden kopplas in kan förhållandena många gånger kräva ett mycket snabbt ingripande från nämndens sida. Nämndens första åtgärd bör vara att försöka etablera kontakt med den hyresgäst som påstås störa. Denna åtgärd måste vidtas skyndsamt. Om nämnden väljer att skriva ett brev till hyresgästen, kan ett svar inte avvaktas under någon längre tid. Det torde vara att föredra att nämnden tar personlig kontakt med hyresgästen. Genom att socialnämnden kopplas in bör störningsproblem i större utsträckning än för närvarande kunna lösas utan att något rättsligt förfarande behöver inledas.

Hyresvärdens underrättelse till socialnämnden skall innehålla uppgift om att en viss hyresgäst är ansvarig för störningar i boendet. Hyresgästens



namn, den lägenhet det är fråga om samt vilka störningar som förekommit bör därvid anges.

För vissa meddelanden enligt hyreslagen gäller att de skall anses lämnade när meddelandet avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress (63 § hyreslagen). Detta gäller t.ex. för hyresvärdens meddelande till socialnämnden enligt 44 § första stycket hyreslagen om uppsägningen och anledningen till denna. Detsamma föreslås i förevarande lagstifningsärende gälla för hyresvärdens underrättelse till socialnämnden om störningar i boendet.

I fråga om den närmare tidpunkten då socialnämnden skall underrättas lämnas hyresvärden en viss frihet att göra egna bedömningar. Det normala förfarandet bör dock vara att hyresvärden underrättar socialnämnden i samband med att hyresgästen ges en tillsägelse att se till att störningarna i boendet omedelbart upphör. Det kan dock undantagsvis finnas anledning för hyresvärden att dröja något med underrättelsen. Störningarnas art eller hyresvärdens kännedom om den hyresgäst som påstås störa kan ge hyresvärden anledning att tro att störningarna kommer att upphöra till följd av tillsägelsen. Det bör då vara möjligt för hyresvärden att avvakta en kortare tid med underrättelsen till socialnämnden.

Det är av största vikt att socialnämnden inte kopplas in på ett för sent stadium. Det har dock inte ansetts lämpligt att ställa upp ett krav på att hyresvärden senast vid en viss tidpunkt skall ha underrättat socialnämnden.

### *Tredje stycket*

Bestämmelsen gäller störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. I dessa fall skall hyresvärden direkt kunna säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Hyresvärden behöver inte först ge hyresgästen en tillsägelse att vidta rättelse. Det krävs inte heller att socialnämnden underrättas före uppsägningen. En kopia av denna skall dock skickas till nämnden om det gäller en bostadslägenhet (se 42 § fjärde stycket).

### 35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet *för* att genom byte *få* en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. *Tillstånd* skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller *inte*, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som *inte är* avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet *inte har* varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen *ansöka* hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. *Detta* gäller även kommunalförbund

(jfr 12 kap. 8 § i kommitténs lagförslag)

De nuvarande reglerna i förevarande paragraf om överlåtelse av hyresrätten innehåller en särskild regel för bostadshyresgäster som sedan mindre än tre år innehar en tillbytt lägenhet och åter vill byta bostad. För dessa hyresgäster måste det finnas synnerliga skäl för att hyresnämnden skall ge tillstånd till bytet. I enlighet med vad som har framförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4) har denna treårsregel slopats. I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

Lagändringen berör bara de bostadshyresgäster som sedan mindre än tre år innehar en tillbytt lägenhet och åter vill byta bostad. Det kommer inte längre att krävas synnerliga skäl för att hyresnämnden skall ge tillstånd till ett sådant byte. I stället får hyresnämnden enligt huvudregeln i första stycket ta ställning till om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet.

En fråga som kan uppkomma är vilken betydelse det bör ha att en hyresgäst efter kort tid vill byta bostad på nytt. Som framförts i allmänmotiveringen bör den tid som en hyresgäst har innehaft en tillbytt lägenhet ibland ges en viss betydelse vid bedömningen av om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet. Detta gäller särskilt sådana fall där hyresgästen inte har flyttat in i den lägenhet han vill lämna eller bara bott där en mycket kort tid, t.ex. någon månad. Sådana omständigheter bör tala till hyresgästens nackdel när det gäller att avgöra om han har beaktansvärda skäl att byta bostad på nytt.

Det anförda innebär att det för en hyresgäst, som innehaft en tillbytt lägenhet bara en kortare tid, bör krävas starkare skäl än annars för att beaktansvärda skäl för ett byte skall föreligga. Som en riktpunkt kan anges att denna strängare bedömning bör gälla om innehavstiden understiger ungefär ett år. För att beaktansvärda skäl för ett byte skall föreligga bör det i sådana fall normalt krävas att hyresgästen har behov av att byta lägenheten till följd av förändringar i sin familje- eller arbetssituation. Vidare bör det i allmänhet krävas att hyresgästen har flyttat in i den lägenhet han vill lämna. I andra fall bör han inte anses ha beaktansvärda skäl för ett nytt byte.

### 38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de *skyldigheter* som hyresavtalet innebär för honom för tiden efter överlåtelsen. *Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.*

Den nye hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för *skyldigheterna* enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om *inte något* annat avtalats med hyresvärden. *Vid ett lägenhetsbyte har en ny bostadshyresgäst dock ett sådant ansvar endast om han gentemot hyresvärden i en särskilt upprättad handling har åtagit sig det. Ett sådant åtagande medför inte skyldighet att betala något annat än hyresskulder och inte heller skyldighet att betala så-*

(jfr 12 kap. 11 § i kommitténs lagförslag)

Bestämmelsen i andra stycket andra meningen är ny. I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

Den nya bestämmelsen i andra stycket har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5). Bestämmelsen gäller lägenhetsbyten. Därmed avses de fall som behandlas i 35 § hyreslagen, dvs. när en hyresgäst överlåter hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få en annan bostad.

Utgångspunkten är den i sak oförändrade regeln i styckets första mening som innebär att den nye hyresgästen – om inte annat avtalas – tar på sig ett borgensliknande ansvar för den tidigare hyresgästens skyldigheter enligt avtalet för tiden före överlåtelsen. Den nya bestämmelsen i andra meningen innehåller en undantagsregel som gäller vid lägenhetsbyte. I en sådan situation gäller det borgensliknande ansvaret endast om det finns ett åtagande från den nye bostadshyresgästen.

Enligt den nya bestämmelsen krävs för att ett sådant ansvar skall uppkomma vid lägenhetsbyte att den nye bostadshyresgästen i en särskilt upprättad handling har åtagit sig det. Här finns alltså ett krav på skriftlighet. Hur den upprättade handlingen betecknas spelar ingen roll. Det viktiga är att det av handlingen framgår att hyresgästen tar på sig ett betalningsansvar. Handlingen skall vara särskilt upprättad och underskriven av hyresgästen. Vad som nu har anförts betyder att ett åtagande från hyresgästens sida inte gäller om det har tagits in enbart i hyreskontraktet.

Ett ytterligare krav är att den nye hyresgästens ansvar bara får gälla hyresskulder. Därmed avses förfallna hyresbelopp, men inte ränta på sådana fordringar. Det sagda gäller även ränta som avser tiden efter åtagandet.

Betalningsansvaret för den nye hyresgästen får som mest gälla ett belopp som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen. Dessa tre månadshyror skall användas bara för att räkna fram det maximala belopp som den nye hyresgästen kan bli ansvarig för. Det behöver alltså inte vara just dessa hyror som utgör hyresskulden.

Här följer två exempel på hur man räknar ut det högsta belopp som betalningsansvaret kan uppgå till.

#### Exempel 1

Den 1 oktober 1991 höjs månadshyran för en bostadslägenhet, från att tidigare under året ha varit 3 000 kr., till 3 500 kr. Hyresgästen A överlåter den 25 november 1991 hyresrätten till lägenheten för att genom byte få annan bostad. Det visar sig att A lämnat hyresskulder efter sig. Den nye hyresgästen B åtar sig att betala skulderna. – B kan då aldrig bli skyldig att stå för gamla hyresskulder som uppgår till ett högre belopp än det som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen eller  $(3\ 000 + 3\ 000 + 3\ 500 =) 9\ 500$  kr.

## Exempel 2

Hyresgästen C betalar hyran för sin bostadslägenhet kvartalsvis i förskott. Hyran för det tredje kvartalet 1991 är 9 000 kr. och höjs därefter – alltså per den 1 oktober – till 10 500 kr. Den 25 november 1991 överlåter C hyresrätten till lägenheten. Det visar sig att det finns gamla hyresskulder som C är ansvarig för. Den nye hyresgästen D åtar sig att betala skulderna. – D kan då aldrig bli skyldig att stå för gamla hyresskulder som uppgår till ett högre belopp än det som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen eller  $(3\ 000+3\ 000+3\ 500=)$  9 500 kr.

I fall då den nye hyresgästen har åtagit sig betalningsansvar för hyresskulder som uppgår till ett belopp som överstiger det tillåtna är han inte fullt ut bunden enligt åtagandet utan ansvaret inskränks till det belopp som lagen medger.

Det bör anmärkas att åtagandet gäller ett ansvar *tillsammans med överlåtare*. Det betyder att åtagandet inte får avse andra hyresskulder än sådana som den tidigare hyresgästen är ansvarig för. Därmed avses i första hand obetalda hyror för den tid den tidigare hyresgästen innehade hyresrätten till lägenheten. Den tidigare hyresgästen kan därutöver till följd av ett sådant åtagande som paragrafen behandlar ha ett ansvar för hyresskulder. Även sådana skulder kan omfattas av ett åtagande av den nye hyresgästen vid ett lägenhetsbyte.

Det bör framhållas att det torde vara ovanligt att en bostadshyresgäst kommer överens om ett lägenhetsbyte trots att han inte fullgjort sina skyldigheter mot hyresvärden. Den nuvarande bestämmelsen om gemensamt ansvar (38 § andra meningen hyreslagen) saknar således helt betydelse för de allra flesta lägenhetsbyten. Någon gång kan det emellertid finnas gamla skulder när en hyresgäst överlåter hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få en annan bostad. Om den nye hyresgästen då gör ett lagenligt åtagande om att betala skulderna, bör det inte finnas någon anledning för hyresvärden att på grund av den tidigare hyresgästens skulder vägra samtycke till överlåtelsen av hyresrätten. Situationen kan bli en annan om enighet inte kan nås om ansvaret för den tidigare hyresgästens skulder. Hyresvärden kan då i ett ärende om lägenhetsbytet som skäl mot att tillstånd ges till bytet åberopa att den som bytt till sig lägenheten vägrat att göra ett lagenligt åtagande om ansvar för gamla hyresskulder. Hyresnämnden får då ta ställning till vilken betydelse det bör ha att den nye hyresgästen inte har tagit på sig ansvar för den tidigare hyresgästens skulder. Om denna prövning kan följande sägas.

Om den nye hyresgästen vägrat att göra ett åtagande som enligt förevarande stycke skulle sakna verkan, bör det inte ha någon betydelse för frågan om tillstånd skall ges till överlåtelse av hyresrätten. Som exempel på detta kan nämnas att den nye hyresgästen inte vill svara för den tidigare hyresgästens hyresskulder som uppgår till ett mycket stort belopp eller för ett skadestånd som åvilar den tidigare hyresgästen. Vid hyresnämnden kan det emellertid framkomma att den nye hyresgästen inte har velat ta på sig något ansvar för den tidigare hyresgästens hyresskulder och det trots att åtagandet avser ett belopp som inte överstiger det som anges i förevarande stycke. I

ett sådant fall får naturligtvis den nye hyresgästens agerande som en omständighet bland flera vägas in när hyresnämnden prövar ärendet. Det ligger därvid nära till hands att omständigheten anses starkt tala till hyresgästens nackdel vid tillståndsprövningen. Det får nämligen anses att bytet i ett sådant fall normalt inte kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

Hyresnämnden har möjlighet att förena ett tillstånd till överlåtelse av hyresrätt med villkor. Det framstår emellertid som mindre lämpligt att nämnden förenar ett tillstånd med ett villkor om att den nye hyresgästen, som inte är part i ärendet vid nämnden, skall ta på sig ansvar för den tidigare hyresgästens hyresskulder. I sin medlingsverksamhet kan nämnden däremot naturligtvis framhålla möjligheten att avtala om sådana hyresskulder.

Det bör slutligen tilläggas att den nye hyresgästen naturligtvis inte bör kunna avhyas på grund av sådana hyresskulder som han inte är ansvarig för. Det sagda förutsätter dock i princip att hyresvärden samtyckt till överlåtelser av hyresrätten eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till den. Har så inte skett är det ju den tidigare hyresgästen som ensam är att anse som hyresgäst och således hyresvärdens motpart i t.ex. en förverkandevist.

Bestämmelserna i 38 § hyreslagen gäller inte bara vid lägenhetsbyten utan även när en bostadshyresgäst överlåter sin hyresrätt till vissa närstående (34 § hyreslagen), när en lokalhyresgäst överlåter hyresrätten till den som skall ta över verksamheten (36 § hyreslagen) samt när en kommun överlåter hyresrätten till en bostadslägenhet (37 § hyreslagen). Vidare finns det särskilda regler om gemensamt ansvar dels för de fall hyresrätten övergår genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv (33 § tredje stycket hyreslagen), dels när hyresgästens make eller sambo övertar hyresrätten (47 § tredje stycket hyreslagen). I dessa fall gäller inte den nya bestämmelsen i andra stycket sista meningen eftersom det här inte rör sig om ett lägenhetsbyte.

#### 42 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid.

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 5 a § fjärde–sjätte styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse.

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen *inte* kan visa giltigt ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans *skyldigheter* enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärdens att skyldigheten *fullgörs*, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för *sådan* näringsverksamhet eller *liknande* verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en *inte* oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

*I fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.*

*Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.*

*Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.*

Hyresrätten är *inte* förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärdens rätt till skuldestånd.

(jfr 4 kap. 8–12 §§ och 16 kap. 5 § samt 7 kap. 9–11 §§ och 16 kap. 15 § i kommitténs lagförslag)

I paragrafen har förts in nya bestämmelser om förverkande av hyresrätten på grund av bristande betalning av bostadshyra och på grund av störningar i boendet. Dessa bestämmelser berörs i det följande. Övriga ändringar av paragrafen är redaktionella.

#### *Första stycket 1*

Den nuvarande bestämmelsen i 42 § första stycket 1 gäller hyror för både bostadslägenheter och lokaler. Den nya lydelsen innebär att punkten bara gäller bostadshyror. Reglerna om lokalhyror har förts över till en ny punkt 2.

I punkten 1 har förverkandefristen i fråga om bostadslägenheter förlängts från två vardagar till en vecka. Det betyder enligt lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid att hyresgästen, för att bevara hyresrätten, måste betala hyran senast den dag som genom sitt namn i veckan motsvarar den från vilken tidräkningen börjas. Om förfallodagen för hyran är tisdagen den 31 augusti 1993 är således hyresrätten förverkad om inte hyran betalas senast tisdagen den 7 september samma år. Den angivna lagen innehåller även en bestämmelse för fall då slutdagen infaller på en söndag, annan allmän

helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton. Tidsfristen utsträcks då till nästa vardag.

Den särskilda förverkanderegeln för fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad har slopats såvitt gäller bostadslägenheter. En bostadshyresgäst får nämligen, oavsett vad som avtalats, normalt betala hyran för en kalendermånad sista vardagen före månadens början (20 § första stycket sista meningen hyreslagen). Först vid den tidpunkten förfaller således hyresbeloppet för den månaden till betalning. I fråga om hyra för bostadslägenheter finns det alltså inget behov av den särskilda förverkanderegeln.

I övrigt är ändringarna i förevarande punkt redaktionella.

Här bör slutligen erinras om att det finns särskilda bestämmelser om förverkande av hyresrätten till en bostadslägenhet på grund av bristande betalning av retroaktiv hyra (55 a § fjärde stycket hyreslagen). Dessa bestämmelser innebär främst att en hyresgäst får visst anstånd med att betala retroaktiva hyresbelopp. Hyresrätten förverkas sålunda inte om det retroaktiva överskjutande hyresbeloppet betalas inom en månad efter det att beslutet om den retroaktiva hyran vann laga kraft. Behovet av dessa bestämmelser kvarstår även med den nya lydelsen av förevarande punkt.

#### *Första stycket 2*

Till förevarande punkt, som är ny, och till paragrafens andra stycke har överförts de bestämmelser om lokalhyresförhållanden som tidigare återfanns i punkt 1. Några sakliga ändringar har inte gjorts.

#### *Första stycket 6*

Den förutvarande punkten 5 har nu blivit punkt 6. Samtidigt har vissa sakliga ändringar gjorts. Punkten gäller fall då en lägenhet används i strid med bestämmelsen i 25 § hyreslagen om störningar i boendet m.m. Ytterligare bestämmelser om förutsättningarna för uppsägning när hyresrätten är förverkad på grund av störningar i boendet finns i paragrafens tredje och fjärde stycken. Med störningar i boendet avses störningar som i sådan grad kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (jfr 25 § första stycket första meningen).

När det förekommer störningar i boendet skall hyresvärden enligt den nya bestämmelsen i 25 § andra stycket normalt ge lokal- eller bostadshyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Den bestämmelsen har inte föranlett någon ändring i förevarande punkt eftersom det redan nu är en förutsättning för förverkande av hyresrätten att hyresgästen har blivit tillsagd att vidta rättelse.

#### *Andra stycket*

Det nya andra stycket har behandlats under första stycket 2.

*Tredje stycket*

Tredje stycket innehåller en ytterligare bestämmelse om uppsägning när hyresrätten är förverkad på grund av störningar i boendet.

Bestämmelsen i förevarande stycke knyter an till regeln i 25 § andra stycket om att socialnämnden skall underrättas om störningar i boendet som en bostadshyresgäst är ansvarig för. Som nämnts i specialmotiveringen till 25 § bör en sådan underrättelse vanligen ske i samband med att hyresgästen ges en tillsägelse att upphöra med störningarna. Även om underrättelsen till nämnden sker strax före uppsägningen är emellertid denna förutsättning för förverkande uppfylld. I något enstaka fall kan det således inträffa att hyresrätten är förverkad trots att några störningar inte har förekommit efter underrättelsen till socialnämnden. Om den som stör är en lokalhyresgäst, behövs ingen underrättelse.

Om en hyresvärd i fall av störningar i boendet använder den summariska processen bör han till kronofogdemyndigheten ge in kopior av tillsägelsen till hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör, underrättelsen till socialnämnden samt uppsägningen. Kronofogdemyndigheten skall kontrollera att handlingarna uppfyller lagens föreskrifter. Kontrollen skall också omfatta att socialnämnden underrättats innan hyresvärden sade upp hyresavtalet. En hyresvärd kan också åberopa att han med stöd av bestämmelsen i 42 § fjärde stycket genast har sagt upp hyresavtalet.

*Fjärde stycket*

I fjärde stycket behandlas särskilt allvarliga störningar i boendet (se 25 § tredje stycket).

Av första stycket 6 framgår att en förutsättning för att hyresrätten skall förverkas i fall av störningar i boendet är att hyresgästen blivit tillsagd att vidta rättelse och inte gjort det utan dröjsmål.

Av *första meningen* i förevarande stycke framgår dock att denna förutsättning inte gäller när det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet. I sådana fall är hyresrätten förverkad även utan att hyresvärden sagt till hyresgästen om rättelse.

Det bör betonas att bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet bara kan tillämpas i undantagsfall. Tanken bakom undantagsreglerna är att det i vissa mycket grava störningsfall inte bör gå någon ytterligare tid innan hyresvärden kan göra en uppsägning. De situationer som kan aktualisera en tillämpning av bestämmelsen berörs i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3).

Av *andra meningen* framgår att det i fall av särskilt allvarliga störningar i boendet inte heller krävs att uppsägningen har föregåtts av att underrättelse har lämnats till socialnämnden.

I fall då ett bostadshyresavtal sägs upp utan att socialnämnden har underrättats skall enligt *tredje meningen* en kopia av uppsägningen skickas till nämnden. Såsom tidigare har nämnts finns det även på detta stadium anledning för socialnämnden att agera. I de särskilt allvarliga fall av störningar i boendet som nu behandlas kan det vara så att hyresgästen inte klarar av ett



eget boende i flerfamiljshus. Det kan då finnas skäl för socialnämnden att medan det rättsliga förfarandet pågår överväga vilket annat boende som kan vara lämpligt för hyresgästen.

I bestämmelsen anges inte när hyresvärden skall skicka kopian till socialnämnden. Detta bör ske i samband med uppsägningen; lämpligen samma dag. Det är inte en förutsättning för förverkande att en kopia av uppsägningen skickats till socialnämnden. Om det vid en rättslig prövning visar sig att hyresvärden inte skickat kopian till socialnämnden kan det vara lämpligt att den rättsliga instansen agerar för att socialnämnden skall få kännedom om uppsägningen.

I fråga om bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet bör det uppmärksammas att hyresgästen kan vara ansvarig också för vad andra personer gjort (se 42 § första stycket 6). Förverkande kan således också inträffa när störningarna kommer från den, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits. Detsamma gäller om hyresgästen eller den, till vilken hyresrätten överlåtit eller lägenheten upplåtits, inte håller den tillsyn som anges i 25 §.

Reglerna om särskilt allvarliga störningar i boendet skall inte kunna tillämpas i fall då det inte är hyresgästen utan någon annan, till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd, som har åsidosatt vad som skall iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte har hållit den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf. I dessa fall är det nämligen rimligt att hyresgästen i stället får en möjlighet att vidta rättelse. Med anledning av ett påpekande av Lagrådet har lagtexten kompletterats med bestämmelsen i *fjärde meningen*, vilken innebär att den speciella regleringen för särskilt allvarliga störningar inte är tillämplig i dessa fall.

Det blir alltså hyresvärden som får bedöma om störningar i boendet är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Denna bedömning bör göras med försiktighet. Om hyresvärden väljer att direkt säga upp hyresavtalet, kan nämligen, som flera remissinstanser har varit inne på, den rättsliga prövningen mynna ut i att störningarna visserligen varit många och påfrestande för de kringboende men ändå inte kan anses vara särskilt allvarliga i paragrafens mening. Följden av det blir att hyresvärden inte anses ha haft rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. En felaktig bedömning i fråga om hur allvarliga störningar är kan alltså medföra att det tar onödigt lång tid innan störningarna upphör. Det nu sagda bör ge hyresvärdarna anledning att i tveksamma fall ge hyresgästen en tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör i stället för att direkt säga upp hyresavtalet.

#### 43 §

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1-4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden *har sagt upp* avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. *Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick*

kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brotsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

(jfr 7 kap. 9–12 §§ samt 16 kap. 15 § i kommitténs lagförslag)

I första stycket har förts in en ny bestämmelse om störningar i boendet som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (se 25 § tredje stycket). Med störningar i boendet avses störningar som i sådan grad kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (se 25 § första stycket första meningen). Ändringarna i övrigt i paragrafen är av redaktionell art.

I första stycket andra meningen görs undantag för särskilt allvarliga störningar i boendet. I dessa grava störningsfall förverkas hyresrätten utan föregående begäran om rättelse och enligt förevarande bestämmelse har det inte heller någon betydelse om rättelse sker före uppsägningen. Detta betyder t.ex. att frågan om en hyresgäst som gjort sig skyldig till mordbrand har vidtagit rättelse inte har någon betydelse för frågan om hyresavtalet kan sägas upp.

#### 44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första–tredje styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller *den* myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

Prop. 1992/93:115

(jfr 4 kap. 8–12 §§, 13 kap. 6 § och 16 kap. 5 § i kommitténs lagförslag)

I det följande berörs de ändringar som gjorts i första–fjärde styckena i den föreslagna paragrafen. Ändringen i femte stycket är redaktionell.

Med anledning av vad som anges i femte stycket bör det framhållas att det förutsatts att de nuvarande reglerna om formulär för vissa handlingar skall anpassas till den nya lydelsen av paragrafen (se förordningen, 1978:314, om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken).

#### *Första stycket*

I enlighet med det som anges i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1 och 2.2) har återvinningsfristen ändrats från tolv vardagar till två veckor.

För att göra bestämmelserna mer lättlästa har i olika punkter angetts vad som gäller för bostads- resp. lokalhyresförhållanden.

Återvinningsfristerna har alltså ändrats till två veckor. Enligt lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid blir sista dag att betala eller deponera hyran den dag som genom sitt namn i veckan motsvarar den från vilken tidräkningen börjas. Om tidsfristen börjar löpa torsdagen den 9 september 1993, är således den sista betalnings- eller deponeringsdagen torsdagen den 23 september samma år. Om den sista dagen för betalning eller deponering infaller på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, flyttas den till nästföljande vardag.

Enligt första stycket 1 skall ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnas till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Det förhållandet att kravet på att varje kommun skall ha en särskild socialnämnd har slopats kommenteras i anslutning till ändringarna i förevarande paragrafs tredje stycke.

En remissinstans har föreslagit att delgivningsreglerna i paragrafen skall ändras så att de får samma utformning som före den 1 januari 1985. Vid den åsyftade lagändringen föreskrevs att underrättelse om möjlighet för hyresgäst att återvinna hyresrätten skulle delges hyresgästen. Högsta domstolen har slagit fast att underrättelsen skall delges hyresgästen i den ordning som anges i delgivningslagen (se NJA 1988 s. 420). Det har ansetts att kravet på att underrättelsen skall delges enligt delgivningslagen bör behållas, eftersom det är av stor betydelse att hyresgästen verkligen får del av underrättelsen. Denna ålägger nämligen hyresgästen en aktivitet som är av närmast avgörande betydelse för hyresavtalets bestånd.

#### *Andra stycket*

För att göra paragrafen mer lättillgänglig har den nuvarande bestämmelsen i första stycket andra meningen placerats i ett nytt andra stycke.

Bestämmelsen har formulerats om så att beslut om avhysning inte får meddelas förrän det efter utgången av återvinningsfristen har gått *yttre- ligare två vardagar*. Detta innebär ingen saklig ändring i förhållande till gällande rätt.

### *Tredje stycket*

Bestämmelsen i *punkt 1* ger socialnämnden en ny möjlighet att förhindra att en hyresgäst förlorar sin bostad. Motivet till bestämmelsen har angetts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1).

Enligt bestämmelsen kan socialnämnden skriftligen åta sig betalningsansvaret för hyran. Vad det är frågan om är att socialnämnden gentemot hyresvärden utfäst sig att betala hyran. Utfästelsen som sådan medför naturligtvis ingen förändring i fråga om hyresgästens skyldighet att betala hyran till hyresvärden.

Det räcker att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för själva hyran. Således är punkt 1 tillämplig även om socialnämnden inte åtar sig ansvar för den redan upplupna räntan på hyresfordran. En annan sak är att socialnämnden genom åtagandet försätter sig i en gäldenärposition gentemot hyresvärden beträffande en fordran som är förfallen till betalning i enlighet med en i hyreskontraktet och alltså i förväg bestämd förfallodag. Det sagda torde medföra att socialnämnden är skyldig att betala dröjsmålsränta från den dag åtagandet görs till dess att hyran betalas.

Socialnämnden har en tidsfrist att beakta, nämligen återvinningsfristen på två veckor. Frågan om när den tidsfristen löper ut har behandlats tidigare. Bestämmelsen i punkt 1 är tillämplig även i det fallet att socialnämnden innan återvinningsfristen börjar löpa har meddelat hyresvärden om betalningsåtagandet.

För vissa meddelanden enligt hyreslagen gäller att avsändaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom om meddelandet avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress (se 63 §). Detta gäller t.ex. för hyresvärdens meddelande till socialnämnden enligt 44 § första stycket om uppsägningen och anledningen till denna. Samma regel kommer att gälla för socialnämndens meddelande till hyresvärden om betalningsåtagandet. Bestämmelsen i 63 § gäller nämligen meddelanden som avses i 44 § och kommer alltså att omfatta socialnämndens meddelande enligt 44 § tredje stycket 1 om att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran.

Det nu sagda betyder att det räcker att socialnämnden inom återvinningsfristen avsänder ett rekommenderat brev med meddelandet om betalningsåtagandet.

Om ett hyresavtal sägs upp att upphöra omedelbart på grund av att hyresrätten är förverkad, upphör avtalet genast att gälla om inte annat följer av 44 § (se 6 § första stycket). Hänvisningen till 44 § kommer att omfatta bestämmelsen om att socialnämnden skriftligen kan meddela hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran för en bostadslägenhet. Även ett betalningsåtagande från socialnämndens sida enligt 44 § tredje stycket kommer alltså att medföra att hyresavtalet inte upphör att gälla.

Det bör tilläggas att kravet på särskild socialnämnd har slopats (prop. 1990/91:14, bet. 1990/91:SoU 9, rskr. 1990/91:97, SFS 1990:1403). Numera gäller i stället att kommunens uppgifter inom socialtjänsten fullgörs av den eller de nämnder som kommunfullmäktige bestämmer samt att vad som i en författning sägs om socialnämnd i förekommande fall gäller den eller de nämnder som utsetts (4 § socialtjänstlagen, 1980:620). Om det skulle förekomma att en kommun inte har någon socialnämnd, får alltså vad som i hyreslagen sägs om socialnämnd tillämpas på den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom socialtjänsten. För undvikande av missförstånd bör anmärkas att det – oavsett vilken nämndorganisation som finns i en kommun – är tillräckligt att hyresvärden anger "socialnämnden" som mottagare av ett meddelande enligt första stycket 1.

I fråga om punkt 1 bör slutligen beröras att det kan gå en tid från det att socialnämndens meddelande skickas till dess att hyran verkligen betalas. Detta dröjsmål med hyresbetalningen kan med den nya regleringen inte läggas hyresgästen till last vid en prövning enligt besittningsskyddsreglerna (jfr 46 § första stycket 2 hyreslagen).

Bestämmelsen i *punkt 2* är en undantagsregel som behandlar det mycket ovanliga fallet att bostadshyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen. Hyresgästen skall ha varit förhindrad att själv betala hyran och dessutom ha saknat möjlighet att ge någon annan i uppdrag att göra det. Bestämmelsen är tillämplig bara om detta berott på vissa oförutsedda händelser, nämligen att hyresgästen drabbats av sjukdom eller det inträffat en liknande omständighet. I första hand tar bestämmelsen sikte på det fallet att hyresgästen medan återvinningsfristen löper drabbas av sjukdom som medför att han under resten av fristen är förhindrad att se till att hyran betalas. Förevarande punkt kan vara tillämplig även om den oförutsedda omständigheten inträffar först mot slutet av återvinningsfristen. Däremot är punkten i princip inte tillämplig om det som hindrar hyresgästen från att ombesörja hyresbetalningen bortfaller innan återvinningsfristen löper ut.

Hyresgästen måste naturligtvis också betala hyran så snart det varit möjligt. För att undantaget i punkt 2 skall gälla krävs emellertid i vilket fall som helst att hyresgästen betalar hyran senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Bakgrunden till denna regel är att hyresgästens försummelse framstår som allvarigare allteftersom tiden går utan att hyran betalas. Det skulle föra för långt om en hyresgäst, alldeles oavsett hur lång tid han dröjt med att betala hyra, inte skulle kunna skiljas från lägenheten.

Socialnämnden kan enligt punkt 1 inom återvinningsfristen skriftligen *meddela hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran*. Om en socialnämnd gör detta efter återvinningsfristen, har det ingen betydelse för den nu behandlade punkten. Enligt den är ju det avgörande om hyran faktiskt har betalats när avhysningstvisten avgörs i första instans. Det räcker inte heller att hyresgästen efter återvinningsfristen deponerar hyresbelopp. Inte heller i det fallet kan nämligen hyran anses ha betalats. Och bestämmelsen i 21 § tredje stycket hyreslagen om deposition har ingen relevans i den aktuella situationen.

Om ett hyresavtal sägs upp att upphöra omedelbart på grund av att hyresrätten är förverkad upphör det genast att gälla om inte annat följer av 44 § (se 6 § första stycket hyreslagen). Hänvisningen till 44 § kommer att omfatta också den nu behandlade punkten. I fall då förevarande punkt är tillämplig upphör alltså inte hyresavtalet att gälla.

I fråga om den summariska processen bör tilläggas att det i princip aldrig torde finnas anledning för kronofogdemyndigheterna att med stöd av punkt 2 bedöma en ansökan om vanlig handräckning som uppenbart ogrundad eller obefogad (jfr 23 § lagen, 1990:746, om betalningsföreläggande och handräckning). Om en hyresgäst hos kronofogdemyndigheten åberopar punkt 2, bör det normalt tolkas som ett bestridande av ansökan om avhysning.

#### *Fjärde stycket*

I förevarande stycke finns en begränsning av möjligheten att få tillbaka hyresrätten i vissa fall. För dessa fall har föreskrivits att inte heller bestämmelserna i tredje stycket skall gälla.

#### 45 §

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

(jfr 15 kap. 1 § i kommitténs lagförslag)

Paragrafens första stycke tillförs en ny punkt som fått numret 1. Det för med sig dels att de övriga punkterna fått nya nummer, dels en ändring i punkt 2. I andra stycket har den s.k. niomånadersregeln slopats och ersatts av en regel om att parterna fritt får avtala om avstående från besittningsskydd bara i fråga om hyresrätter som är förenade med rätt till förlängning. Ändringarna av paragrafen är i övrigt redaktionella.

Punkt 1 innehåller en ny begränsning av tillämpningsområdet för förlängningsreglerna. I fråga om kortvariga andrahandsupplåtelser skall således förlängningsreglerna inte gälla.

Punkt 1 gäller när hyresavtalet avser en lägenhet som i dess helhet upplåtits i andra hand. Bestämmelsen tar främst sikte på förstahandshyresgästens uthyrning av sin hyreslägenhet i ett flerfamiljshus och bostadsrätts-havarens uthyrning av sin bostadsrättslägenhet. Bestämmelsen är i och för sig även tillämplig på annan andrahandsuthyrning, t.ex. förstahandshyresgästens uthyrning av en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus. Någon närmare beskrivning av vad som avses med upplåtelse i andra hand torde inte behövas eftersom det redan finns bestämmelser om det (se 39 och 40 §§ hyreslagen samt 7 kap.10 och 11 §§ bostadsrättslagen, 1991:614). Som redan antytts är det typiska fallet att en förstahandshyresgäst, dvs. den som ingått ett hyresavtal med fastighetsägaren, i sin tur hyr ut lägenheten.

Om lägenheten utgör en del av uthyrarens egen bostad saknar hyresgästen enligt punkt 3 förlängningsrätt. Den nya punkt 1 gäller därför bara när lägenheten i dess helhet hyrts ut i andra hand.

Punkt 1 bör gälla även andrahandsupplåtelser av ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål. För att åstadkomma detta har punkt 2 ändrats till att gälla hyresavtal som i annat fall än som sägs i punkt 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål.

Slopandet av förlängningsrätten för kortvariga andrahandsupplåtelser skall inte gälla avtal om upplåtelser som har ingåtts av en förening som bedriver verksamhet med kooperativ hyresrätt. Detta behandlas närmare i specialmotiveringen till ändringen i lagen (1986:1242) om kooperativ hyresrätt.

Det bör nämnas att en andrahandshyresgäst kan ha samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som en förstahandshyresgäst, nämligen i fall då fastighetsägaren missbrukar möjligheten att hyra ut i andra hand genom att anlita bulvan (7 kap. 31 § jordabalken). Vidare bör det strykas under att hyresgästen vid andrahandsupplåtelser har möjlighet att få tillbaka vad han betalat för mycket i hyra (55 b § hyreslagen). Skyddet för andrahandshyresgästen bör i denna del förbättras på så sätt att hyresnämnderna ges befogenhet att bestämma att deras beslut om hyran för den fortsatta uthyrningen blir direkt gällande. Den frågan behandlas i specialmotiveringen till 55 b § hyreslagen.

Här finns slutligen anledning att något beröra en mycket speciell situation. Sedan den 1 oktober 1981 gäller i princip att en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte får upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består (4 kap. 3 § bostadsrättslagen, 1991:614). Innan detta förbud mot dubbelupplåtelser infördes förekom det, i samband med att en hyresfastighet ombildades till bostadsrätt, att en lägenhet upplåts med bostadsrätt till någon annan än den kvarboende hyresgästen. För det fall en sådan hyresgäst överlåter sin hyresrätt t.ex. för att genom byte få en annan bostad och ett nytt hyreskontrakt i samband därmed tecknas med bostadsrätts-havaren kan den nye hyresgästens ställning försvagas. Den nye hyresgästen torde nämligen komma att sakna bytesrätt samt få ett svagare besittnings-

skydd än det som normalt tillkommer en hyresgäst (se 35 § andra stycket 4 samt 46 § första stycket 6 a hyreslagen). Ändringen i förevarande paragraf kan i denna speciella situation medföra att den nye hyresgästen till och med kommer att stå utan besittningsskydd. Det är emellertid möjligt för den nye hyresgästen vid lägenhetsbytet att bara överta den tidigare hyresgästens hyresavtal. Om så sker, försvagas inte den nye hyresgästens ställning jämfört med den tidigare.

#### *Andra stycket*

Bestämmelsen om att parterna vid hyresförhållanden som varat längre än nio månader i följd kan ingå ett avståendeavtal utan hyresnämndens godkännande har slopats. I stället föreskrivs i andra meningen att parterna sedan hyresförhållandet har inletts fritt kan avtala om avstående från besittningsskydd i fall då hyresrätten är förenad med rätt till förlängning. Det betyder att det bara är en hyresgäst som har besittningsskydd som kan avtala bort det utan hyresnämndens godkännande. Det saknar betydelse huruvida detta besittningsskydd grundas på lagens bestämmelser eller på ett särskilt avtal om besittningsskydd.

Det är vanligt att parter som avtalar bort besittningsskyddet använder det formulär för avståendeavtal som hyresnämnderna gemensamt låtit framställa. I hyresnämndernas formulär finns det förtryckt en överenskommelse om avstående från besittningsskydd samt en ansökan till hyresnämnden att godkänna överenskommelsen. Denna gäller enligt formuläret endast om hyresavtalet upphör inom tre år från tillträdesdagen. I formuläret är också följande förtryckt.

Vi kommer härmed överens om att hyresgästen (-erna) inte skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet, om avtalet skall upphöra på grund av att

- uthyraren åter skall bosätta sig i lägenheten
- den villa eller bostadsrättslägenhet som uthyringen avser skall säljas eller användas som bostad av uthyraren
- huset skall rivas eller undergå större ombyggnad
- .....

Om det finns ett gällande avståendeavtal som begränsats t.ex. i enlighet med hyresnämndernas formulär, skall vid tillämpning av den nya bestämmelsen i andra stycket andra meningen inte anses att hyresrätten är förenad med rätt till förlängning. I sådana fall kan alltså parterna inte fritt ingå ett nytt avståendeavtal.

#### 55 b §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid *upplåtelse i andra hand* av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.



Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen *besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta*. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom *beslut som vunnit laga kraft* och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för *ansökan*.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *ansökan*. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. *När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 a § fjärde–sjunde styckena.*

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall *ansökan* ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

(jfr 11 kap. 4 § i kommitténs lagförslag)

Bestämmelserna i tredje stycket fjärde och femte meningarna är nya. I övrigt är ändringarna av redaktionell art.

Paragrafen gäller återbetalning av hyra vid andrahandsupplåtelser av bostadslägenheter m.m. och har gällt sedan den 1 juli 1988. Som framgår av tredje stycket kan hyresnämnden i ett ärende om återbetalning av hyra också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen. Detta beslut gäller inte förrän det har vunnit laga kraft (32 § första stycket lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder).

Det har visat sig att denna ordning kan medföra omotiverade nackdelar för hyresgästen. Denne kan nämligen bli tvungen att på nytt vända sig till hyresnämnden för att få tillbaka vad han betalat för mycket i hyra under tiden fram till dess nämndens första beslut vann laga kraft. Den nya bestämmelsen i tredje stycket fjärde mening innebär att hyresnämnden ges möjlighet att bestämma att beslutet om hyran för den fortsatta uthyrningen blir direkt gällande. Att beslutet kan verkställas följer av bestämmelserna i utskningsbalken (se 3 kap. 1 § första stycket 6, 9 § och 20 § första stycket).

Enligt en bestämmelse i hyreslagen (55 a § tredje stycket) får hyresnämnden, när det finns *särskilda* skäl, bestämma att ett beslut om villkorsändring skall gälla omedelbart. Hyresnämnden får enligt den nu behandlade paragrafen besluta om omedelbar verkställighet när det finns skäl till det.

En följd av den nya bestämmelsen i tredje stycket fjärde mening är att hyran kan både höjas och sänkas retroaktivt genom ett beslut om hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *ansökan*. Mot den bakgrunden bör bestämmelserna i 55 a § fjärde – sjunde styckena hyreslagen tillämpas i fråga om dessa retroaktiva hyresbelopp. Bestämmelsen i den nu behandlade paragrafens tredje stycke femte mening har utformats i enlighet med det sagda.

*Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 § eller 54 § skall anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.*

*Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.*

(jfr 18 kap. 3 § i kommitténs lagförslag)

Bestämmelsen i 25 § andra stycket hyreslagen har tillförts uppräknigen i förevarande paragrafs första stycke. Det betyder att paragrafen gäller dels hyresvärdens tillsägelse till hyresgästen att se till att störningar i boendet omedelbart upphör och dels hyresvärdens underrättelse till socialnämnden om störningar i boendet. I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

Som har anförts i anslutning till 44 § tredje stycket hyreslagen kommer förevarande paragraf att gälla socialnämndens meddelande till hyresvärden om att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyra.

## 72 §

*Hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.*

(jfr 26 § andra stycket i kommitténs förslag till lag om ändring i lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder)

Paragrafen är ny.

Enligt bestämmelsen skall hyrestvister som rör störningar i boendet handläggas särskilt skyndsamt. Ordet "särskilt" har tillagts därför att en hyresnämnd enligt lag skall handlägga alla ärenden skyndsamt (26 § lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder). Med störningar i boendet avses störningar som i sådan grad kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (jfr 25 § första stycket första meningen hyreslagen). Bestämmelsen gäller naturligtvis även i fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bestämmelsen gäller handläggningen vid domstolar och hyresnämnder. Även kronofogdemyndigheternas handläggning av den summariska processen omfattas av bestämmelsen, liksom de myndigheter som hanterar delgivningsfrågor. Däremot tar bestämmelsen inte sikte på kronofogdemyndigheternas handläggning av frågor om verkställighet av ett beslut om avhysning. I fråga om det förfarandet finns särskilda regler i 16 kap. utskönningsbalken.

För att ett mål eller ärende som rör störningar i boendet skall kunna avgöras måste vissa handlingar delges hyresgästen. Delgivningen skall ske enligt delgivningslagens bestämmelser. Delgivningssvårigheter kan med-

föra att handläggningstiderna vid domstolar, hyresnämnder och kronofogde-myndigheter blir långa. Under den tiden kan de boende bli utsatta för påfrestande störningar.

Här bör uppmärksammas att det genom en lagändring, som trädde i kraft den 1 februari 1991, har införts bestämmelser om förenklad delgivning (lagen, 1990:1410, om ändring i delgivningslagen, 1970:428). Lagändringen medförde att kravet på bevis om att delgivning har skett slopades i vissa fall. Förenklad delgivning får dock inte användas i fråga om stämningensansökningar eller andra handlingar varigenom mål eller ärenden anhängiggörs. Det betyder att ett avhysningsförfarande kan dra ut på tiden därför att det tar tid att på normalt sätt delge den störande hyresgästen själva ansökan om avhysning.

Ändringen av delgivningslagen bör i någon mån ha bidragit till att minska delgivningssvårigheterna i mål eller ärenden om störningar i boendet. Det finns emellertid ändå all anledning att framhålla vikten av att de myndigheter som har att handlägga delgivningsfrågor beaktar att hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas med särskild skyndsamhet. Om en myndighet anlitas för en delgivning i ett mål eller ärende som rör störningar i boendet, bör uppdragsgivaren upplysa om att ärendet brådskar.

### **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

2. Bestämmelserna i 12 kap. 35 § skall tillämpas i sin nya lydelse när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt.

I 35 § hyreslagen anges förutsättningarna för att hyresnämnden skall lämna tillstånd till ett lägenhetsbyte. Bestämmelsen har ändrats på så sätt att den s.k. treårsregeln har slopats. Det har ansetts att tillståndsfrågan efter lagens ikraftträdande alltid bör prövas enligt den nya bestämmelsen. Om ansökan getts in före eller efter ikraftträdandet skall alltså inte spela någon roll.

Det nu angivna kommer till uttryck i en övergångsbestämmelse. Därigenom klargörs t.ex. att en överlåtelse av hyresrätten som skett före ikraftträdandet och under villkor av hyresnämndens godkännande kan prövas med stöd av bestämmelsen i dess nya lydelse.

3. Beträffande överlåtelser av hyresrätter till bostadslägenheter som äger rum före ikraftträdandet skall 12 kap. 38 § tillämpas i sin äldre lydelse.

Bestämmelsen i 38 § hyreslagen behandlar vem som ansvarar för hyran och andra förpliktelser sedan hyresrätten till en bostadslägenhet har överlåtit. Ändringen innebär bl.a. att den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte inte längre på grund av lagen kommer att vara ansvarig för den tidigare hyresgästens skulder.

Ett lägenhetsbyte som skett före ikraftträdandet kan ha medfört att den nye bostadshyresgästen tillsammans med överlåtaren av hyresrätten svarar för skyldigheter enligt avtalet för tiden före överlåtelser. Det skulle vara

alltför ingripande att låta lagändringen medföra att ett redan uppkommet ansvar faller bort. Detta gäller inte minst i det fallet att hyresvärden före ikraftträdandet samtyckt till en överlåtelse. Den nya bestämmelsen i 38 § hyreslagen bör alltså gälla endast i fråga om överlåtelser som äger rum efter ikraftträdandet. Övergångsbestämmelsen har utformats i enlighet med det anförda.

4. I fråga om störningar i boendet som inträffat före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 12 kap. 25 § samt 42 § första stycket 6 och tredje stycket i fall då hyresvärden efter ikraftträdandet givit en hyresgäst tillsägelse att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.

De nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet får bara tillämpas i fråga om störningar som inträffat sedan lagen trätt i kraft.

Övergångsbestämmelsen i *första stycket* i förevarande punkt behandlar de nya reglerna om störningar i boendet. De hittills gällande bestämmelserna innebär att det alltid krävs upprepade störningar för att hyresrätten skall förverkas. Detsamma gäller enligt de nya föreskrifterna, dock med det undantag för särskilt allvarliga fall som behandlas i övergångsbestämmelsens andra stycke. I övergångshänseende har ansetts att utgångspunkten bör vara att kontraktsbrottet, dvs. störningen, bedöms enligt den lag som gällde när kontraktsbrottet begicks. Därav följer att störningar som samtliga äger rum före ikraftträdandet skall bedömas enligt de äldre föreskrifterna. Och om alla störningar har ägt rum efter ikraftträdandet skall de nya reglerna bli tillämpliga.

Den fråga som uppkommer är om nya eller äldre föreskrifter skall tillämpas när störningar i boendet förekommit både före och efter lagens ikraftträdande. Det har ansetts lämpligt att låta övergångsbestämmelsen knyta an till tidpunkten för hyresvärdens s.k. varningsbrev. I de fall tillsägelsen att vidta rättelse sker efter lagens ikraftträdande kommer alltid de nya reglerna om störningar att tillämpas. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

Det kan tänkas att hyresvärden vid mer än ett tillfälle har gett hyresgästen tillsägelse att se till att störningar i boendet upphör. Övergångsbestämmelsen innebär för sådana fall att det räcker med att en tillsägelse skett efter ikraftträdandet för att de nya föreskrifterna skall vara tillämpliga.

Den förevarande övergångsbestämmelsen innebär att äldre bestämmelser alltid kommer att tillämpas om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet.

Övergångsbestämmelsen i *andra stycket* gäller de nya föreskrifterna om särskilt allvarliga störningar i boendet (25 § tredje stycket, 42 § första stycket 6 och fjärde stycket samt 43 §). Till skillnad mot vad som för närvarande gäller krävs det vid sådana störningar inte att hyresvärden skickar ett s.k. varningsbrev för att hyresrätten skall förverkas. Och det kan räcka med en störning för att förverkande skall inträda. I övergångshänseende har ansetts att dessa nya regler om särskilt allvarliga störningar i boendet bör få tillämpas bara i fråga om störningar som har inträffat sedan lagen trätt i kraft.

Övergångsbestämmelserna i fråga om störningar i boendet för med sig att det först efter ikraftträdandet blir aktuellt att skicka meddelanden om störningar i boendet. Det betyder att det inte behövs någon övergångsbestämmelse till de nya reglerna i 63 § hyreslagen om när ett meddelande om störningar i boendet anses lämnat.

Här kan slutligen tilläggas att den nya processuella bestämmelsen i 72 § om snabb handläggning av hyrestvister som rör störningar i boendet blir omedelbart tillämplig vid ikraftträdandet.

5. De nya bestämmelserna i 12 kap. 42 §, såvitt avser hyror, och 44 § tillämpas på hyror som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande hyror som dessförinnan förfallit till betalning tillämpas äldre bestämmelser.

Förevarande punkt av övergångsbestämmelserna tar sikte på de nya bestämmelserna om dröjsmål med betalning av hyran.

Övergångsbestämmelserna knyter an till hyrans förfallodag. De nya bestämmelserna skall således tillämpas bara när det gäller hyror som förfaller till betalning efter lagens ikraftträdande. Detta innebär att kontraktsbrottet, den bristande betalningen av hyran, bedöms enligt den lag som gällde när betalningsdröjsmålet uppkom.

Övergångsbestämmelsen innebär vidare att äldre bestämmelser alltid kommer att tillämpas om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet.

Bestämmelsen i 44 § tredje stycket 1 kommer med denna övergångsreglering att gälla socialnämndernas åtaganden i fråga om bostadshyror som förfallit till betalning efter ikraftträdandet.

6. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet tillämpas bestämmelserna i 12 kap. 45 § första stycket i sin äldre lydelse.

Ett avtal om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet har verkan enligt äldre bestämmelser om avtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

#### *Första stycket*

Enligt 12 kap. 45 § första stycket i dess nya lydelse gäller ingen förlängningsrätt för kortvariga andrahandsupplåtelser. Den nya lydelsen bör inte tillämpas i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Någon särskild bestämmelse som klargör detta behövs inte. Däremot bör klargöras att äldre rätt fortfarande skall tillämpas i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det betyder att en andrahandshyresgäst som vid ikraftträdandet har en förlängningsrätt behåller den.

I detta sammanhang kan beröras vad som skall gälla övergångsvis i fråga om den nya bestämmelsen om hyresnämndens möjlighet att bestämma att ett beslut om hyran för den fortsatta uthyrningen skall gälla omedelbart (55 b § hyreslagen). Hyresnämnden bör, så snart lagen trätt i kraft, ha möjlighet att tillämpa denna nya processuella föreskrift. Någon särskild övergångsbestämmelse behövs inte för att åstadkomma det eftersom processuella föreskrifter enligt en allmän grundsats blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet om inte något annat föreskrivs.

Enligt 12 kap. 45 § andra stycket i dess nya lydelse kan parterna inte längre fritt träffa avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet i fall då hyresförhållandet varat längre än nio månader. Också här bör den allmänna regeln om att ny kontraktsrättslig lagstiftning normalt inte skall tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet vara vägledande. Gällande avståendeavtal skall alltså inte förlora sin verkan vid ikraftträdandet utan i stället bör dessa avtal även därefter ha verkan enligt äldre föreskrifter. Övergångsbestämmelsen i andra stycket har utformats i enlighet med det.

## 4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

### 3 a §

*Bestämmelsen i 12 kap. 45 § första stycket 1 jordabalken om vissa upplåtelser av bostadslägenheter i andra hand gäller inte för hyresrätt som upplåts av en förening som fått tillstånd enligt 1 §.*

Paragrafen är ny. Bestämmelsen i 12 kap. 45 § första stycket 1 jordabalken innebär att förlängningsrätten slopas vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Ändringen skall enligt förevarande paragraf inte gälla i fråga om kooperativa hyresrätter. Det förekommer i stor utsträckning att den ekonomiska förening som bedriver verksamhet med kooperativ hyresrätt upplåter hyresrätt till lägenheter som den själv hyr. Genom den nya bestämmelsen klargörs att slopandet av förlängningsrätten vid andrahandsupplåtelser inte gäller för kooperativ hyresrätt. Det förekommer också att föreningar hyr ut till andra än sin egna medlemmar. Inte heller sådana upplåtelser träffas av bestämmelsen i 12 kap. 45 § första stycket 1 jordabalken.

## 5 Hemställan

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

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

## 6 Beslut

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

Efter remiss har yttranden över betänkandet Ny hyreslag (SOU 1991:86) avgetts av Bostadsdomstolen, Domstolsverket, Göta hovrätt, Malmö tingsrätt, Umeå tingsrätt, Hyresnämnderna i Stockholm, Malmö, Göteborg, Sundsvall och Växjö, Socialstyrelsen, Riksskatteverket, Konsumentverket, Boverket, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Malmö kommun, Göteborgs kommun, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Köpmannaförbund, Sveriges Industriförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, HSB:s Riksförbund ek. för., Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Sveriges domareförbund, Föreningen Sveriges kronofogdar och Föreningen Sveriges socialchefer.

Riksskatteverket har till sitt remissvar fogat yttranden från Kronofogdemyndigheterna i Södermanlands och Västerbottens län.

Stockholms kommun har i sitt remissvar redovisat synpunkter från fastighetsnämnden, juridiska avdelningen, Hantverks- och Industribyggen i Stockholm AB (HIBY), AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Landstingsförbundet har avstått från att ta ställning till förslagen i betänkandet men pekat på en fråga av särskild vikt för landstingen. Stockholms Handelskammare, Företagarnas Riksorganisation, Riksbyggen, Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. (SKB), Näringslivets Byggnadsdelegation och Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling har inbjudits att lämna synpunkter men har avstått från att yttra sig.

Vidare har skrifter inkommit från enskilda och organisationer.

## 1 Förslag till

## Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*dels* att 12 kap. 25, 35, 38, 42–45, 55 b och 63 §§ skall ha följande lydelse,

*dels* att det i 12 kap. skall införas en ny paragraf, 72 §, av följande lydelse.

## 12 kap.

## 25 §

*Hyresgästen är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.*

*När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars avsevärt försämra deras bostadsmiljö. Hyresgästen skall också iakttä allt som fordras för att i annat avseende bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall noggrant se till att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.*

*Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden uppmana den hyresgäst som är ansvarig för störningarna att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om den ansvarige är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.*

*Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av att störningarna är av särskilt allvarlig art eller omfattning.*

*Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.*

*Gods som enligt vad hyresgästen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.*

## 35 §

*Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd*

*Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till*

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.



till överlåtelsen. *Sådant tillstånd* skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. *Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.*

Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller *ej*, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som *icke* är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller

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

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

överlåtelsen. *Tillstånd* skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller *inte*, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som *inte* är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller

5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet *inte har* varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen *ansöka* hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. *Detta* gäller även kommunalförbund som *har hand om* bostadsförmedling som är gemensam för två eller flera kommuner.

### 38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de *förplikelser* som hyresavtalet *ålägger* honom för tiden efter överlåtelsen, *om ej* annat villkor *föregats till* samtycket eller tillståndet. Den *tillträdande* hyresgästen svarar *jämte den avträdande* för för-

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de *skyldigheter* som hyresavtalet *innehär* för honom för tiden efter överlåtelsen. *Detta* gäller *endast om inte* annat villkor *ställtts upp i samband med* samtycket eller tillståndet.

*pliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalats med hyresvärden.*

*Den nye hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden. Vid ett lägenhetsbyte har den nye bostadshyresgästen dock ett sådant ansvar endast om han och hyresvärden i en särskilt upprättad handling har kommit överens om det och avtalet avser hyresskulder som inte överstiger ett belopp som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen.*

## 42 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 55 a § fjärde–sjätte styckena, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

3. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

4. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfalldagen och annat inte följer av 55 a § fjärde–sjätte styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfalldagen,

3. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra

ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst* och rättelse *icke* utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen *ej* kan visa giltig ursäkt,

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans *åligganden* enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten *fullgöres*, eller

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller *därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande* eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *inte iakttar vad som krävs av honom enligt 25 § när han använder lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf* och rättelse *inte* utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen *inte* kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans *skyldigheter* enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten *fullgörs*, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för *sådan* näringsverksamhet eller *liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del* eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

*I fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.*

*Om störningar i boendet är av särskilt allvarlig art eller omfattning, gäller vad som anges i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett.*

*Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättats enligt 25 §*

Hyresrätten är *icke* förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp har hyresvärden rätt till *ersättning för skada*.

*andra stycket. Om störningarna är av särskilt allvarlig art eller omfattning, får dock uppsägning ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. I sådant fall skall en kopia av uppsägningen skickas till socialnämnden.*

Hyresrätten är *inte* förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp *på grund av förverkande*, har hyresvärden rätt till *skadestånd*.

## 43 §

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden *gjort bruk av sin rätt att säga upp* avtalet, kan hyresgästen inte *därefter* skiljas från lägenheten på den grunden. *Detsamma gäller* om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 8 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning *rörande denna annars* har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har *förflutit* från det att domen i brottmålet *har vunnit* laga kraft eller det rätts-

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden *har sagt upp* avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. *Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av störningar i boendet av särskilt allvarlig art eller omfattning. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten* om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har *gått* från det att domen i brottmålet *vann* laga kraft eller det rättsliga förfarandet *avslutades* på annat sätt.

liga förfarandet har avslutats på annat sätt.

## 44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt, i fråga om bostadslägenhet, meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen delgetts underrättelsen och, i fråga om bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran

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

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

*har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhyssning avgörs i första instans.*

*Första-tredje styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.*

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

45 §<sup>2</sup>

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling *överenskommit*, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen *gällande*. Har överenskommelsen *träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd*, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hade make eller sambo som *ej* har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

1. *hyresavtalet avser en lägenhet som i dess helhet har upplåtits i andra hand och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,*

2. *hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,*

3. *lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller*

4. *hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.*

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling *kommit överens om*, att hyresrätten *inte* skall vara förenad med rätt till förlängning, *gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden*. *Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning*. Om en make eller sambo som *inte* har del i hyresrätten *hade* sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987:816.

55 b §<sup>3</sup>

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid *andrahandsupplåtelse* av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden *i fall som avses i första stycket* har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen *ålägg hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta*. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom *lagakraftvunnet beslut* och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för *ansökningen*.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *ansökningen*. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall *ansökningen* ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid *upplåtelse i andra hand* av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen *besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta*. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom *beslut som vunnit laga kraft* och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för *ansökan*.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för *ansökan*. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. *När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 a § fjärde-sjunde styckena.*

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall *ansökan* ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1988:408.

## 63 §

Har meddelande som avses i 10, 11, 14, 24 eller 33 §, i 42 § första stycket 2, 3 eller 5 eller i 44 eller 54 § avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall avsändaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden under den uthyrda lägenhetens adress.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 § eller 54 § skall anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

## 72 §

*Frågor om störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.
2. Bestämmelserna i 12 kap. 35 § skall tillämpas i sin nya lydelse när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt.
3. Beträffande överlåtelser av hyresrätter till bostadslägenheter som äger rum före ikraftträdandet skall 12 kap. 38 § tillämpas enligt sin äldre lydelse.
4. De nya bestämmelserna om störningar i 12 kap. 25 § och 42 § första stycket 6, tredje och fjärde styckena tillämpas i fall då hyresvärden efter ikraftträdandet uppmanar en hyresgäst att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.
- De nya bestämmelserna om sådana störningar i boendet som är av särskilt allvarlig art eller omfattning får dock bara tillämpas i fråga om störningar som inträffat sedan lagen trätt i kraft.
5. De nya bestämmelserna om hyror i 12 kap. 42 och 44 §§ tillämpas på hyror som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande hyror som dessförinnan förfallit till betalning tillämpas äldre bestämmelser.
6. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet tillämpas bestämmelserna i 12 kap. 45 § första stycket i sin äldre lydelse.
- Ett avtal om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet har verkan enligt äldre bestämmelser om avtalet har ingåtts före ikraftträdandet.



## 2 Förslag till

Prop. 1992/93:115  
Bilaga 2

### Lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Härigenom förskrivs att det i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt skall införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

#### 3 a §

Bestämmelsen i 12 kap. 45 § första stycket 1 jordabalken om vissa upplåtelser av bostadslägenheter i andra hand gäller inte för hyresrätt som upplåts av en förening som fått tillstånd enligt 1 §.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1993-01-21

*Närvarande:* f.d. regeringsrådet Bengt Hamdahl, justitierådet Hans-Gunnar Solerud, regeringsrådet Anders Swartling.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 21 december 1992 har regeringen på hemställan av statsrådet Laurén beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Sjöström.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

I fråga om följande bestämmelser i förslaget till lag om ändring i jordabalken föreslår lagrådet omformuleringar i förtydligande syfte och för att få närmare anslutning till motivtexten.

#### *12 kap. 25 §*

Enligt remissprotokollet är det inte avsett att begreppet störningar i boendet skall omfatta alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa. Vissa störningar av detta slag är, sägs det, sådana att det trots allt måste accepteras och att man vid bedömningen får söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerbildshus skall behöva tåla. Första meningen i första stycket bör ge uttryck för denna mera begränsade innebörd av begreppet störningar i boendet och utformas som en definition av nämnda begrepp. I den tredje meningen i första stycket bör det nuvarande uttrycket "hålla noggrann tillsyn över" behållas med hänsyn till att ordet tillsyn återkommer t.ex. i 12 kap. 42 § första stycket 6.

Andra stycket i 25 § står också i förbindelse med reglerna i 42 § första stycket 6 på så vis att hyresvärdens uppmaning enligt 25 § andra stycket blir att betrakta som en sådan tillsägelse som avses i 42 § första stycket 6. Ordet "uppmåna" i 25 § andra stycket i remissförslaget bör därför bytas ut mot "ge tillsägelse".

De allvarliga störningar i boendet, varom tredje stycket i 25 § handlar, bör definieras i likhet med vad som föreslagits beträffande vanliga störningar i boendet i första stycket.

I fråga om uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet framgår av specialmotiveringen att undantagsbestämmelsen i tredje stycket är tillämplig när hyresvärden med stöd av bestämmelserna i 42 § säger upp hyresavtalet att upphöra i förtid på den grunden att särskilt allvarliga störningar i boendet ägt rum. Vid föredragningen inför lagrådet har framkommit att bestämmelsen är avsedd att gälla också i det fallet att hyresvärden med anledning av sådana störningar säger upp hyresavtalet med iakttagande av den för avtalet gällande uppsägningstiden. Lagrådet anser att

den avsedda innebörden framträder tydligare om uttrycket "med anledning av" används i stället för "på grund av".

I enlighet med det anförda föreslår lagrådet att 25 § första–tredje styckena får följande lydelse:

"När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge den hyresgäst som är ansvarig för störningarna tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om den ansvarige är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet)."

#### *12 kap. 38 §*

Enligt den föreslagna lydelsen av andra stycket uppställs som förutsättning för att den nya bostadshyresgästen vid lägenhetsbyte skall tillsammans med överlåtaren ha ansvar för skyldigheter enligt hyresavtalet att avtal därom träffats i särskild handling. I remissprotokollet talas också på skilda ställen om att avtal eller överenskommelse skall ha träffats. I specialmotiveringen anføres emellertid samtidigt att det inte är ett krav att också hyresvärden har skrivit under handlingen. Under föredragningen av remissen har också framgått att det är tillräckligt att den nya hyresgästen i en särskild handling gjort ett åtagande i angivet hänseende.

Av motiveringen till bestämmelsen i nämnda stycke framgår vidare att ett åtagande av berört slag saknar verkan till den del det avser annat än hyresskulder och, om det avser sådana skulder, till den del de överstiger ett belopp motsvarande hyran för de tre kalendermånaderna närmaste före överlåtelsen. Avfattningen av förslaget ger inte ett tillräckligt klart besked på denna punkt.

På grund av det anförda föreslår lagrådet en omformulering av bestämmelsen i andra stycket. I anslutning härtill får lagrådet påpeka att ett uttalande i specialmotiveringen till samma stycke låter antyda att ett avtal (eller åtagande) från den nya hyresgästens sida som går längre än vad lagrådet nyss angett skulle strida mot tvingande bestämmelser i hyreslagen. Detta ger inte ett fullt adekvat uttryck för den bakomliggande tanken, nämligen att avtalet (åtagandet) saknar verkan.

Enligt lagrådets förslag får 38 § andra stycket följande lydelse:

”Den nye hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden. Vid ett lägenhetsbyte har den nye bostadshyresgästen dock ett sådant ansvar endast om han gentemot hyresvärden i en särskilt upprättad handling har åtagit sig det. Ett sådant åtagande medför inte skyldighet att betala något annat än hyresskulder och ej heller skyldighet att betala sådana skulder till ett högre belopp än som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen.”

#### 12 kap. 42 §

Den föreslagna redaktionella omarbetningen av första stycket 5 (i förslaget 6) synes ge en text som överensstämmer mindre väl med vad som anförs i specialmotiveringen än vad den nuvarande formuleringen gör. Lagrådet föreslår att denna i huvudsak bibehålls.

Tredje och fjärde styckena blir lättare att läsa om första meningen i förslagets fjärde stycke får bilda tredje stycket och innehållet i tredje stycket och fjärde stycket andra meningen i förslaget sammanförs till ett nytt fjärde stycke.

Enligt lagrådets förslag får första stycket 6 och tredje och fjärde styckena följande lydelse:

-----  
”6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse.  
-----

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.”

Lagrådet vill fästa uppmärksamheten på ett uttalande i specialmotiveringen om att utrymmet för att tillämpa specialreglerna för särskilt allvarliga störningar i boendet är begränsat när dessa härrör från någon till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits och att det är rimligt att en förstahandshyresgäst i stället får en möjlighet att vidta rättelse. Remissförslagets lagtext torde inte ge någon garanti för att hyresgästen får denna möjlighet. Om man vill uppnå den effekt som motiven räknar med måste lagtexten kompletteras.

12 kap. 43 §

Den föreslagna andra meningen i första stycket kan förenklas om lagrådets förslag beträffande 25 § tredje stycket följs och ges denna lydelse:

”Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.”

12 kap. 45 §

Den nya punkten 1 i första stycket bör enligt lagrådets förslag lyda på följande sätt:

”1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,”

12 kap. 72 §

Paragrafen, som föreskriver skyndsam handläggning av frågor om störningar i boendet, har fått en mycket generell avfattning. Av specialmotiveringen framskymtar som skäl för detta att bestämmelsen skulle vara att tillämpa inte bara av domstolar och hyresnämnder utan även av kronofogdemyndigheter i den summariska processen och ”myndigheter som hanterar delgivningsfrågor”. Däremot skulle beträffande kronofogdemyndigheternas handläggning av verkställighetsfrågor bestämmelserna i 16 kap. utsökningsbalken ta över. Inte heller skall hyresvärdarnas ”handläggning” av störningsfrågorna regleras av bestämmelsen.

Lagrådet ifrågasätter om inte kretsen av adressater har blivit alltför obestämd. Att paragrafen återfinns under rubriken Förfarandet i hyrestvister synes inte ge tillräcklig ledning. Lagrådet föreslår därför att paragrafen uttryckligen anger att den avser hyrestvister som rör störningar i boendet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

*Övergångsbestämmelserna*

Punkterna 3–5 kan enligt lagrådets mening lämpligen utformas på följande sätt:

”3. Beträffande överlåtelser av hyresrätter till bostadslägenheter som äger rum före ikraftträdandet skall 12 kap. 38 § tillämpas i sin äldre lydelse.

4. I fråga om störningar i boendet som inträffat före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 12 kap. 25 § samt 42 § första stycket 6 och tredje stycket i fall då hyresvärderna efter ikraftträdandet givit en hyresgäst tillsägelse att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.

De nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet får bara tillämpas i fråga om störningar som inträffat sedan lagen trätt i kraft.

5. De nya bestämmelserna i 12 kap. 42 §, såvitt avser hyror, och 44 § tillämpas på hyror som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande hyror som dessförinnan förfallit till betalning tillämpas äldre bestämmelser.”

I övrigt föranleder förslagen inte något yttrande.

**Antal ärenden om avstående från besittningsskydd samt totala antalet ärenden hos hyresnämnderna åren 1977–1991.<sup>1</sup>**

Prop. 1992/93:115  
Bilaga 4

Avgjorda/inkomna ärenden totalt <sup>2</sup>		Ärenden om avstående från besittningsskydd			
		bostad antal	%	lokal antal	%
1977	18 537	4 473	24,1	461	2,5
1978	22 635	5 623	24,8	553	2,4
1979	34 972	6 731	19,2	526	1,5
1980	44 176	8 539	19,3	674	1,5
1981	35 577	9 540	26,8	706	2,0
1982	34 228	10 279	30,0	672	2,0
1983	31 139	10 550	33,9	687	2,2
1984	31 194	10 874	34,9	759	2,4
1985	30 951	13 310	43,0	786	2,5
1986	37 222	16 156	43,4	934	2,5
1987	40 676	18 655	45,9	1 169	2,9
1988	42 957	21 730	50,6	1 372	3,2
1989	43 037	24 154	56,1	1 593	3,7
1990	54 400	24 455	45,0	1 729	3,2
1991	52 405	26 493	50,6	1 623	3,1

<sup>1</sup> Källa: Domstolsverket

<sup>2</sup> 1977–1981: inkomna ärenden 1982–1991: avgjorda ärenden

## Innehåll

Proposition.....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll.....	1
Propositionens lagförslag.....	2
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 11 februari 1993.....	13
1 Ärendet och dess beredning.....	13
2 Allmän motivering.....	14
2.1 Dröjsmål med betalning av hyra för en bostadslägenhet.....	14
2.2 Dröjsmål med betalning av hyra för en lokal.....	17
2.3 Störningar i boendet.....	18
2.4 Bytesreglerna.....	22
2.5 Den nye bostadshyresgästens ansvar för tidigare hyresgästs skulder.....	23
2.6 Avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet m.m.....	25
2.7 Konsekvenserna av förslagen.....	29
3 Upprättade lagförslag.....	29
4 Specialmotivering.....	29
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	29
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöks- verksamhet med kooperativ hyresrätt.....	54
5 Hemställan.....	54
6 Beslut.....	54
Bilaga 1 Förteckning över remissinstanser.....	55
Bilaga 2 Lagrådsremissens lagförslag.....	56
Bilaga 3 Lagrådets yttrande.....	66
Bilaga 4 Uppgifter om antalet ärenden om avstående från besitt- ningsskydd hos hyresnämnderna m.m.....	70

