

Nr 23

Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m.; given Stockholms slott den 9 februari 1973.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredraganden hemställt.

GUSTAF ADOLF

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

Genom propositionen läggs fram förslag till ändringar i hyreslagen jämte förslag till vissa följdändringar i annan lagstiftning.

De ändringar som föreslås beträffande hyreslagen är resultatet av en översyn som gjorts på grundval av de erfarenheter som den praktiska tillämpningen av 1968 års hyreslagsreform har gett. Erfarenheterna har genomgående varit positiva. På ett par punkter har dock visat sig föreligga behov av ändringar som har principiell innebörd.

I propositionen föreslås sålunda att bostadshyresgäst skall få rätt att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. Motsvarande ordning föreslås i fråga om lokalhyra och anläggningsarrende. Bostadshyresgäst med långtidsavtal, dvs. avtal på bestämd tid överstigande ett år, föreslås få rätt att säga upp avtalet före hyrestidens utgång. De möjligheter till omprövning av hyresvillkoren som hyresgäst sålunda avses få medför att något behov av att kunna begära prövning av förstagångshyra inte föreligger. Denna möjlighet föreslås därför avskaffad.

Vidare föreslås i propositionen att hyran för bostadslägenhet i princip skall vara bestämd till sin storlek. Här i ligger bl. a. att hyran inte får knytas till viss index.

Propositionen upptar förslag till straffbestämmelser i hyreslagen, enligt vilka den som betingar sig särskilt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt kan dömas till böter eller fängelse i högst ett år.

I propositionen läggs också fram förslag till bestämmelser som syftar till att stärka de kommunala bostadsförmedlingarnas ställning i de fall förmedlingen anvisar ny lägenhet åt bostadshyresgäst. Bl. a. föreslås att bostadsförmedlingen skall kunna självständigt föra talan i bytestvist.

I övrigt föreslås genom propositionen ett antal ändringar som rör förfarandet.

Flertalet av lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juni 1973.

Lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om jordabalken,¹

dels att 8 kap. 8, 31 och 33 §§, 9 kap. 9 och 12 §§, 11 kap. 4—6 §§ och 12 kap. 6, 8, 33—35, 44—49, 51, 53—55, 57—59, 63, 65, 70 och 72 §§ samt rubrikerna närmast efter 12 kap. 19 och 53 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas sex nya paragrafer, 11 kap. 6 a § och 12 kap. 4 a, 19 a, 27 a, 47 a och 58 a §§, av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

8 kap.

8 §²

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 § skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendavgift på jordägarens vägnar.

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ och när arrendator uppsäger avtal enligt 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 § skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970: 428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att arrendeförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av arrendator gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

¹ Omtryckt 1971: 1209.

² Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

31 §

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Föreslagen lydelse

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, *uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 §* eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, *uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 §*, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 kap.

9 §

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts

Nuvarande lydelse

som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Föreslagen lydelse

nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

12 §

Bifalles arrendators talan om förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.

Dom eller beslut varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende.

Dom eller beslut varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende. *Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.*

11 kap.

4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

Bestämmelserna i 5—6 a §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

5 §

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skäligen eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skäligen omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Nuvarande lydelse

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

Föreslagen lydelse

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

6 §³

Jordägaren skall i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

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

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning.

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. *Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.*

6 a §

Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för

³ Senaste lydelse 1972: 252.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

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

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttagar jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 5 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende.

12 kap.

4 a §

Är hyresavtal som avser bostadslägenhet träffat för bestämd tid och är hyrestiden längre än ett år, får hyresgästen uppsäga avtalet till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, om hyresförhållandet på fardagen varat längre än nio månader i följd.

6 §

Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i 11—14 eller 16—19 §, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 §

Uppsäges hyresavtal av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och innehåller detta kapitel ej

Nuvarande lydelse

andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om ej annat föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Föreslagen lydelse

särskild bestämmelse om uppsägningstid, gäller den uppsägnings-tid som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket, om avtalet är träffat för bestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

8 §⁴

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 §, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 54, 58 och 58 a §§, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970: 428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal, som gäller annan lägenhet än bostadslägenhet, finns i 58 §.

*Betalning av hyra m. m.**Hyran*

19 a §

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lä-

⁴ Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

genhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förbehåll i hyresavtal att hyran skall utgå med belopp som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

27 a §

Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast återtaga den.

Finnes i lägenhet som hyresgästen lämnat eller i utrymme som hör till lägenheten egendom, som kan antagas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmanning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

33 §

Bestämmelserna i 32 § äger motsvarande tillämpning på hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, *hemskillnad*, äktenskapsskillnad, *äktenskapets återgång* eller hyres-

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hy-

Nuvarande lydelse

gästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

Föreslagen lydelse

resgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

Andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad.

34 §

Hyresgäst, som ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Hyresgäst, som ej avser att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla 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. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Medverkar 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 för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling.

44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran *senast tolfte vardagen från uppsägningen* betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 §. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 § *senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten*. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från *det att hyresgästen delgivits underrättelsen*.

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

Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket.

45 §

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

Nuvarande lydelse

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller
3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej 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 det godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Föreslagen lydelse

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller
3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 eller 47 a §.

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

46 §

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljehus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är för-

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är för-

Nuvarande lydelse

enad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket *eller för skötsel och tillsyn av fastighet* eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

9. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Föreslagen lydelse

enad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning *än som avses i 7 eller 8* och som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

47 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgäst berättigad till förlängning, om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet på någon av dessa grunder. Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han den rätt som angivits även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärden bringar hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Nuvarande lydelse

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelseerna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

Föreslagen lydelse

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48 §, 49 § första och tredje styckena och 50—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.

48 §

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock ut-

Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Nuvarande lydelse

göra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller skall vid tillämpning av första stycket tredje punkten bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

49 §

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages ej tiden, är uppsägningen utan verkan, om hyresgästen ej före tremånaderstidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. *Vad som har sagts nu gäller ej, om*

Föreslagen lydelse

Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyres-tiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägnings-tid av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § andra stycket.

51 §

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. *Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.*

53 §

Skall hyresgäst utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då *den högre hyran fastställdes*. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag. På *det* överskjutande *beloppet* skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Skall hyresgäst *enligt hyresnämndens beslut eller enligt dom* utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då *beslutet eller domen vann laga kraft*. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande *belopp* skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

I beslutet eller domen får ansånds medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det.

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

Rätt till prövning av hyresvillkoren

54 §

Konungen kan förordna, att 55 § skall tillämpas i ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som icke är godtagbar från samhällssynpunkt.

Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägningstid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring

Nuvarande lydelse

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes förstagångshyra, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövningen av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

Föreslagen lydelse

av hyresvillkoren, om hyresförhållandet vid den tidpunkten varat längre än nio månader i följd och lägenheten ej utgör del av upplåtarens egen bostad. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

Har hyresförhållande vid tidpunkt som avses i första eller andra stycket ej varat längre än nio månader i följd, får uppsägningen ske till utgången av kalendermånad då hyresförhållandet varat längre än nio månader men längst ett år i följd.

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första stycket, skall han inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.

55 §

Vid prövning av tvist som avses i 54 § skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §. Bestämmelserna i 50 § andra punkten, 51 § andra stycket första punkten och 53 § äger motsvarande tillämpning.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

57 §

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållandet eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

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

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresgästen har uppsagt avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

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

58 §⁵

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

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

⁵ Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

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

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning.

Föreslagen lydelse

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

58 a §

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

59 §

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

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

Uppskov enligt första stycket får ej medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

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

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

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

63 §⁶

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

65 §

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att

Uppställer någon uppsåtliga villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet el-

* Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet i ort, där förordnande enligt 54 § gäller, eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, gäller ej villkoret, och är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

Föreslagen lydelse

ler för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Gärningen får icke åtalas av åklagare, om ej åtal finnes påkallat ur allmän synpunkt.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit.

70 §

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40, 49 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från det parten erhöill del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 49, 52 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §⁷

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34 eller 36 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal, uppskov med avflyttning i fall som avses i 52 § eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser ändringarna av 12 kap. 33, 44 och 45 §§ samt tillägget av 47 a §, den 1 januari 1974 och, såvitt avser övriga ändringar och tillägg, den 1 juni 1973.

2. Äldre bestämmelser äger fortfarande tillämpning i fråga om arrende- eller hyresavtal, som slutits före de nya bestämmelsernas ikraftträdande, om ej annat föreskrives i det följande.

3. Bestämmelserna i 8 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende som slutits före ut-

⁷ Senaste lydelse 1972: 252.

gången av maj 1973. Har arrendeavtalet uppsagts före nämnda tidpunkt, äger äldre bestämmelse dock fortfarande tillämpning.

4. Bestämmelserna i 9 kap. 12 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före utgången av maj 1973, om de i sin äldre lydelse var tillämpliga på avtalet. Har arrendeavtalet uppsagts före utgången av maj 1973, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

5. Bestämmelserna i 8 kap. 8 §, såvitt angår anläggningsarrende, och 11 kap. 4—6 a §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före utgången av maj 1973, om 11 kap. 5 § i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 2 kap. 87 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har arrendeavtalet uppsagts före utgången av maj 1973 eller har jordägaren och arrendatorn före nämnda tidpunkt avtalat att arrendatorn icke har rätt till ersättning, om jordägaren säger upp avtalet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

6. Bestämmelserna i 12 kap. 8, 27 a, 46, 47, 49, 51 och 53—55 §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973. Vad som sagts nu om 12 kap. 8 § gäller dock i fråga om hänvisningen till 12 kap. 58 a § endast om denna är tillämplig enligt punkt 12. Har avtalet uppsagts före utgången av maj 1973, gäller ej 54 och 55 §§ i nya lydelsen och äger 46, 47, 49 och 51 §§ i deras äldre lydelse fortfarande tillämpning. Har hyresgästen i fall som avses i 27 a § avträtt lägenheten före ikraftträdandet, räknas den där angivna tiden av sex månader från utgången av maj 1973.

7. Bestämmelserna i 12 kap. 55 § jordabalken i lydelsen före utgången av maj 1973 eller motsvarande äldre bestämmelser äger fortfarande tillämpning i fråga om hyresavtal som slutits dessförinnan. De äldre bestämmelserna skall tillämpas i ort som Konungen bestämmer.

8. Innehåller hyresavtal, som slutits före utgången av maj 1973, bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl verkan mot hyresgästen till utgången av september 1974 eller, om avtalet icke kan uppsägas till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kunnat frånträdas.

9. Har i avtal om hyra av bostadslägenhet, som innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479), intagits bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl även i annat fall än som avses i punkt 8 verkan mot hyresgästen, om statens hyresråd medger det. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan om sådant medgivande, äger avtalsbestämmelsen verkan i avvaktan på beslutet. Mot hyresrådets beslut i fråga om medgivande som sagts nu får talan icke föras.

10. Är lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. tillämplig på hyresavtal, gäller ej 12 kap. 19 a § på avtalet.

11. Bestämmelserna i 12 kap. 33, 44, 45 och 47 a §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av år 1973. Har hyresavtalet uppsagts före nämnda tidpunkt, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning. Sker efter utgången av år 1973 bodelning med anledning av hemskillnad eller äktenskapets återgång, tillämpas 12 kap. 33 § andra stycket i den äldre lydelsen.

12. Bestämmelserna i 12 kap. 57—59 §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973, om 57 § i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 3 kap. 57 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har avtalet uppsagts före utgången av maj 1973, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

13. Vad som sagts förut om verkan av att avtalet uppsagts före den tidpunkt då nya bestämmelser träder i kraft gäller icke om avtalet har förlängts efter uppsägningen på grund av lag för tid efter ikraftträdandet.

14. Är hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973 träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter utgången av maj 1973, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas gäller de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 33, 44, 45 och 47 a §§ i fråga om avtalet från nämnda tid, även om det ej följer av vad som sagts förut. Detsamma gäller om uppsägning sker men förlängning av avtal kommer till stånd.

15. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av arrendenämnds eller hyresnämnds beslut samt fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom, om beslutet eller domen har meddelats före utgången av maj 1973. Äldre bestämmelser gäller också i fråga om rätt att föra talan mot dom eller beslut om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § eller upplåtelse i andra hand av lägenhet enligt 12 kap. 40 §, om tvisten har hänskjutits till hyresnämnden före utgången av maj 1973.

2 Förslag till

Lag om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Arrendenämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 § Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3—6 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
4. vara skiljenämnd i arrendetvist.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

2 § Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärende rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid företagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga om ej avgöres genom skiljedom.

Ledamot skall vara myndig svensk medborgare och får ej ha fyllt sjuttio år.

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 § För varje arrendenämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34—36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
6. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

5 § Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I bostadsrättstvist skall vad som sagt nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Bestämmelserna i 2 § andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd.

Konungen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

6 § För varje hyresnämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 5 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

7 § Arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I tvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till nämnd för medling.

8 § Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Parts första inlägga till nämnden skall innehålla uppgift om hans personnummer och postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med honom. Har part vidtalat ombud att företräda honom, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Sker ändring i förhållande, som part sålunda uppgivit, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

Ansökan varigenom tvisten hänskjuts till nämnden bör tillika innehålla uppgift om motpart i de hänseenden som sägs i tredje stycket.

Aterkallas ansökan, avskrivs ärendet.

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

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

10 § Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

11 § Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971: 479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

12 § Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3. I annat fall avskrivs ärendet.

13 § I tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § jordabalken eller upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 § samma balk eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479), får hyresnämnden, om särskilda skäl föranleder därtill och part begär det, hålla förhör med vittne under ed eller försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Ärende angående godkännande av förbehåll m. m.

14 § Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig inför nämnd, om det ej kan anses obehövt. Skall part komma tillstädes, får nämnden förelägga vite. Utevaro från sammanträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

15 § Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).

Ärende angående tvångsförvaltning

16 § Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra—femte styckena äger motsvarande tillämpning.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling.

Besiktning m. m.

17 § Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från den lantbruksnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

18 § Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.

19 § Den som efter förordnande av nämnd besiktigat fastighet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skälig ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnd inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

Beslut m. m.

20 § Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av nämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

21 § I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket eller 12 kap. 58 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt.

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

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

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

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

22 § Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 3 eller 6. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 34—36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken lämnats utan bifall.

Besvär

23 § Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma eller i ärende angående tvångsförvaltning finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479) samt 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Mot beslut av nämnd får talan föras hos fastighetsdomstolen genom besvär, när nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14—16 §,

2. avskrivit ärende enligt 8—10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 77 § bostadsrättslagen (1971: 479) samt 11 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär enligt andra stycket 1—3 får talan ej föras.

Mot annat beslut av nämnd än som avses i första och andra styckena får talan föras endast i samband med sådan talan som avses i första stycket.

Undanröjes nämnds beslut om avskrivning eller avvisning, återupptages ärendet av nämnden.

Vite m. m.

24 § Vite enligt denna lag får ej bestämmas till högre belopp än femtusen kronor. Har vite utdömts och förelägger nämnd nytt vite, får vitet bestämmas till högst tiotusen kronor.

Har ändamålet med vite förfallit, får vitet ej utdömas.

25 § Nämnd skall självant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag och om ansvar för vittne som uteblivit.

Övriga bestämmelser

26 § Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

27 § Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd.

28 § Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i nämnd.

29 § Vid nämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

30 § Skall inlägga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part, sker det genom delgivning, om ej annat följer av andra stycket.

Beslut som skall tillställas part sändes till parten i vanligt brev under hans för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med förhandling, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

31 § Nämnd har rätt att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är

för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

32 § Föres ej talan mot arrendenämnds beslut om ersättning enligt 9 kap. 14 § jordabalken, får beslutet verkställas såsom lagakraftäga dom.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973, då lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder skall upphöra att gälla.

2. Har beslut om avskrivning meddelats före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser om ansökan om återupptagande av ärende fortfarande tillämpning.

3. I ärende som har anhängiggjorts före ikraftträdandet gäller icke 13 § nya lagen.

4. Har vite förelagts någon genom beslut som har meddelats före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser om utdömande av vite fortfarande tillämpning.

5. Har beslut meddelats före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser om det sätt på vilket part skall tillhandahållas beslut och om besvär över beslut fortfarande tillämpning.

6. Utan hinder av 5 § andra stycket nya lagen får den som den 1 januari 1972 var utsedd till ledamot i hyresnämnd eller ersättare för sådan ledamot även efter fyllda sjuttio år fullgöra uppdraget till utgången av den tid hans förordnande avser.

7. Vad som enligt nya lagen gäller om arrendenämnds prövning av fråga om godkännande av förbehåll äger tillämpning även beträffande ärende som avses i 41 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken. Nämndens beslut i sådant ärende får ej klandras.

8. I tvist om förstagångshyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken i dess lydelse intill utgången av maj 1973 eller motsvarande äldre bestämmelser äger bestämmelserna i denna lag om tvist som avses i 4 § första stycket 2 motsvarande tillämpning.

9. Bestämmelserna i 22 § nya lagen gäller ej i fråga om beslut i ärende som anhängiggjorts före ikraftträdandet.

3 Förslag till

Lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Härigenom förordnas som följer.

1 § Denna lag gäller i ort som Konungen bestämmer. Konungen kan även bestämma att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

Förordnande enligt första stycket får också avse viss bestämmelse i lagen.

Med bostadslägenhet avses i denna lag lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del nyttjas till bostad.

2 § Ej får någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får

dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som bestämmas av hyresnämnden.

3 § Bostadslägenhet eller lägenhet, som är avsedd att helt eller till ej oväsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse, får ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller tagas i bruk av ägaren för väsentligen annat ändamål än det avsedda.

4 § Ärende om ersättning enligt 2 § eller tillstånd enligt 3 § prövas av hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd äger 4 § andra stycket, 14, 17—21 och 24—30 §§ lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

5 § Talan mot hyresnämndens beslut föres hos statens hyresråd genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Mot hyresrådets beslut får talan ej föras.

6 § Den som uppsåtligen bryter mot 2 eller 3 § dömes till böter eller fängelse i högst ett år.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

Bestämmelserna i 3 § nya lagen gäller ej i fråga om lägenhet som har färdigställts före ikraftträdandet, om lägenheten vid nämnda tidpunkt användes för annat ändamål och detta ej strider mot dessförinnan gällande lag eller annan författning.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,¹

dels att 11 § skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 11 § skall utgå,

dels att 9, 18, 20 och 23 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, så ock lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse, må ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras

¹ Lagen omtryckt 1971: 418.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än nu sagts.

Hyresnämnden äger meddela förbud mot att lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, utan nämndens tillstånd uthyres i möblerat skick.

18 §

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 4 § andra stycket *samt* 8, 10, 12, 16—21, 24, 25 och 27 §§ lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämelse om tvist som avses i 4 § första stycket 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

Nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden, om förhandling ej är onödig.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 4 § andra stycket, 8, 10 och 12 §§, 17—21 och 24—30 §§ lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 4 § första stycket 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

Nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden, om förhandling ej är onödig. *Skall part inställa sig personligen får nämnden förelägga vite.*

20 §

Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då detsamma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anförda besvär hos statens hyresråd inom tre veckor från det parten erhöill del av beslutet.

Talan mot nämndens beslut föres hos statens hyresråd genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphört att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

I fråga om fullföljd av talan mot beslut varigenom hyresnämnden utdömt vite för underlåtenhet att iakttaga föreläggande äger 23 § andra och tredje styckena lagen () om arrende-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

nämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

23 §

Den som bryter mot vad i 3 § första eller sjunde stycket, 9 § första stycket eller 11 § sågs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § andra stycket, straffes med böter eller fängelse i högst ett år.

Den som bryter mot vad i 3 § första eller sjunde stycket sågs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 §, straffes med böter eller fängelse i högst ett år.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

2. Vid tillämpning av hänvisningen i 18 § i dess nya lydelse till bestämmelse i lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder äger övergångsbestämmelserna till nämnda lag motsvarande tillämpning.

3. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet.

4. Äldre straffbestämmelser gäller fortfarande beträffande överträdelse som begåtts före ikraftträdandet.

5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag

Härigenom förordnas, att punkt 5 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

5. Bestämmelserna i 12 kap. 55 och 65 §§ jordabalken äger ej tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

5. Bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken äger ej tillämpning i vad avser vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Bestämmelserna i 12 kap. 56—60 §§ jordabalken äger icke tillämpning på hyresavtal angående annan lägenhet än bostadslägenhet, om 7 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

Bestämmelserna i 12 kap. 55 § jordabalken i dess lydelse intill utgången av maj 1973 äger ej tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

6 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande

Härigenom förordnas, att i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande¹ skall införas en ny paragraf, 5 §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Kommun eller kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling, får besluta att anvisning eller förmedling av bostad genom kommunal bostadsförmedling skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att bostad, som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden, överlåtes på bostadssökande som kommunen eller kommunalförbundet anvisar.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

7 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden

Härigenom förordnas, att 15 och 16 §§ lagen (1957: 390) om fiskearrenden¹, skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §²

Om arrendenämnd finnas bestämmelser i 8 kap. jordabalken och i lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Om arrendenämnd finnas bestämmelser i 8 kap. jordabalken och i lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder.

¹ Lagen omtryckt 1967: 309.

¹ Lagen omtryckt 1970: 1018

² Senaste lydelse 1970: 1018.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*16 §³

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3—6 § får ej klandras.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av beslut som meddelats före ikraftträdandet.

8 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas, att 17 och 18 §§ lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

17 §

Mot *hyresnämnds slutliga* beslut i ärende enligt denna lag *eller beslut enligt 14 § andra stycket* får talan föras genom besvär. *Mot annat beslut av nämnden* får talan föras endast i samband med talan mot slutligt beslut.

Besvärstiden är såvitt gäller beslut varigenom nämnden avvisat ansökan eller avskrivit ärende en vecka och i annat fall två veckor från det att klaganden fick del av beslutet.

Talan förs hos domstol som avses i 11 § tredje stycket. Besvären inges till domstolen.

Mot beslut i *fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd* får talan föras genom besvär.

Besvärshandlingen skall inges till domstol som avses i 11 § tredje stycket inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen.

³ Senaste lydelse 1970: 1018.

¹ Lagen omtryckt 1971: 544.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

18 §

I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras vid fastighetsdomstolen, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. *Mot fastighetsdomstolens beslut i anledning av besvär över beslut, varigenom hyresnämnd avvisat ansökan eller avskrivit ärende, får talan ej föras.*

Undanröjes hyresnämnds beslut om avvisning eller avskrivning återupptages ärendet av nämnden.

I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras vid fastighetsdomstolen, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen.

Denna lag träder i kraft 1 juni 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet.

9 Förslag till**Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)**

Häriigenom förordnas, att 74, 76 och 78 §§ bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

74 §

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § 1 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § *första stycket 1 eller tredje stycket* avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

76 §

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista styc-

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista styc-

Nuvarande lydelse

ket, 30 § andra stycket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från *det klaganden erhöll del av beslutet*.

Föreslagen lydelse

ket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 30 § andra stycket får talan ej föras.

78 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket *eller i fråga om tillstånd som avses i 30 § andra stycket* och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av beslut som meddelats före ikraftträdandet.

3. I fråga om rätt att föra talan mot dom eller beslut om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket gäller fortfarande äldre bestämmelser, om tvisten har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 9 februari 1973.

Närvarande: Statsministern PALME, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, ODHNOFF, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter *fråga om ändring i lagstiftningen om hyra, m. m.* och anför.

1 Inledning

De allmänna reglerna om hyra (hyreslagen), som tidigare ingick som 3 kap. i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), återfinns numera i 12 kap. jordabalken (JB). JB trädde i kraft den 1 januari 1972.

År 1968 beslöt statsmakterna en genomgripande reform av hyreslagen (SFS 1968: 346). Lagstiftningen trädde i kraft den 1 januari 1969. Den viktigaste ändringen gällde hyresgästs besittningsskydd. Det innebär för bostadshyresgäst en principiell rätt att vid hyrestidens utgång få hyresavtalet förlängt (direkt besittningsskydd eller kvarboenderätt) och för lokalhyresgäst rätt till ersättning, om uppsägningen varit obefogad (indirekt besittningsskydd). Genom 1968 års reform vidgades också rätten för hyresgäst att överlåta hyresrätten och att upplåta lägenheten i andra hand. Bl. a. infördes bytesrätt beträffande bostadslägenhet. Tillämpningsområdet för bestämmelserna om bytesrätt har därefter utsträckts (SFS 1970: 819).

1968 års reform innebar vidare, att förfarandet i hyresmål omgestaltades. Bl. a. inrättades särskilda statliga hyresnämnder med representanter för hyresmarknadens parter. I princip skall det finnas en hyresnämnd i varje län. Nämnden har till uppgift i första hand att medla i uppkommande tvister. I tvister om bl. a. rätt till förlängning av hyresavtal och om hyressättningen skall nämnden avgöra tvisten, om förlikning inte kan nås. Part som är missnöjd med nämndens beslut kan, fransett vissa undantag, klandra beslutet genom att väcka talan vid domstol.

Bestämmelser om förfarandet togs upp dels i hyreslagen, dels i lagen (1968: 349) om hyresnämnder. Denna har fr. o. m. den 1 januari 1972

ersatts av lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder. Såvitt gäller hyresnämnderna innebär den nya lagen inte några sakliga ändringar.

I samband med 1968 års reform anförde chefen för justitiedepartementet, att det kunde visa sig nödvändigt att ta upp bestämmelserna om handläggning av hyrestvister, liksom andra hyresrättsliga frågor, till förnyat övervägande, när erfarenheter vunnits av den nya lagstiftningen. Denna har nu tillämpats en tid och en bild av hur den fungerar i praktiken har börjat växa fram. Vissa frågor om ändringar i lagstiftningen har väckts från hyresgäströrelsens sida. Vidare har hyresrådet i skrivelse den 4 december 1970 om avveckling av hyresregleringen aktualiserat några sådana frågor (prop. 1971: 103 s. 19).

Tiden har mot bakgrunden av det anförda ansetts vara inne att företa den översyn av förfarandet i hyrestvister och hyreslagstiftningen i övrigt som förutskickades i 1968 års lagstiftningsärende.

Som ett led i förberedelserna för översynen har ett antal myndigheter och organisationer genom olika enkäter beretts tillfälle att skriftligen avge synpunkter och förslag i ämnet.

Med anledning av enkäterna har yttranden avgetts av bostadsstyrelsen, Stockholms tingsrätt, statens hyresråd, hyresnämnden för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län samt för Malmöhus län, Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation (SHIO), Föreningen Sveriges tingsrättsdomare och Sveriges advokatsamfund. Yttrande har vidare inkommit från Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling. Sveriges hotell- och restaurangförbund och Sveriges centrala restaurangaktiebolag har inkommit med gemensamt yttrande. Stockholms, Göteborgs och Malmö tingsrätter, hyresnämnderna för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län samt för Malmöhus län, Sveriges köpmannaförbund, SHIO, Sveriges hotell- och restaurangförbund och Sveriges centrala restaurangaktiebolag har på särskild begäran yttrat sig angående erfarenheterna av tillämpningen av reglerna om besittningsskydd för lokalhyresgäst; de nämnda tingsrätterna och hyresnämnderna även i vissa andra hänseenden rörande besittningsskydd. Industriens bostadsförening har på begäran lämnat vissa uppgifter angående personalhyresbostäder.

På grundval av de synpunkter och önskemål som har framförts har i början av år 1972 upprättats en promemoria (Ds Ju 1972: 5) med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen m. m. Bland de frågor som behandlas i promemorian kan nämnas frågorna om rätt för bostadshyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtal för villkorsändring, retroaktiv hyra, lägenhetsbyte, hyresnämndens kompetens m. m.

och vissa besittningsskyddsfrågor inom bostadssektorn samt procedurfrågor. Promemorian innehåller bl. a. förslag till ändring i JB, förslag till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder och förslag till lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Nämnda förslag torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Promemorian har remissbehandlats. Yttranden har avgetts av Svea hovrätt, riksåklagaren, statens personalbostadsdelegation, lantbruksstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, Stockholms, Göteborgs och Malmö tingsrätter, hyresnämnderna för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län och för Malmöhus län, arrendenämnden för Södermanlands län, boendeutredningen, exekutionsväsendets organisationsnämnd (EON), Svenska kommunförbundet, Svenska landstingsförbundet, Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Hyresgästernas riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Industriens bostadsförening, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Sveriges hotell- och restaurangförbund, Sveriges centrala restaurang aktiebolag, Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), Kooperativa förbundet (KF), Föreningen Sveriges tingsrättsdomare, Sveriges advokatsamfund, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Stockholms kooperativa bostadsförening.

Efter underremiss har yttrande över promemorian avgetts av överåklagaren i Stockholm, åklagarmyndigheterna i Göteborgs och Malmö åklagardistrikt samt länsåklagarmyndigheten i Värmlands län. LO har till sitt yttrande bifogat yttranden från Fastighetsanställdas förbund, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Svenska Kommunalarbetareförbundet och Svenska lantarbetareförbundet. De kommuner som har yttrat sig över promemorian har bifogat yttranden från underställda kommunala organ.

Näringslivets byggnadsdelegation har avgett yttrande gemensamt med Industriens bostadsförening. Yttrande över promemorian har avgetts även av Skogs- och lantarbetsgivareföreningen, till vilket yttrande LRF har anslutit sig.

Inom justitiedepartementet har vidare upprättats en promemoria (Ds Ju 1972: 14) med förslag om rätt för lokalhyresgäst att med bibehålllet besittningsskydd säga upp hyresavtal för villkorsändring, m. m. (i det följande benämnd promemoria II). I promemorian läggs förslag fram till lag om ändring i JB. Lagförslaget torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Också promemoria II har remissbehandlats. Yttranden har avgetts av Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, byggnadsstyrelsen, statens hyresråd, Stockholms, Göteborgs och Malmö tingsrätter, hyresnämnderna

för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län samt för Malmöhus län, arrendenämnden för Södermanlands län, Svenska kommunförbundet, Svenska landstingsförbundet, Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner, Sveriges fastighetsägareförbund, SABO, Hyresgästernas riksförbund, LRF, Näringslivets byggnadsdelegation, Industriens bostadsförening, HSB, Sveriges köpmannaförbund, SHIO, Sveriges hotell- och restaurangförbund, Sveriges centrala restaurangaktiebolag, KF, Föreningen Sveriges tingsrättsdomare, Sveriges advokatsamfund, Handelskamrarnas nämnd och Sveriges grossistförbund.

Handelskamrarnas nämnd, Sveriges grossistförbund, SHIO och Sveriges köpmannaförbund har avgett gemensamt yttrande.

Vid den föreslagna översynen av hyreslagstiftningen har framkommit vissa brister i hyreslagen som ansetts angelägna att rätta till utan dröjsmål. Det har skett genom lagen (1972: 252) om ändring i jordabalken. Lagändringen, som trädde i kraft den 1 juli 1972, gäller utformningen av den ordning som lokalhyresgäst och anläggningsarrendator skall iaktta, om han vill fordra ersättning för att han måste flytta efter uppsägning. Därutöver har gjorts en redaktionell jämkning i bestämmelserna om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra.

I motion 1972: 48 har yrkats att i hyreslagen införs bestämmelser av innehåll att hyresgäst, som förverkat sin hyresrätt på grund av dröjsmål med att betala hyran och med anledning därav sägs upp, i uppsägningen skall underrättas om att han kan återvinna sin hyresrätt och om förutsättningarna för det. Över motionen har vissa myndigheter och organisationer yttrat sig. I sitt betänkande med anledning av motionen (LU 1972: 12) har lagutskottet uttalat bl. a. att frågan bör bli föremål för överväganden vid pågående översyn av hyreslagstiftningen och att även motsvarande arrenderättsliga bestämmelser bör ses över. I överensstämmelse med utskottets hemställan har riksdagen gett Kungl. Maj:t tillkänna vad utskottet sålunda anfört (rskr 1972: 227).

Genom beslut den 12 januari 1973 har Kungl. Maj:t på min föredragning till lagrådet remitterat bl. a. förslag till lag om ogifta samboendes gemensamma bostad. Innehar vid upplösning av äktenskapsliknande samlevnad mellan ogift man och ogift kvinna den ena av parterna hyres- eller bostadsrätt till lägenhet, som uteslutande eller huvudsakligen skolat tjäna som parternas gemensamma bostad, får enligt förslaget den andra parten under närmare angivna förutsättningar överta hyres- eller bostadsrätten. Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1974 och gälla till utgången av år 1979. Avsikten är dock att bestämmelserna skall arbetas in i giftermålsbalken och på så sätt göras permanenta. Det till lagrådet remitterade förslaget bygger på ett förslag till lag om rätten till hyres- eller bostadsrätt vid upplösning i vissa fall av äktenskapsliknande samlevnad som familjesakkunniga lagt fram i betänkandet (SOU 1972: 41) Familj och äktenskap I. Betänkandet har

remissbehandlats. Bland de remissinstanser som särskilt yttrat sig över det nyss angivna lagförslaget kan nämnas Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, länsstyrelsen för Göteborgs och Bohus län, hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län, Sveriges advokatsamfund, Föreningen Sveriges rättshjälpsjurister och Föreningen Sveriges tingsrättsdomare. En sammanställning av remissyttrandena i denna del finns intagen i bilaga 2 till den förut omnämnda lagrådsremissen. Den nya lagstiftningen om samboendes bostad kräver vissa följdåtgärder i hyreslagen. Dessa bör göras i förevarande sammanhang.

2 Allmänna synpunkter

2.1 Promemorian

I promemorian anförs, att hyreslagen och förfarandereglerna i lagen om hyresnämnder och senare i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder har tillämpats så länge att en viss praxis har hunnit utbilda sig inom åtskilliga delar av lagstiftningsområdet. Särskilt i fråga om bestämmelserna angående besittningsskydd och bytesrätt för bostadshyresgäst föreligger redan ett tämligen omfattande erfarenhetsmaterial. På viktiga områden finns emellertid ännu bara knapphändiga erfarenheter av hur bestämmelserna fungerar i praktiken. I promemorian nämns bestämmelserna om bruksvärdeprövning av hyrorna för bostadslägenheter. Avvecklingen av hyresregleringen fr. o. m. den 1 oktober 1972 i fråga om bostadslägenheter som färdigställt efter år 1957 torde enligt promemorian emellertid komma att medföra att erfarenheter snart vinnas även på detta område.

Hyreslagen och förfarandereglerna sägs i promemorian ha i huvudsak visat sig fungera väl i de delar erfarenheter redan vunnits. De materiella reglerna har i allmänhet befunnits väl avvägda. De besvärigheter som alltid möter vid tillämpningen av ny lag har vanligen kunnat bemästras utan större svårigheter. Praxis har så som förutsattes vid lagstiftningens tillkomst vuxit fram under aktiv medverkan från partsorganisationernas sida, vilket har varit av stort värde för rättsbildningen på hyresområdet. Reglerna om förfarandet i hyrestvister har visat sig ändamålsenliga. För parternas del har systemet med ett billigt och av formella regler tämligen obundet förfarande i första instans inneburit en klar fördel. Hyresnämnderna har snabbt vuxit in i sina arbetsuppgifter och väntetiderna vid nämnderna har kunnat hållas nere.

I promemorian framhålls, att det sagda inte får undanskymmas att lagstiftningen också har visat sig ha vissa brister. På åtskilliga punkter har behov av ändringar eller jämkningar visat sig föreligga. Någon mera genomgripande reform är enligt promemorian emellertid inte påkallad. Översynen bör ske med försiktighet och i huvudsak begränsas

till frågor, där ett påtagligt behov av ändringar har gjort sig gällande. I promemorian uttalas, att särskild återhållsamhet bör iakttas på områden där praxis ännu inte har hunnit utbildas eller stabiliseras.

2.2 Remissyttrandena

I stort sett har promemorian fått ett gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Åtskilliga remissyttranden innehåller visserligen kritik mot förslag som framställs i promemorian men övervägande antalet remissinstanser har begränsat sin kritik till ett fåtal punkter i förslaget och tillstyrkt eller lämnat utan erinran övriga förslag. Bland remissinstanser som lämnar förslagen helt utan erinran kan nämnas *boendeutredningen*, *SABO* och *Sveriges advokatsamfund*.

Under remissbehandlingen av promemorian har från flera håll vitsordats, att erfarenheterna av den nya hyreslagstiftningen i stort sett är goda men att det på en del punkter föreligger behov av vissa ändringar och jämkningar av gällande bestämmelser.

Flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig angående lagstiftningsarbetets omfattning har anslutit sig till uttalandet i promemorian att översynen av hyreslagstiftningen bör ske med försiktighet och i huvudsak begränsas till frågor där det föreligger ett påtagligt behov av ändringar. Sålunda anför exempelvis *hyresnämnden för Stockholms län*, att det finns anledning att iakttaga försiktighet vid ingrepp i en lagstiftning som dels fungerar övervägande väl, dels ännu inte har tillämpats under längre tid.

3 Hyresgästs uppsägningsrätt

3.1 Vid hyra av bostad

3.1.1 Gällande rätt

Hyresavtal på vilka besittningsskyddsbestämmelserna är tillämpliga måste alltid sägas upp för att upphöra, när avtalsperioden löper ut (3 § första stycket, jfr 4 § andra stycket; här liksom i det följande avser paragrafhänvisningarna, om annat inte anges, lagrum i 12 kap. JB). Detta gäller oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som vill bli fri från avtalet. Sägs tidsbestämt avtal inte upp, förlängs det på i princip oförändrade villkor (3 § tredje stycket).

Rätt för hyresgästen till förlängning föreligger bara när hyresvärden har sagt upp avtalet. Har hyresgästen själv gjort uppsägningen upphör avtalet att gälla vid uppsägningstidens utgång. Detta innebär, att hyresgästen inte med bibehållen rätt att bo kvar i lägenheten kan säga upp avtalet för att försöka uppnå förmånligare hyresvillkor för framtiden. Om hyresvärden inte går med på ändring och inte heller verkställer

uppsägning, får hyresgäst som anser att hyresvillkoren är ofördelaktiga således välja mellan att bo kvar på de gällande villkoren och att säga upp avtalet till upphörande.

För att besittningsskyddet för bostadshyresgäst skall bli fullgott behövs regler som hindrar att det sätts ur spel genom obilliga hyreskrav. Besittningsskyddet måste alltså förenas med normer för hyressättningen. Har hyresvärden sagt upp avtalet men sker förlängning skall samma villkor som förut gälla, om ingen av parterna påkallar ändring. Såväl hyresvärden som hyresgästen har med anledning av hyresvärdens uppsägning rätt att begära ändring av de villkor han finner oförmånliga. Detta innebär att hyresgästen efter hyresvärdens uppsägning kan få till stånd en fullständig omprövning av avtalsinnehållet även om hyresvärden bara fordrat ändring i visst avseende. I första hand ankommer det på parterna själva att försöka nå en överenskommelse om villkoren. Kan uppgörelse inte träffas, bestäms villkoren av hyresnämnden. Nämndens prövning sker enligt bestämmelserna i 48 §.

I 55 § har tagits upp särskilda regler om prövning av s. k. förstagångshyra. Dessa regler skall efter förordnande av Kungl. Maj:t tillämpas i bostäder, dvs. orter där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som inte är godtagbar från samhällssynpunkt. Kungl. Maj:t har meddelat sådant förordnande beträffande alla orter där hyresregleringslagen gällde vid utgången av september 1972. I sådan ort får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som har avtalats vid lägenhetens upplåtande eller därefter innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd. Detta gäller dock inte lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad. Vid prövningen äger bestämmelserna i 48 § motsvarande tillämpning.

Beträffande besittningsskyddsproceduren hänvisas till 49—53 §§. Frågan om rätt för hyresgästen att säga upp avtalet för villkorsändring var föremål för överväganden under arbetet på 1968 års ändringar i hyreslagstiftningen. Såväl hyreslagskommittén (SOU 1961: 47 s. 197) som hyreslagstiftningssakkunniga (SOU 1966: 14 s. 117) avvisade en sådan uppsägningsrätt. Hyresgästens intresse ansågs nämligen tillräckligt tillgodosett genom reglerna om prövning av förstagångshyra och genom möjligheten att få samtliga avtalsvillkor prövade när hyresvärden har sagt upp avtalet. Frågan diskuterades inte i 1968 års proposition.

Bestämmelserna om besittningsskydd för jordbruksarrendator och bostadsarrendator är uppbyggda på i princip samma sätt som de som gäller i samma hänseende för bostadshyresgäst. Arrendatorn har alltså i princip rätt att vid arrendetidens utgång få avtalet förlängt. En viktig skillnad föreligger emellertid på så sätt att arrendatorn har rätt att påkalla ändring av villkor för fortsatt arrende (9 kap. 8 § och 10 kap. 5 § JB).

Vid JB:s tillkomst ansåg dåvarande departementschefen att det i flertalet fall inte var behövt för besittningsskyddets upprätthållande att jordbruksarrendator gavs möjlighet att själv ta initiativ till villkorsändring (prop. 1970: 20 del B 2 s. 866). Såväl möjligheten för parterna att knyta arrendeavgiften till viss index som bestämmelserna om jämkning av avtalsvillkor vid väsentligt ändrade förhållanden — varom förslag förelåg — ansågs minska behovet av uppsägningsrätt för jordbruksarrendatorn. En sådan uppsägningsrätt befanns emellertid motiverad i vissa fall, särskilt när avtalet hade ingåtts för lång tid.

De nuvarande bestämmelserna om bostadsarrende infördes år 1968 i NJL, varifrån de överfördes i stort sett oförändrade till 10 kap. JB. Enligt det förslag som låg till grund för bestämmelserna om bostadsarrende skulle såväl jordägaren som arrendatorn kunna fordra ändring i arrendeavtalets innehåll vid utgången av varje arrendeperiod (SOU 1966: 26). I denna del mötte förslaget inte någon erinran vid remissbehandlingen (prop. 1968: 19 s. 46). Vid remissen till lagrådet av förslaget avstyrkte emellertid dåvarande departementschefen att även arrendatorn skulle ges möjlighet att påkalla myndighets prövning av villkoren. Mot arrendatorns initiativrätt talade enligt departementschefens mening bl. a. att en sådan rätt i själva verket skulle innebära att man införde en form av priskontroll på arrenderättens område. Vidare framhölls, att den föreslagna ordningen avvek från vad som vid denna tidpunkt hade föreslagits i fråga om hyresavtal. Angående den närmare motiveringen hänvisas till prop. 1968: 19 s. 84. I propositionen med förslag till ny jordabalk föreslogs inte någon ändring i fråga om bostadsarrendators uppsägningsrätt. Vid behandlingen av propositionen i riksdagen biföll kamrarna emellertid tredje lagutskottets hemställan om införande av rätt för bostadsarrendator att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för villkorsändring. I sitt utlåtande över jordabalksförslaget jämte motioner anförde utskottet bl. a., att de skäl som åberopades till stöd för införande av initiativrätt för jordbruksarrendator också kunde åberopas i fråga om bostadsarrenden, som regelmässigt torde vara relativt långvariga. Att hyresgäst varken hade eller i propositionen föreslogs få initiativrätt kunde enligt utskottets uppfattning inte längre åberopas. Utskottet ansåg vidare, att departementschefens uttalanden i 1968 års lagstiftningsärende om priskontroll fick anses ha förlorat i betydelse (3LU 1970: 80 s. 218).

3.1.2 Promemorian

Enligt promemorian har olägenheterna för hyresgästen av att inte kunna få hyresvillkoren omprövade efter uppsägning hittills inte ansetts särskilt framträdande. Detta sägs bero på att det i allmänhet är hyresvärden som måste ta initiativ till en villkorsändring, exempelvis för att få täckning för ökade fastighetsomkostnader. I promemorian

framhålls, att situationen ibland är en annan. I fråga om hyra förekommer inte sällan att hyresvärden genom särskild klausul förbehållit sig möjlighet att fortlöpande höja hyran utan att dessförinnan behöva säga upp avtalet. Det förekommer därvid enligt promemorian klausuler som ger hyresvärden mer eller mindre fria händer att höja hyran med hänsyn till ökade fastighetsomkostnader, förändringar i allmänna hyresläget etc. Vidare händer det att hyresbeloppet knyts till viss index. Villkor av dessa slag kan — särskilt om lägenhetens värde sjunker genom bristande underhåll, bostadsmiljöns försämring eller av annan anledning — medföra att en hyra, som från början har framstått som skälig, genom successiva höjningar kommer att överstiga lägenhetens bruksvärde.

De anförda exemplen utvisar enligt promemorian att hyran för bostadslägenhet av olika anledningar kan uppnå en nivå som överstiger hyran för lägenheter, vilka med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Utmärkande för de angivna fallen sägs i promemorian vara att denna situation uppstår utan att hyresvärden behöver säga upp hyresavtalet och därigenom utsätta sig för risken att få hyran prövad enligt normerna i 48 §. Hyresgästens möjligheter att i dessa fall få till stånd en i och för sig välgrundad hyressänkning mot hyresvärdens bestridande är begränsade.

I promemorian uttalas, att de nämnda olägenheterna får anses ha sådan betydelse att nuvarande ordning inte bör bibehållas. I promemorian föreslås därför, att möjlighet öppnas för hyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Enligt promemorian kan en sådan ordning inte med fog anses innebära ett återinförande av en allmän priskontroll för bostadslägenheter. I promemorian anför, att den föreslagna ordningen inte heller är oförenlig med hyreslagens bruksvärdesystem. I promemorian erinras vidare om att den ordning som sålunda förordas har sin motsvarighet i arrendeförhållanden. (9 kap. 8 § och 10 kap. 5 § JB).

Den ordning som föreslås i promemorian innebär sammanfattningsvis följande. Hyresgäst som inte vill frånträda lägenheten utan bara önskar ändrade villkor skall redan i uppsägningen begära förlängning av avtalet på ändrade villkor. Sägs avtalet upp av hyresgästen utan begäran om villkorsändring, upphör det att gälla vid hyrestidens utgång. Innehåller uppsägningen däremot sådan begäran, bör samma förfarande tillämpas som när hyresvärden har verkställt uppsägningen (jfr 49 §). Förfarandet inleds således med att hyresvärden lämnar hyresgästen ett avflyttningsmeddelande, dvs. meddelar hyresgästen att denne har att hänskjuta tvistefrågan till hyresnämnden, om han inte finner sig i att flytta. Såväl förlängningsfrågan som villkorsfrågan kan underställas hyresnämnden. Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till nämnden förlorar han — liksom i motsvarande fall när hyresvärden

har sagt upp avtalet — rätten till förlängning. Någon skyldighet för part att i uppsägningshandlingen precisera de önskade villkoren skall inte föreligga.

I promemorian framhålls, att en konsekvens av principen att uppsägning liksom hittills alltid i princip gäller hyresavtalets upphörande, oberoende av från vilken sida den görs, blir att en uppsägning från hyresgästens sida med begäran om förlängning på ändrade villkor i och för sig kan medföra att också själva förlängningsfrågan kan bli föremål för prövning, om hyresvärden vägrar att låta hyresgästen bo kvar. Utfaller denna prövning till hyresgästens nackdel, kommer hyresgästens uppsägning och begäran om villkorsändring att få till följd att han går miste om sin hyresrätt. Ett sådant resultat skulle i många fall vara stötande. Enligt promemorian torde det emellertid i praktiken inte vara förenat med några svårigheter för de prövande organen att bemästra dessa situationer.

I promemorian diskuteras härafter frågan om behovet av att i hyreslagen införa någon motsvarighet till bestämmelserna i 3 a § tredje stycket hyresregleringslagen om överenskommelse mellan hyresmarknadens partsorganisationer och hyrans storlek med rätt för hyresgäst att få skäligheten av överenskommelser prövad av hyresnämnden. Bestämmelser med åsyftat innehåll skulle enligt promemorian kunna bli av viss betydelse för de fall, där hyresavtal utanför hyresregleringslagens tillämpningsområde innehåller en klausul av innehåll att ändring av hyra som sker genom överenskommelse exempelvis mellan hyresvärd och hyresgästförening skall vara bindande för hyresgästen. Övervägandena i denna del utmynnar emellertid i slutsatsen att någon sådan reglering inte är påkallad i hyreslagen.

Enligt promemorian minskar otvivelaktigt behovet av förstagångsprövning av hyran som ett komplement till besittningsskyddet, om den uppsägningsrätt för hyresgäst som förordas i promemorian införs. Hyresgästens möjlighet att få till stånd en skälighetsbedömning av hyran redan när den första hyresperioden går ut torde enligt promemorian vidare i viss utsträckning kunna verka dämpande även på förstagångshyrorna. I promemorian anför, att det dock i dagens läge är osäkert vilka verkningar ett slopande av förstagångsprövningen skulle få för hyresnivån. Har hyran bestämts till en nivå som överstiger bruksvärdet, är det vidare angeläget att den så snart som möjligt sätts ned till skäligt belopp. Med hänsyn till det anförda uttalas i promemorian att det inte f. n. torde föreligga förutsättningar för att avveckla förstagångsprövningen.

I detta sammanhang uttalas i promemorian, att förslag har förts fram under utredningsarbetet om att prövning av förstagångshyra skall avse samtliga lägenheter i en sammanhängande byggnation och inte som f. n. bara lägenheter som innehas av de hyresgäster som begärt sådan pröv-

ning. En sådan ordning synes enligt promemorian inskränka avtalsfriheten mer än som kan anses försvarligt. Behovet därav minskar också kraftigt om det förslag om rätt för hyresgäst att påkalla villkorsändring som har framlagts i det föregående genomförs. Något förslag i den riktning som nyss nämnts framläggs därför inte i promemorian.

3.1.3 Remissyttrandena

De frågor som hänger samman med förslaget om rätt för bostadshyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtal för villkorsändring har tilldragit sig stort intresse under remissbehandlingen. En så gott som enhällig remissopinion tillstyrker i princip förslaget. Bland dessa remissinstanser kan nämnas *Svea hovrätt*, *bostadsstyrelsen*, *majoriteten i hyresrådet*, *hyresnämnden för Stockholms län*, *för Göteborgs och Bohus län* och *för Malmöhus län*, *Stockholms kommun*, *SABO*, *Hyresgästernas riksförbund* och *HSB*. Endast en remissinstans, *Sveriges fastighetsägareförbund*, samt två ledamöter av *hyresrådet* avstyrker förslaget.

Fastighetsägareförbundet åberopar som motivering för sin ståndpunkt sammanfattningsvis följande. Hyreslagen utgår från att hyressättningen i princip skall vara fri. Reglerna om besittningsskyddet medför emellertid att en norm måste uppställas för hyressättningen. I fråga om den balanserade marknaden är lagens ståndpunkt att prisbildningen bör styras av marknadsförhållandena. Undantagen från grundsatsen om en i princip marknadsmässig hyressättning, nämligen den särskilda bristortsregeln i 48 § andra stycket och reglerna om prövning av förstagångshyra, hänför sig till lägen, då påtaglig brist på lägenheter föreligger. Prövningen av förstagångshyra innebär en betydelsefull inskränkning i avtalsfrihetens princip men har likväl ansetts böra införas för att hyresregleringen skall kunna avskaffas även på orter med bostadsbrist. Den uppsägningsrätt för hyresgäst som nu föreslås får samma verkningar som rätten till prövning av förstagångshyra. Ur principiell synpunkt kan visserligen sägas att skillnad föreligger på det sättet att förstagångsprövningen kan resultera i att ett ingånget avtal bryts eller tvångsvis får ett annat innehåll under sin giltighetstid, medan den föreslagna uppsägningsrätten inte får några verkningar under löpande hyresperiod. Ur praktisk marknadsmässig synpunkt är skillnaden emellertid obetydlig. En av invändningarna mot hyresregleringen har varit, att hyresprisbildningen snedvridits. Lägenheterna har inte betingat den hyra de i jämförelse med andra rätteligen bort ha. Den enda som kan åsätta en lägenhet "rätt" hyra är den hyressökande allmänheten. Detta förutsätter att lägenheten bjuds ut till förhyrning i konkurrens med andra. Det framlagda förslaget innebär att det inte blir de hyressökande utan myndigheternas bedömningar som bestämmer hyresnivån. Därmed har man åstadkommit en direkt priskontroll.

Enligt förbundets mening kan vidare riktigheten av uttalandet i promemorian att den föreslagna ordningen inte strider mot bruksvärdesystemet med fog sättas i fråga. En förutsättning för detta system är att den prövande myndigheten har en fri prisbildning att stödja sig på. I den mån hyresgästen mera allmänt skulle begagna sig av den föreslagna rätten att säga upp avtalet för villkorsändring, blir det myndigheterna som på teoretisk väg bestämmer hyresnivån och inte allmänheten genom val av lägenheter till visst pris. Därmed kommer underlag för en bruksvärdeprövning att saknas. Det föreligger således risk för att begreppet bruksvärde övergår till att betyda i första hand "hyresbelopp som myndighet finner skäligt" i stället för marknadsvärde, byggt på fri prisbildning.

Stockholms tingsrätt redovisar viss tvekan beträffande förslaget. Enligt tingsrättens mening innebär den föreslagna ordningen ett betydande avsteg från de principer om avtalsfrihet som har legat till grund för 1968 års reform av hyreslagstiftningen. Konsekvenserna torde enligt tingsrätten sträcka sig vida längre än som kan anses påkallat av förekomsten av olämpliga indexklausuler, vilket särskilt har framförts som skäl för förslaget. I allt fall vill tingsrätten sätta i fråga om inte den föreslagna ordningen bör få gälla endast på bristorter. Möjligen kan då övervägas att införa bestämmelser av innebörd att automatiskt verkande klausuler skall godkännas av hyresnämnder för att gälla.

Med anledning av uttalandena i promemorian att hyresnämndens prövning när hyresgästen har sagt upp avtalet för jämkning av villkoren kan leda till att avtalet inte alls förlängs förordar *Göteborgs tingsrätt* och *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare* en bestämmelse av innebörd att en uppsägning från hyresvärd eller hyresgästs sida för villkorsprövning inte får leda till sämre resultat än förlängning på oförändrade villkor. Om den andra parten i hyresförhållandet önskar få förlängningsfrågan eller villkoren prövade, kan han möta uppsägningen med egen uppsägning. Den ordning som promemorian innehåller sägs strida mot grundläggande processuella principer att domstol inte får döma över mer än vad käranden har hänskjutit till domstolen genom ansökan om stämning.

Hyresgästernas riksförbund framhåller, att den omständigheten att uppsägning kan ske endast till den kontrakterade hyrestidens utgång innebär risk för att hyresavtalen på en bristort kan komma att bindas för längre tid än den normala ettårsperioden. För att inte värdet av den föreslagna uppsägningsrätten skall förringas är det enligt förbundets mening nödvändigt att den kan tillämpas också vid s. k. långtidsavtal. Det kan förslagsvis ske genom att hyresgäst med sådant avtal ges rätt att säga upp avtalet för jämkning av villkoren till den fardag, som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

Beträffande behovet av den nuvarande möjligheten för hyresgäst att

på bristort få förstagångshyran prövad av hyresnämnden, om den föreslagna uppsägningsrätten genomförs, är meningarna bland remissinstanserna delade. *Majoriteten i Svea hovrätt, hyresnämnderna för Göteborgs och Bohus län och för Malmöhus län samt Svenska byggnadsarbetareförbundet* biträder promemorians ståndpunkt, att prövningsformen bör behållas. *Hyresnämnden för Malmöhus län* anför, att det kvarstår visst behov av bestämmelserna om förstagångsprövning även om hyresgästerna får rätt till uppsägning för villkorsändring. Om möjligheten till prövning av förstagångshyran slopas, kan det vid ettårsavtal i ytterlighetsfall dröja ett år och nio månader, innan hyresgästen med bibehållet besittningsskydd kan säga upp avtalet för villkorsändring. Med tillämpning av bestämmelserna om förstagångsprövning kan hyresgästen minska denna tid till nio månader. Liknande synpunkter anföras av *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län*.

Hyresnämnden för Stockholms län anför, att den föreslagna uppsägningsrätten i flertalet fall — där hyresavtalet löper årsvis och första hyresperioden inte är avsevärt längre än ett år — ger hyresgästen i all väsentligt samma skydd mot att under längre tid vara bunden av hyra som överstiger lägenhetens bruksvärde som bestämmelserna om förstagångsprövning. I dessa fall kan enligt hyresnämndens mening hyresgästens besittningsskydd inte anses försvagat genom en avveckling av förstagångsprövningen. En sådan försvagning kan däremot uppkomma vid långtidsavtal. Sådana är emellertid sällsynta på bostadshyresmarknaden och kan inte heller väntas bli vanliga. Enligt hyresnämndens mening synes därför förutsättningar föreligga att slopa förstagångsprövningen. I så fall kan det möjligen övervägas att öppna möjlighet för hyresgäst med långtidsavtal att när som helst under hyrestiden sist sex månader före närmaste fardag hos hyresnämnden begära prövning av avtalsvillkoren för den återstående avtalstiden. I sitt yttrande över promemorian framhåller hyresnämnden, att ett införande av den föreslagna uppsägningsrätten med bibehållen förstagångsprövning kommer att medföra ökade samordnings- och andra problem för parterna, hyresnämnder och domstolar. Också från dessa synpunkter finns det starka skäl att slopa förstagångsprövningen.

Liknande synpunkter på frågan om bibehållandet av förstagångsprövningen anläggs av *en ledamot i Svea hovrätt, majoriteten i hyresrådet och Hyresgästernas riksförbund*. De har emellertid som en förutsättning för sitt ståndpunktstagande angett att hyresgäst med flerårsavtal ges rätt att under hyrestiden påkalla villkorsändring efter uppsägning.

Enligt *Malmö tingsrätt* bör förstagångsprövningen kunna slopas beträffande hyresavtal, där hyrestiden är bestämd till högst ett år, men behållas i fråga om avtal med längre hyrestid.

Stockholms tingsrätt, Sveriges fastighetsägareförbund, HSB och Stockholms kooperativa bostadsförening anser att bestämmelserna om första-

gångshyra kan undvaras, om förslaget om uppsägningsrätt för hyresgäst genomförs. Fastighetsägareförbundet anför att läget på bostadsmarknaden inte är sådant att hyresvärdar vid nyuthyrning skulle kunna betinga sig oskäligen hyror. Förbundet anser det rimligt att en hyresgäst, som frivilligt avtalat om ett visst hyresbelopp, blir bunden av detta åtminstone under den första avtalsperioden, som för bostadskontrakt i regel inte överstiger ett år. Långtidsavtal förekommer enligt förbundet inte på bostadsmarknaden annat än i sådana specialfall då t. ex. ett industriföretag hyr ett hus med flera lägenheter för att i sin tur hyra ut dem till anställda i företaget. Den anställde/hyresgästen har som regel årsavtal eller avtal med än kortare löptid.

Svenska byggnadsarbetareförbundet vill i anslutning till vad som uttalas i promemorian sätta i fråga om inte av hänsyn till vissa grupper av hyresgäster, som av olika skäl har svårt att hävda sina intressen, bör meddelas bestämmelser av innehåll att prövning av förstagångshyra skall avse samtliga lägenheter i en sammanhängande byggnation. Också *Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling* anser att en sådan bestämmelse är önskvärd. *Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* och *för Malmöhus län* delar däremot den uppfattning som redovisas i promemorian, nämligen att prövning av förstagångshyra bara skall gälla de hyresgäster som begärt sådan prövning.

I fråga om den närmare utformningen av den föreslagna uppsägningsrätten förordar *Hyresgästernas riksförbund* en annan lösning än promemorians. Enligt förbundets mening hade det legat närmare till hands att överväga en anpassning av proceduren till det förfarande som föreslås för motsvarande fall vid lokalhyra än till arrendebestämmelserna. Genom att förfarandet blir detsamma över hela hyresområdet undviker man den osäkerhet som annars kan uppstå i fråga om vissa s. k. blandade lägenheter. Också enligt *Svea hovrätt* kan det övervägas att efter mönster av förslaget i promemoria II ålägga hyresgästen att inom viss tid efter sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Frågan om verkan av att hyresvärden inte lämnar avflyttningsmeddelande, sedan hyresgästen har sagt upp avtalet för villkorsändring, tas upp av *lantbruksstyrelsen*. Enligt styrelsens mening ter det sig mest logiskt att i detta fall den nya hyran får bli den lägre som hyresgästen har begärt.

3.2 Vid lokalhyra och anläggningsarrende

3.2.1 Gällande rätt

Hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd för lokaler (56—60 §§) är utformade efter en annan princip än den som gäller i fråga om bostadslägenheter. Uppsägning av ett hyresavtal angående lokal leder sålunda — i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga hyresavtalet — alltid till att hyresförhållandet upphör. Om hy-

resvärden säger upp avtalet och utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet, blir värden i stället skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Tvist angående sådan ersättning prövas av domstol.

Som en allmän förutsättning för att hyresvärden skall bli ersättningskyldig gäller sålunda att han utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet eller för förlängning kräver en hyra som inte är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt (57 § första stycket). Bedöms hyresvärdens uppsägning vara obefogad, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande. Ersättningsskyldigheten omfattar i princip all den skada som hyresförhållandets upplösning medför. Huvudregeln modifieras genom bestämmelserna i 57 § andra stycket.

I 58 § hyreslagen, som har erhållit ny lydelse genom lagen (1972: 252) om ändring i jordabalken, meddelas särskilda bestämmelser om förfarandet när hyresvärd säger upp hyresavtal angående lokal och hyresgästen önskar förlängning av avtalet.

I uppsägningen — som i här diskuterade fall alltid skall ske i skriftlig form; jfr 8 § i dess lydelse fr. o. m. 1 juli 1972, SFS 1972: 252 — skall hyresvärden underrätta hyresgästen om de villkor som han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Dessutom skall uppsägningen innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 57 §, skall inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som sålunda åligger honom, är uppsägningen utan verkan. Har hyresvärden fullgjort vad som föreskrivs och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning, skall hyresgästen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader från uppsägningen. Iakttas inte tiden, förfaller rätten till ersättning.

Det förfarande som regleras i 58 § har betydelse endast för hyresgästens eventuella ersättningsrätt. Hyresgästen kan således inte hindra att hyresförhållandet upplöses på grund av uppsägningen, om parterna inte kommer överens om fortsatt förhyrning. På hyresgästens begäran får emellertid hyresnämnden enligt 59 § medge uppskov med avflyttning under skälig tid, högst ett år. Beträffande de närmare detaljerna hänvisas till lagtexten. Om lokalhyresgästen själv säger upp hyresavtalet, har han inte någon rätt till ersättning av hyresvärden eller möjlighet att hos hyresnämnden utverka uppskov med avflyttningen enligt 59 § hyreslagen.

I 11 kap. JB upptas de särskilda bestämmelser som, utöver andra bestämmelser i balken, främst 7 och 8 kap., gäller vid anläggningsarrende. Begreppet anläggningsarrende definieras i 11 kap. 1 § JB. I 11 kap.

4—6 §§ JB ges regler om rätt för arrendatorn att i vissa fall få ersättning av jordägaren för förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande. Detta indirekta besittningsskydd är uppbyggt på i princip samma sätt som lokalhyresgästs besittningsskydd. Förfarandet när anläggningsarrendator blir uppsagd och önskar behålla arrendestället överensstämmer med vad som gäller i motsvarande fall vid hyrestvist angående lokal (8 kap. 8 § och 11 kap. 6 § JB).

Såväl vid lokalhyra som vid anläggningsarrende råder i princip avtalsfrihet i fråga om bestämmandet av vederlaget för rättigheten. Parterna kan således med bindande verkan avtala att vederlaget skall vara rörligt, exempelvis på så sätt att det knyts till en viss index. Sådana klausuler torde åtminstone vid långtidsavtal inte vara ovanliga.

Slutligen skall här nämnas, att hyresregleringen för lokaler genom beslut av statsmakterna våren 1971 har avskaffats med verkan fr. o. m. den 1 oktober 1972 (SFS 1971: 418.) Övergångsvis gäller dock att om parterna för fortsatt förhyrning efter regleringens avveckling har kommit överens om en hyra som i betydande grad överstiger den som har utgått tidigare, hyresnämnden får sätta ned hyran under en övergångstid av högst fyra år (den s. k. upptrappningsregeln, se prop. 1972: 94, CU 1972: 29, rskr 1972: 220, SFS 1972: 251).

3.2.2 Promemoria II

Inledningsvis erinras i promemorian om att hyresvärd och hyresgäst i fråga om andra lägenheter än bostadslägenheter kan — fränsett vad som följer av hyresregelringens avveckling — fritt avtala om hyra och andra villkor. Avtalet blir gällande för hela hyresperioden (jfr dock 64 §). Vill parterna för en kommande period ha andra villkor, måste nytt avtal träffas om det. Som regel måste avtalet sägas upp, för att inte förlängning skall komma till stånd på oförändrade villkor. Uppsägning av hyresavtal gäller i princip alltid för avflyttning.

I promemorian framhålls, att hyresvärden har möjlighet att få till stånd ändrade villkor genom att säga upp hyresgästen. Bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet sägs utgöra en garanti för att lokalhyresgästen inte som villkor för förlängning tvingas godta en hyra som inte är marknadsmässig. Om hyresgästen av en eller annan anledning har träffat avtal om en hyra som ligger över marknadsnivån, är läget ett annat. Under sådana förhållanden säger självfallet hyresvärden inte upp avtalet. Om hyresgästen inte önskar att avtalet förlängs på oförändrade villkor, tvingas han själv säga upp det. I sådant fall har han emellertid inte rätt till ersättning enligt 56—60 §§. Kommer efter uppsägningen avtal om fortsatt förhyrning inte till stånd, får hyresgästen således själv svara för den förlust som avvecklingen av hyresförhållandet för med sig för honom. Saken kan också enligt promemorian uttryckas så att hyresgästen har en svag förhandlingsposition, om han önskar sitta kvar i

lägenheten men vill uppnå en ändring av hyresvillkoren till sin fördel. Vad som har sagts nu gäller också för det fall att lokalhyran kommit att ligga över den marknadsmässiga därför att parterna har träffat avtal om indexklausul.

Vad som har anförts visar enligt promemorian, att svårigheterna för bostadshyresgäster och lokalhyresgäster att få en ändring till stånd, när de i hyresavtal bundit sig för en hyra som överstiger lägenhetens bruks- respektive marknadsvärde, i stor utsträckning är likartade. I promemorian föreslås därför att möjlighet öppnas också för lokalhyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtal för ändring av hyresvillkoren. Bestämmelserna har i förslaget utformats med utgångspunkt i de regler som har föreslagits i fråga om motsvarande rätt för bostadshyresgäst och med hänsyn till den nya ordning som lokalhyresgäst skall iakttä för att bevara sin ersättningsrätt, när hyresvärden säger upp avtalet.

Det besittningsskydd som lokalhyresgäst skall kunna stödja sig på, om han får rätt att säga upp hyresavtalet för ändring av villkoren, skall enligt promemorian bygga på att hyresvärden blir ersättningsskyldig, om han utan fog vägrar att förlänga hyresförhållandet. I motsats till vad som gäller för bostadshyresgäst kommer villkoren för förlängning inte att prövas av myndighet, utan parterna får själva försöka enas om villkoren för den fortsatta förhyrningen. Kan överenskommelse inte nås, får hyresgästen flytta och göra sin ersättningsrätt gällande.

Beträffande den närmare utformningen av den ordning som föreslås i promemorian II hänvisas till 57—59 §§ i den föreslagna lagtexten, bilaga 2.

I promemorian erinras slutligen om att bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet vid anläggningsarrende är utformade efter mönster av reglerna för lokalhyresavtal och är i likhet med dessa behäftade med den bristen att arrendatorn inte kan säga upp avtalet för villkorsändring med bibehållet besittningsskydd. Detta bör enligt promemorian rättas till i huvudsaklig överensstämmelse med vad som har föreslagits beträffande lokaler.

3.2.3 Remissyttrandena över promemoria II

Huvuddragen av förslaget om rätt för lokalhyresgäst och anläggningsarrendator att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för villkorsändring tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser, däribland *Svea hovrätt, byggnadsstyrelsen, majoriteten i hyresrådet, Stockholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, hyresnämnderna för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län samt för Malmöhus län, arrendenämnden för Södermanlands län, Svenska kommunförbundet, Svenska landstingsförbundet, Stockholms kommun, Hyresgästernas riksförbund, HSB, Sveriges grossistförbund, SHIO, Sveriges köpmannaförbund, KF och Föreningen Sveriges tingsrättsdomare.*

Några av de remissinstanser som redovisar en positiv inställning till förslaget i stort har i sina yttranden framfört delvis kritiska synpunkter i vissa detaljfrågor. En redogörelse härför lämnas i det följande. Här skall endast nämnas, att ett par av de tillstyrkande remissinstanserna — *byggnadsstyrelsen, hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län och arrendenämnden för Södermanlands län* — rent allmänt vill framhålla att den föreslagna regleringen får anses vara tämligen invecklad och svåröverskådlig.

Två ledamöter i hyresrådet, Malmö tingsrätt, Sveriges advokatsamfund och Sveriges fastighetsägareförbund avstyrker förslaget.

Enligt *fastighetsägareförbundets* uppfattning är motiven för ändringarna föga övertygande. Förbundet erinrar om att det har funnits en lokalhyresmarknad utanför hyresregleringen sedan ganska många år tillbaka och att det indirekta besittningsskyddet har varit i funktion sedan den 1 januari 1969 i hela riket utom i 16 kommuner. Såvitt förbundet kan bedöma är erfarenheterna av det indirekta besittningsskyddet i stort sett goda. I annat lagstiftningsärende har föredragande statsrådet (prop. 1972: 70) gjort uttalanden av innebörd bl. a. att bestämmelserna inte har visat sig otillräckliga ur hyresgästsynpunkt. Enligt förbundets mening vederläggs dessa uttalanden inte i promemorian.

Förbundet uppehåller sig härafter vid frågan om bestämmande av hyra genom indexklausul och konstaterar att sådana klausuler av naturliga skäl är vanliga i långtidskontrakt som avser lokaler. Förbundet framhåller i anslutning härtill, att den indexreglerade hyran kan, speciellt under hyrestidens senare del, komma att ligga under eller över den marknadsmässiga, hur avtalet än utformas. En uppsägningsrätt av det slag som föreslås i promemorian gör enligt förbundets mening varken från eller till i detta avseende. Förbundet bestrider riktigheten av vad som anförs i promemorian om att hyresgästen inte kan komma från de automatiska hyreshöjningarna utan att säga upp avtalet och flytta från lägenheten. Detta är endast den yttersta konsekvensen, om parterna inte kan komma överens. En hyresvärd som ställs inför hotet att mista sin hyresgäst är, anför förbundet, självfallet i högsta grad förhandlingsvillig, om han riskerar att inte få lokalen uthyrd till annan.

Enligt förbundets mening skulle den föreslagna uppsägningsrätten möjligen kunna vara motiverad med hänsyn till de lokalhyresgäster som har bundit sig vid höga hyror i samband med avvecklingen av hyresregleringen för lokaler den 1 oktober 1972. Sådana fall kan tänkas och för dessa bör ges möjligheter till jämkning. Förbundet erinrar om att sådana möjligheter redan har öppnats, nämligen genom införandet av punkten 6 a i övergångsbestämmelserna till 1971 års ändringar i hyresregleringslagen (SFS 1972: 251). Dessa bestämmelser får anses vara ett tillräckligt korrektiv mot för höga hyror.

Under hänvisning till vad som har anförts hävdas från förbundets sida att det inte föreligger något behov av den föreslagna uppsäg-

ningsrätten för lokalhyresgäster. Till detta kommer enligt förbundets mening att den föreslagna konstruktionen är olämplig. Bl. a. medför den att rättsverkningarna av en uppsägning blir olika, beroende på om uppsägningen görs av fastighetsägaren eller lokalhyresgästen. För den förre är uppsägningen alltid definitiv i den mening att den alltid kan komma att leda till att hyresavtalet upplöses. Lokalhyresgästen kan enligt den ordning som föreslås däremot förhålla sig så att hans uppsägning blir utan verkan. Under en tid av närmare tre månader kan hyresvärden hållas i ovisshet, huruvida hyresgästens uppsägning över huvud kommer att fullföljas. Den i förslaget angivna verkan av passivitet från hyresvärdens sida — avtalsförlängning på de av hyresgästen begärda villkoren — är enligt förbundets mening från rättssäkerhetssynpunkt vansklighet och kan otvivelaktigt leda till betydande olägenheter. I sammanhanget bör beaktas att hyresvärdens passivitet kan vara ursäktlig. Slutligen framhåller förbundet att det föreslagna systemet är invecklat. Det kommer att bli svårt för parterna att hålla reda på de olika momenten i proceduren och rättsverkan av att en viss åtgärd vidtas eller underlåts.

Advokatsamfundet anför, att det knappast torde vara möjligt att åstadkomma en tillräckligt enkel och lättillämpad lagstiftning, som ger lokalhyresgäst rätt att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet för villkorsändring. Den föreslagna uppsägningsrätten strider dessutom enligt samfundet mot principerna för hyreslagstiftningen, åtminstone såvitt gäller lokaler, nämligen att en fri marknad skall vara helt normgivande för hyrorna. Motsvarande gäller i fråga om anläggningsarrende.

Malmö tingsrätt framhåller inledningsvis, att frågan huruvida en lokalhyra är marknadsmässig eller inte är ytterst svårbedömbart. Detta gäller i synnerhet hyran för lokaler, som till utgången av september 1972 omfattades av hyresregleringen. Med hänsyn härtill och till principen om avtalsfrihet beträffande lokalhyrorna bör enligt tingsrättens mening försiktighet iaktas, innan en ändring genomförs som otvivelaktigt kommer att innebära ett ingrepp i avtalsfriheten och därvid än ytterligare försvåra bedömningen av vilket hyresläge en fri marknad skulle ge. Liksom fastighetsägareförbundet menar tingsrätten, att punkten 6 a i övergångsbestämmelserna till 1971 års ändringar i hyresregleringslagen ger tillfredsställande möjligheter att komma till rätta med de svårigheter som kan ha uppkommit i samband med att hyresregleringen slopades för lokaler. Enligt tingsrättens mening bör den åsyftade övergångsregleringen ges fortsatt tillämpning, om det skulle visa sig att de angivna svårigheterna kvarstår, när regleringen upphör att gälla, dvs. vid utgången av september 1976.

Mot den rättsliga konstruktion av uppsägningsrätten som föreslås i promemorian invänder tingsrätten till en början, att det ter sig otill-

fredsställande ur principiell synpunkt att hyresvärden tvingas till förhandlingar under hot om att få kunna utge ett svårbedömt skadestånd, när han ej själv har sagt upp avtalet. Enligt tingsrättens mening bör hyresvärden, när avtalet har sagts upp av hyresgästen för villkorsändring, ha rätt att återropa lägre bud som han avger under medlingsförfarandet. Emellertid bör man gå ett steg längre för att förhandlingarna mellan parterna skall kunna föras på mera lika villkor. Tingsrätten anser sålunda att det bör införas en erinran i lagtexten av innehåll att ett uppenbart underbud från hyresgästens sida kan leda till att skadeståndet jämkas eller faller bort. Tingsrätten säger sig inte kunna godta skälen för det i promemorian framställda förslaget, att lokalhyresgästens uppsägning skall bli utan verkan, om han underlåter att hänskjuta tvisten till medling eller att komplettera sin ansökan till hyresnämnden efter föreläggande. Underlåter hyresgästen att fullgöra vad som åligger honom torde detta enligt tingsrättens uppfattning i övervägande antalet fall bero på att hyresgästen — om parterna inte har kommit överens om fortsatt förhyrning — vill flytta. Konsekvenserna av den ordning som föreslås i promemorian blir att hyresgästen måste säga upp avtalet en gång till, om han vill undvika att bli bunden för en ny hyrestid. Det kan t. o. m. tänkas att uppsägningstiden har försuttits, när hyresgästen bestämmer sig för att lämna lokalen. Enligt tingsrättens mening bör ordningen i stället vara den att, om hyresgästen inte hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller ansökningen om medling avvisas, uppsägningen skall betraktas som en vanlig uppsägning utan rätt till skadestånd för hyresgästen. Möjligen kan övervägas undantag från den antydda huvudregeln.

Tingsrätten anför vidare, att den i promemoriaförslaget angivna rättsverkan av att hyresvärden inte iakttar föreläggande som meddelats hyresvärden av hyresnämnden av flera skäl inte är tillfredsställande. Till en början framhåller tingsrätten att förslaget i denna del inte kan genomföras utan omfattande ändringar i det förslag till lag om arrendenämnder och hyresnämnder som läggs fram i promemorian Ds Ju 1972: 5 (jfr 4 § 1 och 9, 10 och 12 §§ i nämnda förslag). Fråga uppkommer vidare om hur i åsyftade fall det nya avtalet skall stadfästas. Skall det ske i form av beslut av hyresnämnden — som enligt lagen om arrendenämnder och hyresnämnder både i dess nuvarande och i dess föreslagna lydelse inte får avgöra sådan tvist som det här är fråga om — eller skall hyresvärden föreläggas att skriva under nytt avtal oavsett att något tvångsmedel inte finns? Enligt tingsrättens mening har den föreslagna ordningen i de delar som diskuteras här likheter med tredskodomsförfarandet. För att skydda hyresvärden mot alltför obilliga villkor och underlätta förfarandet är det enligt tingsrätten påkallat att införa möjlighet till någon form av återvinning.

Som nämnts inledningsvis har vissa synpunkter — delvis kritiska —

anlagts på den föreslagna ordningen också av remissinstanser som i princip biträder förslaget. Sålunda anser *Hyresgästernas riksförbund* att man också här borde överväga att öppna möjlighet för hyresgästen att påkalla ändring i hyresvillkoren utan att behöva avvakta den avtalade hyrestidens utgång. En särskild anledning till det är att långtidsavtal är betydligt vanligare vid hyra av lokaler än vid hyra av bostäder. Enligt *HSB:s* mening är visserligen förslaget att lokalhyresgästens uppsägning för villkorsändring blir utan verkan, om han försummar att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, bra ur hyresgästens synpunkt, men det kan sättas i fråga om man inte för att försöka åstadkomma jämställdhet mellan parterna borde ge andra parten — oberoende från vilken sida uppsägningen görs — rätt att svara med egen uppsägning. Bestämmelserna skulle kunna utformas efter förebild av rättsinstitutet avslutningsvad i rättegångsbalken. Också *Malmö kommun* efterlyser sådana jämkningar i de föreslagna bestämmelserna att större jämställdhet nås mellan parterna i den förhandlingssituation som blir en följd av hyresgästens uppsägning.

Hyresgästernas riksförbund har fört fram tanken att hyresnämnd skulle få rätt att bestämma vad som skulle vara lokalens marknadsvärde och att domstolarna skulle behöva ta ställning enbart till ersättningens storlek, om hyresvärden vägrade hyra ut mot denna hyra. Det är enligt förbundet av avgörande betydelse för en uppsagd affärshyresgäst att kunna någorlunda bedöma sina utsikter om han vill utnyttja det indirekta besittningsskyddet. Endast i undantagsfall har någon hittills vågat ta denna risk. Man skulle enligt förbundet möjligen kunna tänka sig att tillerkänna ett av hyresnämnden framlagt medlingsförslag sådan betydelse att det inte utan synnerliga skäl skulle kunna frångås.

Handelskamrarnas nämnd, *Sveriges grossistförbund*, *SHIO*, och *Sveriges köpmannaförbund* — vilka organisationer har avgett gemensamt yttrande över förslaget — framhåller, att lokalhyresmarknaden är starkt konjunkturkänslig och att en tillfällig nedgång i efterfrågan eller motsatsen på lokaler därför kan temporärt påverka prisnivån. Också lokala stadsombyggnader, saneringsverksamhet o. dyl. kan leda till likartade tillfälliga förändringar på lokalhyresmarknaden. Det är enligt organisationernas mening angeläget att sådana kortsiktiga förändringar inte skall kunna utnyttjas av parterna i strid med lagstiftningens syfte.

4 Avtal med obestämd hyra m. m.

4.1 Gällande rätt

Hyran och andra villkor bestäms enligt hyreslagen i princip helt fritt genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Någon

skyldighet för parterna att träffa definitiv uppgörelse om hyrans storlek för den avtalade hyrestiden föreligger inte utan de kan komma överens om att hyran tills vidare skall utgå med visst preliminärt belopp i avvaktan på att den slutliga hyran bestäms. Vidare förekommer att hyrans storlek knyts till en viss index, t. ex. konsumentprisindex, eller att hyresvärden förbehåller sig att på grund av ändringar i det allmänna hyresläget få ensidigt höja hyran. Är lägenheten inte bostadslägenhet i bristort, gäller parternas överenskommelse obetingat under hela hyrestiden. Härvid bortses från bestämmelserna i 64 § hyreslagen om jämkning m. m. av otillbörliga hyresvillkor. Ligger bostadslägenhet i bristort, kan hyresvärden eller hyresgästen begära att hyresnämnden prövar den avtalade hyran enligt bestämmelserna om prövning av förstagångshyran.

I samband med att hyresavtalet förlängs kan hyresvärden fordra att hyran höjs. Vid tvist kan enligt 49 § hyrans skälighet prövas av hyresnämnden. Är frågan om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet inte avgjord när hyrestiden går ut, får hyresgästen bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För den tid han bor kvar, skall hyra enligt 50 § interimistiskt utgå med samma belopp som tidigare. Oberoende av om hyresavtalet förlängs eller ej, kan hyresgästen bli skyldig att betala högre hyra med retroaktiv verkan för den tid efter avtalsperiodens utgång som han har bott kvar i lägenheten (51 och 52 §§). Enligt 53 § har hyresgästen emellertid i regel viss kortare tid på sig att betala det överskjutande beloppet utan att hyresrätten förverkas. Beträffande de närmare detaljerna hänvisas till lagtexten.

Enligt 20 § hyresregleringslagen kan hyresnämnden i vissa fall bestämma att beslut rörande hyra eller särskild ersättning skall gälla även för tid före beslutets dag. Nämnden får emellertid förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgästen kan bli skyldig att utge utöver vad han har haft att erlägga tidigare.

4.2 Promemorian

Enligt promemorian torde det vara ganska vanligt att hyresavtalen utformas så att det hyresbelopp parterna kommer överens om, när de träffar avtalet, inte är definitivt. Avsikten är att hyran framdeles skall kunna ändras med retroaktiv verkan från exempelvis inflyttningen. Ofta sker det genom en klausul av innehåll att hyran är preliminär eller att hyresgästen i avvidan på att hyran blir slutligt bestämd skall betala ett visst belopp à conto. I den mån avtalet ej klart anger grunderna för hur hyran slutligt skall fastställas, sägs i promemorian den rättsliga innebörden av avtalet ofta vara oklar för hyresgästen.

I promemorian anför, att detta system i flera avseenden är ofördelaktigt för hyresgästen, särskilt i de fall då krav framställs flera år efter

inflyttningen eller när det riktas mot hyresgäst som redan har flyttat från lägenheten.

Enligt promemorian torde bestämmelserna i 64 § om jämkning av otillbörligt avtalsvillkor endast i undantagsfall utgöra något skydd för hyresgästen i fall som åsyftas nu. I promemorian anförts vidare, att förslaget om rätt för hyresgäst att med bibehållet besittningsskydd påkalla ändring av hyresvillkoren visserligen gör det möjligt för hyresgästen att få hyran för den kommande avtalsperioden definitivt bestämd av hyresnämnden men inte hindrar att hyran för den första perioden kan hållas svävande under avsevärd tid. Inte heller torde bestämmelserna om prövning av förstagångshyra på bristort enligt promemorian i praktiken ge hyresgästen tillräckligt skydd. Det torde nämligen ofta vara så att, när hyresgästen underrättas om det definitiva hyresbeloppet, det är för sent att begära sådan prövning. I promemorian föreslås att i hyreslagen införas en bestämmelse av innehåll att hyresgäst, om hyra har utgått med visst belopp under viss tid, inte är skyldig att i efterhand utge högre hyra för samma tid.

I promemorian framhålls att en sådan bestämmelse kan i och för sig tänkas medföra vissa risker för att hyran vid inflyttningen bestäms till för högt belopp. Riskerna bedöms emellertid inte vara särskilt stora. Systemet med preliminärhyror är aktuellt endast inom nyproduktionen, där marknadsläget är sådant att något utrymme för överprisbildning inte finns.

I promemorian föreslås att bestämmelsen om förbud att ta ut retroaktiv hyra skall gälla endast bostadslägenheter. Inte heller bör enligt promemorian bestämmelsen omfatta ersättning för värme och varmvatten och kostnad för vatten och avlopp. Det bör således även i fortsättningen vara möjligt att bestämma att t. ex. ersättning för värme och varmvatten skall utgå med visst preliminärt belopp och att den slutliga ersättningen skall bestämmas först vid en senare tidpunkt.

I promemorian erinras härafter att hyresgäst kan bli skyldig att betala retroaktiv hyra också i samband med förlängningstvist och att sådan skyldighet vidare kan inträda i ärende enligt hyresregleringslagen. Retroaktiva höjningar av nu angivet slag bör enligt promemorian inte omfattas av den föreslagna bestämmelsen.

I promemorian föreslås slutligen att 53 §, som ger hyresgästen visst rådrum med att betala retroaktiv hyra i samband med villkorstvist, kompletteras med en regel som möjliggör för hyresnämnden att efter prövning i det enskilda fallet medge hyresgästen särskilt betalningsansånd. — Frågan om retroaktiv höjning i förlängningstvist när hyresvärden dröjt med att lämna avflyttningsmeddelande behandlas i promemorian i ett annat avsnitt.

4.3 Remissyttrandena

Promemorians förslag att hyresgäst inte skall vara skyldig att betala retroaktiv hyra i vissa fall och om införande av möjlighet för tillämpande myndighet att efter diskretionär prövning medge betalningsanstånd i samband med förlängningstvist lämnas i allmänhet utan erinran.

Enligt *hyresnämnderna för Göteborgs och Bohus län och Malmöhus län* bör undantaget från förbudet mot retroaktiv hyra omfatta också ersättning för el-förbrukning. Liknande synpunkter framförs av *Malmö tingsrätt*, som därutöver uttalar att förbudet bör utformas så att det klart framgår att det endast omfattar kallhyran utan några tillägg av vad slag det vara må.

Stockholms tingsrätt framhåller, att förbudet bör avse den hyra för förfluten tid som överstiger det avtalade hyresbeloppet och inte, som anges i den föreslagna lagtexten, det belopp som faktiskt har betalats.

Enligt *Malmö tingsrätt* bör en särskild klanderregel införas som öppnar möjlighet för hyresgästen att överklaga beslut varigenom begärt betalningsanstånd i samband med förlängningstvist vägras. Vidare anser tingsrätten att den tid inom vilken hyresgästen har att betala den retroaktiva hyran i nu åsyftade fall bör räknas — om besvärsrätt införs och betalningsanstånd ej medges — från den dag laga kraft ägande beslut föreligger i anståndsfrågan.

Förslaget att från förbudet mot att ta ut retroaktiv hyra i vissa fall undanta retroaktiva hyreskrav, som kan uppkomma med tillämpning av 20 § hyresregleringslagen, har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen.

Frågan om tillåtligheten av indexklausuler berörs inte i promemorian. I anslutning till frågan om rätt för bostadshyresgäst att ta initiativ till villkorsändring tar emellertid ett par remissinstanser upp frågor om indexklausuler i hyresavtal. Sålunda erinrar *hyresnämnden för Malmöhus län* om att i praxis sådana klausuler har ansetts strida mot god sed i hyresförhållanden med hänsyn till att de skulle kunna leda till hyra, överstigande bruksvärdehyran. Enligt hyresnämnden torde de tidigare skälen för att underkänna indexklausulen inte kvarstå, om hyresgästen får rätt att säga upp hyresavtalet för villkorsändring. Man får då t. o. m. räkna med att sådana klausuler blir vanliga. Emellertid kvarstår, anför hyresnämnden, allvarliga erinringar mot indexklausuler. Det finns en risk för att bruksvärdenivån kan komma att på en konstlad väg höjas till följd av indexklausulerna. Med hänsyn härtill och då den enskilde hyresgästen ofta torde vara obenägen att ta initiativ till en bruksvärdeprövning, synes enligt hyresnämnden frågan böra följas med uppmärksamhet.

Hyresgästernas riksförbund anför att det inte så sällan förekommer att en hyresvärd vill anknyta också upplåtelse av bostadslägenhet till

konsumentprisindex. Förbundet ansluter sig till uttalandet i promemoria II att en sådan indexram är avpassad för helt andra ändamål — uppenbarligen inte är en lämplig mätare på förändringar i kostnadsläget, när det gäller hyreslägenheter. Förbundet framhåller att tillämpningen av sådana klausuler därför kan medföra att hyror för lägenheter kommer att avlägsna sig från bruksvärdet. I praxis har indexklausuler underkänts som oförenliga med bruksvärdeprincipen. I ett fall har fastighetsdomstolen — med ändring av hyresnämndens beslut — godtagit indexklausul med hänvisning till att klausulen försetts med ett tillägg av innebörd att hyresgästen hade rätt att med iakttagande av viss uppsägningstid påkalla ändring i detta hyresvillkor. Enligt förbundet måste det sättas i fråga om det inte skulle vara riktigtast att helt underkänna klausuler som är oförenliga med bruksvärdesystemet. Därigenom skulle hyresnämnderna besparas besväret att i varje enskilt fall pröva sådana klausuler.

I sitt yttrande över promemoria II framhåller *Sveriges fastighetsägareförbund* att indexklausuler har varit och är tämligen vanliga i fråga om ej hyresreglerade lokaler. Anledningen till det är att sådana klausuler utgör en förutsättning för långtidsavtal, som båda parterna brukar vara angelägna att få till stånd. Förbundet har tillsammans med Sveriges köpmannaförbund och Hyresgästernas riksförbund utarbetat en indexklausul som bygger på konsumentprisindex och som är avsedd att tillämpas vid långtidskontrakt, varmed i detta sammanhang förstås upplåtelse på minst fem år. Enligt förbundet förekommer det i viss, begränsad utsträckning att parterna träffar överenskommelse om indexklausul också vid ettårsavtal.

5 Tid för avlämnande av avflyttningsmeddelande

5.1 Gällande rätt

När tvist föreligger om förlängning av hyresavtal för bostadslägenhet åligger det hyresvärden enligt 49 § att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han inte går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom men hyresgästen inte hänskjuter tvisten till hyresnämnden inom den angivna tiden, förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet.

Är förlängningsfrågan inte avgjord, när hyrestiden går ut, har hyresgästen enligt 50 § rätt att bo kvar i lägenheten tills frågan är slutligt avgjord. För den tid som hyresgästen sålunda bor kvar i lägenheten skall de dittills gällande hyresvillkoren tillämpas i avvaktan på att hyresvillkoren för samma tid bestäms.

I lagen anges inte någon tid inom vilken avflyttningsmeddelande skall

lämnas. Ett skäl är att det främst är hyresvärden som har anledning att påskynda besittningsskyddsproceduren. Om hyresgästen önskar få tvisten avgjord snabbt, står det honom fritt att vända sig till hyresnämnden. Han behöver således inte vänta på avflyttningsmeddelandet.

Om hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet bifalls, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen enligt 51 § fastställas med tillämpning av 48 §. Skall hyresgästen utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten enligt 53 § inte förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då den högre hyran fastställs. Beträffande undantag från bestämmelsen hänvisas till lagtexten.

För jordbruks- och bostadsarrende återfinns motsvarande bestämmelser i 9 kap. 10—12 §§ och 10 kap. 6 § JB.

5.2 Promemorian

I promemorian anförts att den nuvarande ordningen medför att vissa förlängningstvister, där avflyttningsmeddelandet lämnats mycket sent hänskjuts till hyresnämnden först efter hyrestidens utgång. I avvaktan på att tvisten avgörs bor hyresgästen kvar i lägenheten, varvid de dittills gällande hyresvillkoren tillämpas. Det kan då inträffa att hyresgästen blir skyldig att för förfluten tid utge högre hyra än han haft att betala förut. Detta kan inträffa både när avtalet förlängs och när hyresgästens talan inte vinner bifall. Vad hyresgästen har att utge för förfluten tid kan enligt promemorian ibland uppgå till betydande belopp.

Enligt promemorian är den nuvarande ordningen inte tillfredsställande. Dels kan som nämnts hyresgästen bli skyldig att betala hyreshöjning retroaktivt, dels torde, sedan viss tid förflutit efter hyrestidens slut, tvekan kunna uppstå huruvida uppsägningen alltjämt kan göras gällande. Det är enligt promemorian inte rimligt att hyresgästen under lång tid kan hållas i ovisshet om innebörden av en uppsägning.

I promemorian diskuteras härafter lämpligheten av att införa en bestämmelse enligt vilken hyresvärden skall vara skyldig att avlämna avflyttningsmeddelande före hyrestidens utgång eller inom viss tid därefter vid äventyr att uppsägningen eljest förfaller. Tanken på att införa en sådan bestämmelse avvisas emellertid.

En tänkbar lösning är enligt promemorian att föreskriva att hyresvillkor, som innebär skyldighet för hyresgästen att utge högre hyra än förut, inte får fastställas att utgå för tid, innan hyresgästen fått del av avflyttningsmeddelandet. En sådan föreskrift skulle skydda hyresgästen mot retroaktiva hyreskrav som föranleds av dröjsmål från hyresvärdens sida samtidigt som hyresvärden skulle få ett starkare intresse än f. n. av att snabbt inleda besittningsskyddsproceduren. En bestämmelse med det innehåll som angetts bör enligt promemorian föras med undantag

för det fall att hyresvärden inte lyckats delge hyresgästen avflyttningsmeddelandet eller dröjsmålet beror på att förhandlingar pågår mellan parterna. Vidare bör det stå parterna fritt att träffa överenskommelse i saken.

I promemorian föreslås sålunda att villkor som innebär att hyresgästen skall utge högre hyra än förut skall få fastställas att gälla för tid, innan hyresgästen fått del av avflyttningsmeddelande, endast om hyresgästen samtyckt till det eller särskilda skäl föreligger. Bestämmelsen bör enligt promemorian lämpligen kunna tas in i 51 § första stycket.

I promemorian diskuteras avslutningsvis den förordade ordningen i belysning av förslaget om rätt för bostadshyresgäst att säga upp avtalet för villkorsändring. Övervägandena i denna del utmynnar i slutsatsen att det inte kan anses påkallat att uppställa förbud mot att hyra sätts ned för tid, innan hyresgästen har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för prövning.

5.3 Remissyttrandena

Den i promemorian förordade lösningen av frågan, hur tiden mellan uppsägning och hyresvärdens avlämnande av avflyttningsmeddelande skall kunna nedbringas, tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Bland de remissinstanser som uttryckligen tillstyrker principlösningen kan nämnas *Stockholms tingsrätt, hyresnämnderna för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län och för Malmöhus län, Näringslivets byggnadsdelegation, Industriens bostadsförening samt Svenska kommunalarbetsförbundet*.

Hyresrådet, Malmö tingsrätt och Hyresgästernas riksförbund anser i likhet med promemorian att den nuvarande ordningen inte är tillfredsställande men förordar att frågan löses genom att viss tid bestäms inom vilken hyresvärden skall lämna avflyttningsmeddelandet. Gentemot den lösning som förespråkas i promemorian invänder Hyresgästernas riksförbund bl. a., att förslaget visserligen i många fall kan förhindra att hyresgästen ådrar sig en större hyresskuld men inte undanröjer risken för att hyresgästen under lång tid kan få sväva i ovisshet om innebörden och verkan av en uppsägning, något som promemorian själv vill beteckna som otillfredsställande. Enligt hyresrådet och riksförbundet bör verkan av att tiden för avflyttningsmeddelande — förslagsvis tre månader efter avtalstidens utgång — inte iaktas vara att avtalet förlängs på oförändrade villkor. Tingsrätten, som uttalar att tiden lämpligen kan bestämmas till en månad, anser i överensstämmelse med promemorian att den sålunda föreslagna rättsverkan av hyresvärdens passivitet inte lämpligen bör komma i fråga. Innebörden av tingsrättens förslag synes vara, att hyresvärden, när tiden för avlämnande av avflyttningsmeddelande har gått till ända utan att sådant meddelande

avlämnats, skall åläggas att lämna hyresgästen meddelande om att denne har att inom viss tid hänskjuta villkorsfrågan till nämndens prövning, om han inte godtar de villkor som hyresvärden har ställt upp.

Svea hovrätt anlägger liknande synpunkter på frågan som t. ex. hyresrådet. Emellertid framhåller hovrätten att en bestämmelse om viss tid inom vilken avflyttningsmeddelande skall lämnas lämpligen bör anknytas endast till av hyresvärden verkställd uppsägning.

Sveriges fastighetsägareförbund framför som sin uppfattning att det med hänsyn till de rutiner som fastighetsägarna utarbetat endast är i enstaka undantagsfall som retroaktiva höjningar kan förekomma på grund av sent lämnade avflyttningsmeddelanden och vill av detta skäl ifrågasätta om den föreslagna lagändringen bör företas. Förbundet uttalar vidare att förslaget inte heller skingrar den tveksamhet som kan råda i frågan om hur lång tid efter uppsägning ett avflyttningsmeddelande med laga verkan kan lämnas.

Flera remissmyndigheter har i sitt yttrande berört frågan om från vilken tidpunkt hyreshöjning skall få gälla i det fallet att hyresgästen har hänskjutit tvisten till hyresnämndens prövning, innan avflyttningsmeddelande har lämnats. Enligt *hyresnämnden för Stockholms län* kan det då anses föreligga särskilda skäl att fastställa den högre hyran från den nya hyresperiodens början eller, om hyresgästen har hänskjutit tvisten senare, från dagen för hänskjutandet. Detsamma anser *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* och för *Malmöhus län*.

Svenska kommunalarbetsareförbundet uttalar, att det enligt förbundets mening inte bör medges några undantag från den i promemorian föreslagna huvudregeln.

6 Besittningsskyddet beträffande tjänstebostäder m. m.

6.1 Gällande rätt

I 46 § första stycket 7 och 8 finns bestämmelser om besittningsskyddsbrytande grunder, när upplåtelse av bostad har skett i anslutning till arbetsanställning genom s. k. kopplat avtal. Karakteristiskt för sådana upplåtelser är att upplåtelsen enligt särskilt förbehåll i avtalet upphör, när anställningen upphör.

Hyreslagen skiljer i detta sammanhang mellan två kategorier av bostadsupplåtelser. Den första kategorin, som behandlas i punkt 7, karakteriseras av att bostaden typiskt sett är av sådan beskaffenhet att den oundgängligen måste bebos av den anställda för att denne skall kunna fullgöra sina arbetsuppgifter på rätt sätt. I dessa fall är avflyttningsförbehållet absolut i den meningen att hyresgästen är obetingat skyldig att flytta, om anställningen upphör. Till denna kategori hänförs tre speciella grupper av lägenheter, nämligen lägenheter beträffande vilka hy-

resförhållandet beror av (1) sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång, (2) anställning inom lantbruket och (3) anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. I dessa fall gäller avflyttningsklausulen alldeles oberoende av om det i det enskilda fallet är nödvändigt att lägenheten bebos av den enskilde för arbetsuppgifternas rätta fullgörande. Härutöver avser punkten 7 också fall då hyresförhållandet beror av annan anställning som är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare. I detta fall måste dock styrkas i det enskilda fallet att anställningen har denna särskilda beskaffenhet.

Till punkt 8 hänförs övriga fall då hyresförhållandet beror av anställning. Denna kategori brukar benämnas personalhyresbostäder till skillnad från tjänstebostäderna. Inte heller beträffande denna kategori av lägenheter är avflyttningsklausulen utan verkan. En avvägning skall emellertid ske mellan arbetsgivarens intresse av att kunna disponera lägenheten för annan anställd, när arbetsanställningen upphör, å ena, och hyresgästens/arbetstagarens behov av trygghet i besittning av sitt hem, å andra sidan. Lagen bygger på tanken att större hänsyn bör tas till hyresgästens anspråk på att få bo kvar fastän anställningen upphört, om hyresförhållandet varat längre tid. Har hyresförhållandet varat i mera än tre år, har hyresgästen sålunda ett väsentligt starkare besittningsskydd än dessförinnan. Beträffande de närmare förutsättningarna för att besittningsskyddet skall brytas i de olika fallen hänvisas till lagtexten.

Enligt 68 § kan kollektivavtal under vissa förutsättningar träffas om avvikelser från bl. a. de bestämmelser för vilka har redogjorts.

6.2 Promemorian

I promemorian anför, att hyreslagen ger arbetsgivare, som upplåter bostad med avflyttningsförbehåll åt den som är anställd inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet, en mycket stark ställning. Enligt promemorian finns det uppenbarligen också ibland ett sådant samband mellan anställningen och upplåtelsen av bostaden att arbetsgivaren bör ha en stark position. I promemorian anför, att det emellertid bör finnas utrymme för en avvägning mellan arbetsgivarens intresse av att kunna upplåta lägenheten åt annan när anställningen upphört och arbetstagarens intresse av att få bo kvar i lägenheten. De gällande bestämmelserna anses i promemorian således på denna punkt ha fått en alltför kategorisk utformning.

Vad först angår bostad åt fastighetsskötare och liknande anställda bör enligt promemorian utgångspunkten vara att hyresvärden inte äger upplösa hyresförhållandet under återopande av avflyttningsklausulen om inte han har ett sakligt skäl att få disponera över lägenheten. Om

hyresvärden inte behöver lägenheten för annan som är anställd eller som skall anställas som fastighetsskötare, bör, sägs det, intresseavvägningen normalt utfalla till hyresgästens förmån. En sådan situation kan enligt promemorian föreligga exempelvis om hyresvärden kan ställa annan bostad till förfogande för den som skall anställas eller om den aktuella lägenheten inte längre skall användas som fastighetsskötarbostad.

Under hänvisning till vad som har anförts föreslås i promemorian att bestämmelserna om hyresförhållande som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet utmönstras från 46 § första stycket 7. I den mån sådana särskilda omständigheter föreligger att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, blir hyresgästen enligt senare ledet i lagrummet skyldig att flytta, om anställningen upphör. Enligt promemorian får bestämmelserna i 46 § första stycket 8 om personalhyresbostäder, där hyresförhållandet inte överstiger tre år, anses innebära en lämplig avvägning av de intressen som står mot varandra, när det gäller fastighetsskötarbostäder. Däremot anses det föra för långt att låta den särskilda regeln beträffande hyresförhållande som varat längre tid omfatta detta slag av bostäder.

I lagtekniskt hänseende föreslås i promemorian att de fastighetsskötarbostäder, som inte faller in under punkt 7, får omfattas av en ny punkt 8 med bestämmelser motsvarande dem som nu gäller för personalhyresbostäder där hyresförhållandet inte varat längre än tre år och att de nuvarande punkterna 8 och 9 i stället får betecknas 9 respektive 10.

Vad härefter angår bostäder som upplåtits åt anställda inom lantbruket anför i promemorian att det på landsbygden ofta saknas en hyresmarknad som gör det möjligt för lantbrukarna att anställa personal utan att samtidigt tillhandahålla bostad. Arbetskraftsbehovet minskar emellertid kontinuerligt, vilket har medfört att det på vissa håll finns en lägenhetsreserv. Bilismen gör vidare arbetskraften mindre beroende av avstånd än tidigare. Enligt promemorian torde det därför också inom lantbruket finnas fall, där arbetsgivarens intresse av att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt annan anställd inte är så starkt att hyresgästen under alla omständigheter bör få vika. I allt väsentligt synes här samma betraktelsesätt kunna anläggas som i fråga om hyresförhållande som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. I promemorian uttalas, att den lösning som förordats beträffande fastighetsskötarbostäderna synes innebära en lämplig ordning också såvitt avser upplåtelser av bostäder för anställda inom lantbruket.

I promemorian tas vidare upp vissa andra frågor rörande besittningsskyddet inom bostadssektorn, nämligen besittningsskyddet beträffande lägenheter i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter samt be-

stämmelserna om avstående från besittningsskydd. Övervägandena i promemorian av dessa frågor utmynnar i slutsatsen att någon lagändring inte är påkallad.

6.3 Remissyttrandena

Det alldeles övervägande antalet remissinstanser tillstyrker eller lämnar utan erinran det i promemorian framställda förslaget om besittningsskydd beträffande tjänstebostäder. Bland tillstyrkande remissinstanser kan nämnas *bostadsstyrelsen*, *hyresnämnderna för Stockholms län, för Göteborgs och Bohus län och för Malmöhus län*, *Hyresgästernas riksförbund*, *LO*, *Svenska kommunalarbetsareförbundet* och *Fastighetsanställdas förbund*. Det senare vill dock att besittningsskyddet beträffande fastighetsskötarbostäderna utformas helt i överensstämmelse med vad som nu gäller i fråga om personalhyresbostäder.

Sveriges fastighetsägareförbund kan inte finna att det föreligger skäl till den föreslagna lagändringen. Av samma mening är *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Industriens bostadsförening*.

Förslaget avstyrks av *Malmö tingsrätt* och, såvitt angår bostäder åt anställda inom lantbruket, *Svenska lantarbetsareförbundet* och *Skogs- och lantarbetsgivareföreningen*, i vars yttrande *LRF* instämmer.

Malmö tingsrätt framhåller bl. a. att det föreligger den sakliga skillnaden mellan gällande rätt och promemorieförslaget att arbetsgivaren/hyresvärden enligt förslaget måste kunna visa att det är nödvändigt för honom att den anställda bebor lägenheten för att 46 § första stycket 7 skall bli tillämplig.

Svenska lantarbetsareförbundet betonar i sitt yttrande över promemorian att den ändring av besittningsskyddet som föreslås beträffande bostäder åt lantbruksanställda i vissa fall kan få en önskvärd följdverknings. Ofta är, framhåller förbundet, den bostadsreserv som har uppkommit till följd av att antalet anställda minskats av mindre god beskaffenhet. Införs besittningsskydd, kan det leda till att arbetsgivaren hindras från att tillhandahålla de bästa bostäderna åt sina anställda, vilket kan inverka menligt på rekryteringen. Om besittningsskyddet skall utsträckas, bör det enligt förbundets mening inte vara bundet till just den bostad som den förutvarande arbetstagaren innehar utan i stället till den för gården eventuellt befintliga bostadsreserven. Helt allmänt bör gälla att en nyanställds rätt till tjänstebostad bör väga tyngre än kvarboenderätten för den som har lämnat sin anställning.

Skogs- och lantarbetsgivareföreningen ger uttryck för liknande tankgångar. Föreningen framhåller därutöver att det är viktigt för arbetsgivaren — särskilt när fråga är om djurskötsel — att omedelbart kunna förfoga över bostaden för den nyanställda. Den föreslagna ordningen medför att den som slutat sin anställning kan fördröja avflyttningen

genom att hänskjuta förlängningsfrågan till hyresnämnden. Med nuvarande ordning får den som byter anställning inom lantbruket bostad på den nya gården. Byter han yrke är det enligt föreningens mening uppenbart att han — på grund av skäl som anförts i promemorian till stöd för lagändringen, nämligen att bilismen gjort honom mindre beroende av avstånd mellan bostaden och arbetsplatsen — vill bo kvar och fortsättningsvis utnyttja det förhållandevis låga hyresläge som råder inom lantbruket. Som nämnts ansluter sig *LRF* till föreningens uttalanden.

Fastighetsägareförbundet, Näringslivets byggnadsdelegation och *Industriens bostadsförening* uttalar att den lagtext som föreslås i promemorian inte helt stämmer överens med motivuttalandena. Enligt dessa är det i föreliggande fall hyresvärdens behov av lägenheten till efterträdare som skall vara avgörande för om besittningsskydd skall föreligga eller inte. Det i den föreslagna lagtexten använda uttrycket "ej obilligt mot hyresgästen" måste språkligt sett syfta i första hand på hyresgästens situation. En omformulering av lagtexten är därför påkallad, om reformen genomförs.

Näringslivets byggnadsdelegation och *Industriens bostadsförening* efterlyser i sitt gemensamt angivna yttrande motivuttalanden av innehåll att överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall godkännas, då fråga är om tjänstebostad som skäligen kan antas komma att också framdeles behövas som bostad åt fastighetsskötare eller anställd inom lantbruket.

Några remissinstanser — *Stockholms tingsrätt, hyresnämnden för Stockholms län* och *Hyresgästernas riksförbund* — riktar kritik mot den i promemorian förordade lagtekniska lösningen. Enligt nämnda remissinstanser bör den nuvarande punktindelningen i 46 § första stycket be- hållas.

7 Hyresnämndens kompetens m. m.

7.1 Gällande rätt

I tvister som enligt 69 § prövas av hyresnämnd uppkommer inte sällan frågor, som nämnden inte anses behörig att avgöra med för parterna bindande verkan men som är av omedelbar betydelse för den tvist som nämnden har att pröva. Sådana prejudiciella frågor — i förarbetena till 1968 års hyresreform kallade preliminärfrågor — förekommer främst i förlängningstvister. Som exempel på sådan preliminärfråga kan anföras frågan om giltigt hyresavtal över huvud taget föreligger, om hyresavtalet är sådant att det är förenat med förlängningsrätt och om lägenheten är bostadslägenhet eller lokal. En vanligen förekomman-

de preliminärfråga är om uppsägning har skett i laga form, i rätt tid eller till rätt tidpunkt.

Hyreslagens innebörd torde vara att sådana preliminärfrågor skall avgöras av domstol i vanlig processuell ordning (prop. 1968: 171 s. 22). Frågor av detta slag kan också komma under överexekutors bedömning i samband med prövning av yrkande om avhysning. Är en preliminärfråga, vars avgörande är av betydelse för en vid hyresnämnden anhängig tvist, också tvistig mellan parterna, torde hyresnämndens bifall till ett förlängningsyrkande således inte innebära, även om beslutet lämnas oklandrat, ett slutgiltigt avgörande av frågan om hyresgästens rätt att sitta kvar i lägenheten. Riktigheten av denna uppfattning är dock omdiskuterad.

I de fall då hyresvärdens invändningar mot hyresgästens yrkande om förlängning av hyresavtalet hänför sig såväl till en preliminärfråga av nyss angivet slag som till själva förlängningsfrågan har det ansetts böra bero av omständigheterna i det särskilda fallet huruvida ett slutligt avgörande av preliminärfrågan lämpligen bör avvaktas, innan hyresnämnden prövar förlängningsfrågan, eller om prövningen bör äga rum utan hinder av att preliminärfrågan inte avgjorts slutligt. Samma är förhållandet när hyresgästens invändning mot hyresvärdens talan i första hand hänför sig till en preliminärfråga, exempelvis att laga uppsägning inte har skett.

Vad som nu har anförts om hyresnämnd har motsvarande tillämpning på arrendenämnd.

7.2 Promemorian

I promemorian anförts att det inte är vanligt att hyresnämnden i en förlängningstvist där preliminärfråga är tvistig förklarar förlängningsfrågan vilande, eftersom parterna i allmänhet ställer sig avvisande till tanken att föra saken till domstol. På grund härav och då det dessutom inte sällan förekommer förlängningstvister som inrymmer flera tvistiga preliminärfrågor, kommer i viss utsträckning hyresnämndens avgörande i förlängningsfrågan ofta att bygga på antaganden i olika frågor som nämnden inte ingått i någon saklig bedömning av. Enligt promemorian kompliceras problemet ytterligare av att det råder oklarhet om vilka frågor som är att betrakta som preliminärfrågor. Olika uppfattningar har kommit till uttryck i praxis. Enligt promemorian är den nuvarande ordningen för preliminärfrågornas behandling inte tillfredsställande.

Väga skäl, heter det vidare i promemorian, talar för att hyresnämnd bör ges behörighet att pröva preliminärfrågor, vilkas avgörande är av betydelse för prövningen av en till nämnden hänskjuten tvist. Enligt promemorian är det inte nödvändigt att närmare ange vilka frågor av detta slag som bör falla under nämndens vidgade kompetens. En

bestämmelse i ämnet bör enligt promemorian kunna ges det innehållet att hyresnämnd i samband med avgörande av tvistefråga som beror på nämndens prövning får upptaga även annan tvistig fråga som rör hyresförhållandet och är av omedelbar betydelse för förstnämnda frågas avgörande.

Innebörden av den föreslagna ordningen för preliminärfrågornas behandling anges i promemorian vara att hyresnämnden skall ingå i saklig prövning av sådan preliminärfråga som faller inom nämndens kompetensområde. I enlighet härmed skall nämnden inte avvisa hyresgästens förlängningstalan, om nämnden exempelvis finner att giltigt hyresavtal inte föreligger eller att den upplåtna lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad eller att inte besittningsskyddat korttidsavtal föreligger. I dessa fall skall nämnden i stället, med hänvisning till sin bedömning i preliminärfrågan, ogilla hyresgästens talan och meddela klanderhänvisning mot beslutet. I promemorian framhålls att den föreslagna lösningen inte innebär att parterna berövas möjligheten att föra talan vid domstol. Det kan ske antingen, liksom nu, genom särskild talan, i vilket fall hyresnämnden bör förklara den till nämnden hänskjutna tvisten vilande, eller genom klander mot hyresnämndens beslut.

I överensstämmelse med vad som har anförts har i det förslag till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder som läggs fram i promemorian tagits in en bestämmelse av innebörd att i sådan tvist som arrendenämnd eller hyresnämnd avgör får nämnden till prövning upptaga även annan tvistig fråga som rör arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållande och är av omedelbar betydelse för avgörandet av förstnämnda tvist.

I promemorian framhålls att ett genomförande av förslaget beträffande preliminärfrågornas behandling innebär att på hyresnämnderna läggs uppgiften att med bindande verkan för parterna avgöra viktiga rättsfrågor, som hittills varit förbehållna domstols prövning. Dessa frågor kan ibland vara sådana att utredning i form av muntlig bevisning behöver kunna upptas. Att hyresnämnd f.n. saknar denna möjlighet har anförts som ett skäl mot en utvidgning av hyresnämndens kompetens i enlighet med vad som har föreslagits. Det bör enligt promemorian i detta sammanhang uppmärksammas att den föreslagna ordningen medför att preliminärfrågor som prövats av hyresnämnd kan komma under domstols bedömande endast i samband med att nämndens beslut klandras. Preliminärfrågornas fortsatta behandling kommer alltså att följa de regler som gäller för klander mot hyresnämnds beslut och fullföljd av talan mot dom i klander mål.

Starka skäl talar enligt promemorian således för att hyresnämnd ges samma möjlighet som domstol att uppta muntlig bevisning, om nämnden ges behörighet att pröva preliminärfrågor. Å andra sidan måste enligt promemorian beaktas att tillkomsten av den nuvarande hyres-

nämndsorganisationen betingades av behovet att tillskapa ett prövningsorgan som kunde tillämpa ett enkelt, snabbt och billigt sätt för att avgöra den stora mängd hyrestvister som är av mindre invecklad natur. Övervägandena i promemorian utmynnar i denna del i förslaget att muntlig bevisning i form av förhör med part under sanningsförsäkran och förhör med vittne under ed eller motsvarande försäkran skall få upptas av hyresnämnderna men att det bör läggas i hyresnämndernas hand att avgöra när bevisning av detta slag skall upptas. Enligt promemorian bör nämnden inte förordna om sådan bevisupptagning i annat fall än då denna anses oundgängligen nödvändig för nämndens bedömning av tvisten. I promemorian föreslås sålunda att hyresnämnd ges rätt att, om särskilda skäl föranleder till det, hålla förhör med vittne under ed eller försäkran eller förhör med part under sanningsförsäkran. Enligt promemorian bör 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken gälla i tillämpliga delar i fråga om sådant förhör. Självfallet bör hyresnämnd, sägs det vidare i promemorian, ges behörighet att döma ut vite som nämnden förelagt exempelvis part.

I anslutning till förslaget om upptagande av muntlig bevisning vid hyresnämnd diskuteras i promemorian frågan om införande för hyresmålens del av en motsvarighet till rättegångsbalkens tilltrosparagrafer såvitt avser förfarandet i fastighetsdomstol. Bestämmelser av det slag som angetts anses dock kunna undvaras.

I promemorian erinras härefter att hyreslagen inte innehåller någon uttrycklig bestämmelse om att oklandrat avgörande av hyresnämnd har verkan som laga kraft ägande dom. Enligt promemorian kommer frågan om hyresnämndens ställning som prövningsorgan och innebörden av dess beslut i viss mån i ett annat läge, om de förslag som framställs i promemorian genomförs. I promemorian anförs, att hyresnämnds beslut bör, om det lämnas oklandrat, vara ett slutgiltigt avgörande av den tvist som hänskjutits till nämnden. Detta sägs innebära bl. a. att inte bara tvistiga rättsfakta som prövats blir rättskraftigt avgjorda genom nämndens oklandrade beslut utan också att rättsfakta som inte har åberopats prekluderas genom beslutet.

Från den förordade rättskraftsbestämmelsen bör enligt promemorian undantas beslut, varigenom ansökan om tillstånd att överlåta hyresrätten eller att upplåta lägenheten i andra hand eller ansökan om anstånd med avflyttning från lokal lämnats utan bifall. Ett sådant beslut bör således inte utgöra hinder för en förnyad prövning av den fråga som avgjorts genom beslutet. Beträffande det närmare innehållet av den föreslagna rättskraftsregeln hänvisas till 23 § i förslaget till ny nämndlag.

I promemorian anförs vidare, att det f. n. är tveksamt om hyresnämnd är behörig att meddela särskilt beslut beträffande viss tvistefråga och i avbidan på ett slutligt avgörande av denna fråga förklara

ärendet i övrigt vilande. Problemet får enligt promemorian ökad betydelse, om hyresnämnd ges behörighet att pröva preliminärfrågor. I promemorian uttalas att hyresnämnderna, framför allt av processekonomiska skäl, bör ha möjlighet att meddela särskilt beslut i en preliminärfråga av omedelbar betydelse för utgången, om det finnes lämpligt med hänsyn till utredningen, och att förklara ärendet i övrigt vilande till dess att preliminärfrågan avgjorts. En uttrycklig bestämmelse bör meddelas och den föreslås bli utformad i överensstämmelse med vad som gäller i fråga om mellandom enligt 17 kap. 5 § rättegångsbalken. I promemorian läggs också fram förslag till bestämmelse av innehåll att förlängningsfråga får avgöras särskilt, innan villkorsfrågan prövas. Bestämmelserna om mellanbeslut har tagits upp i 22 § i förslaget till ny nämndlag. Beträffande de närmare detaljerna av den föreslagna regleringen hänvisas till lagförslaget.

Härefter framhålls i promemorian att, om de ändringar vidtas som föreslås i fråga om hyresnämnds kompetens i hyrestvister och verkan av dess beslut, motsvarande ändringar bör genomföras i fråga om arrendetvister och bostadsrättstvister. Gemensamma regler kan enligt promemorian lämpligen upptas i den nya nämndlagen.

Med hänsyn till de uppgifter som föreslås ankomma på arrende- och hyresnämnderna bör enligt promemorian ledamot i sådan nämnd avlägga domared eller motsvarande försäkran enligt 4 kap. 11 § rättegångsbalken. I promemorian föreslås, att bestämmelser meddelas härom i nämndlagen.

I promemorian erinras slutligen om att arrende- och hyresnämnderna f.n. inte betraktas som dömande organ och att deras verksamhet inte heller är avsedd att utövas i domstolsmässiga former. Enligt promemorian blir nämndernas ställning som prövningsorgan i viss mån en annan än vad den är nu, om promemorieförslagen genomförs. Bl. a. torde förvaltningslagen (1971:290) inte bli tillämplig på nämnderna. Med hänsyn till arrendenämnds- och hyresnämndsförfarandets speciella karaktär sägs det emellertid vara en fördel, om förfarandet inte binds genom alltför många formföreskrifter och nämnderna ges relativt fria händer att handlägga ärendena i de former som i det särskilda fallet framstår som lämpligast och mest ändamålsenligt.

7.3 Remissyttrandena

Flertalet remissinstanser lämnar de i denna del framställda förslagen utan erinran. *Hyresnämnderna för Göteborgs och Bohus län och Malmöhus län* samt *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare* tillstyrker uttryckligen förslagen i princip. Åtskiliga remissinstanser framför emellertid, som framgår av det följande, invändningar mot vad som föreslås i promemorian i förevarande delar.

Svea hovrätt anför till en början att den nuvarande ordningen, som innebär att huvudparten av hyrestvisterna anförtrots en nämnd i stället för domstol som första instans, obestriddligen medfört fördelar vad förfarandet beträffar. Systemet innebär sålunda ett av formella handläggningsrutiner tämligen obundet förfarande som har lett till att hyrestvisterna i första instans har kunnat lösas snabbt och till rimliga kostnader för såväl parter som det allmänna. Hovrätten anser sig kunna konstatera att parterna som regel har godtagit de avgöranden som har träffats av hyresnämnderna. Enligt hovrättens mening bör förfarandereglerna inte ändras i riktning mot tyngre och mera domstolsliknande former utan att starka skäl talar för det. Liknande synpunkter framförs av andra remissinstanser, bl. a. *hyresrådet* och *Hyresgästernas riksförbund*.

Malmö tingsrätt redovisar en kritisk inställning till de förslag som i denna del framförs i promemorian. Sammanfattningsvis anför tingsrätten, att någon tillfredsställande reglering i processuellt hänseende av de ifrågakomna spörsmålen inte kan åstadkommas utan att rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål får gälla i tillämpliga delar i nämnda ärenden. Enligt tingsrättens mening torde det dock inte vara genomförbart, om man vill behålla målsättningen av ett snabbt och relativt billigt förfarande.

Mot förslaget att hyresnämnderna skall få ta upp och rättskraftigt avgöra preliminärfrågor har *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* inte annat att erinra än att samtycke från part i princip bör krävas för att hyresnämnden skall få pröva sådan fråga. Mot partens bestridande bör frågan kunna prövas bara om särskilda skäl föreligger t. ex. då ärendet är av mycket brådskande natur.

Hyresnämnden för Malmöhus län pekar på att enligt promemorieförslaget i övrigt hyresnämndens avgörande i bytesfråga inte skall kunna klandras och sålunda inte heller nämndens avgörande i preliminärfråga som uppkommer i bytestvist.

Svea hovrätt, *hyresrådet*, *Stockholms tingsrätt* och *hyresnämnden för Stockholms län* säger sig ha kommit till den slutsatsen att det — trots vad som har utalats i samband med inrättandet av de statliga hyresnämnderna — inte enligt gällande rätt kan anses föreligga något hinder för hyresnämnderna att ingå i prövning av preliminärfrågor. I vissa fall får frågan ses som ett spörsmål om rättegångshinder, varvid prövningen — om tvisten inte företas till medling — kan leda till att ansökningen avvisas. I övriga fall sägs nämnden ha att i sak pröva den hänskjutna tvisten oavsett att tvist också råder i en preliminärfråga. Hovrätten framhåller i anslutning härtill att i praxis hinder inte har ansetts möta mot att domstol tar upp och prövar preliminärfrågor som berörs i klanderansökan. Enligt hovrätten har till prövning upptagits inte bara preliminärfrågor som domstolen haft att ta ställning till i domskälen utan också preliminärfrågor i vilka part har förklarat sig föra särskild fastställelse-talan.

Enligt hovrättens mening får gällande rätt vidare anses innebära att hyresnämnd kan med begränsad rättskraftsverkan avgöra preliminärfrågor. Frågan prövas i skälen för avgörandet i sak och prövningen av preliminärfrågan får inte rättskraftsverkan utöver den tvist som har hänskjutits till nämnden. Om annat eller mera inte är avsett med promemorieförslaget, innebär förslaget om rätt för hyresnämnderna att pröva preliminärfrågor enligt hovrättens mening inte någon nämnvärd utvidgning av hyresnämndernas kompetens. För att undvika varje tväkan om vad som gäller kan det, anför hovrätten, emellertid vara befogat att införa en uttrycklig bestämmelse om rättskraftsverkan av hyresnämnds beslut. Däremot finner hovrätten det inte vara påkallat att meddela särskild bestämmelse om rätt för hyresnämnderna att ta upp och pröva preliminärfrågor.

Stockholms tingsrätt och hyresnämnden för Stockholms län anför liknande synpunkter som Svea hovrätt vad beträffar innebörden av gällande rätt. Enligt tingsrättens mening behövs inte särskilda bestämmelser i ämnet, om hyresnämndernas prövningsrätt klarläggs motivledes. Också *hyresrådet* och *Hyresgästernas riksförbund* anser att beslut av hyresnämnd som lämnas oklandrat bör äga rättskraft i den sak ärendet avser och därför bara under den avtalstid som beslutet omfattar. Hyresrådet vill emellertid framhålla att en sådan rättskraftsregel kan anses otillfredsställande i det fall hyresförhållandet förlängs för längre tid än ett år.

Under förutsättning att hyresnämnderna får ta upp muntlig bevisning och att den i fråga om lägenhetsbyte i promemorian föreslagna begränsningen av fullföljdsrätten inte genomförs vill *Sveriges fastighetsägareförbund* inte motsätta sig att hyresnämndernas kompetens utvidgas till att omfatta även preliminärfrågor.

Förslaget att hyresnämnd skall kunna avgöra förlängningsfråga särskilt, innan frågan om villkoren för den fortsatta förhyrningen företas till prövning, lämnas utan erinran av remissinstanserna. Beträffande förslaget att nämnden skall kunna meddela särskilt beslut — ”mellanbeslut” — i preliminärfrågor råder det däremot delade meningar. Som nämnts redan i inledningen till redogörelsen för remissutfallet tillstyrks förslaget av *hyresnämnderna för Göteborgs och Bohus län* och *Malmöhus län* samt *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare*. Också *hyresnämnden för Stockholms län* ansluter sig till förslaget.

Svea hovrätt anför att, om någon genomgripande förändring av nämndförfarandet inte genomförs, behovet av särskilda beslut i preliminärfrågor förefaller ringa. Hovrätten framhåller vidare att de processekonomiska fördelarna av sådant mellanbeslut är väsentligen mindre i ett hyresnämndsärende med dess summariska och förhållandevis billiga förfarande än i en domstolsprocess. Samtidigt talar den ökning av kostnader och tidsutdräkt som blir följden av att mellanbeslut överklagas i högre grad än annars mot mellanbeslut i hyresnämndsärende. *Hyresrå-*

det anför att med den inställning hyresrådet har till preliminärfrågorna behovet av mellanbeslut är ringa. I vart fall bör enligt hyresrådets mening mellanbeslut inte kunna ges mot parts bestridande. Om rättskraftsverkan av avgörandet i preliminärfrågan får omfatta endast den tid som nämndens avgörande i saken avser, torde den angivna begränsningen inte utgöra någon nackdel. Inte heller enligt *hyresnämnden för Stockholms län* och *Hyresgästernas riksförbund* bör mellanbeslut i preliminärfrågor få meddelas mot parts bestridande ens om synnerliga skäl föreligger.

Flera remissinstanser framhåller att talan bör kunna föras särskilt mot mellanbeslut som meddelas av hyresnämnd.

Frågor om litis pendens tas upp av *hyresrådet* och *hyresnämnden för Stockholms län*. Enligt bådas mening synes det på grund av den ifrågakomna rättskraftsregeln bli nödvändigt att meddela bestämmelser av innehåll att domstol eller annan myndighet inte får pröva preliminärfråga i ärende som är anhängigt vid hyresnämnd.

Kritiska mot förslaget att ge hyresnämnderna rätt att ta upp bevisning i form av förhör med vittne under ed eller försäkran och part under sanningsförsäkran är *Svea hovrätt*, *hyresrådet*, *Stockholms och Malmö tingsrätter*, *hyresnämnden för Stockholms län* och *Hyresgästernas riksförbund*. Om hyresnämnderna inte ges vidsträcktare behörighet än att ta upp och avgöra preliminärfrågor med rättskraftsverkan, begränsad till den hänskjutna tvisten, föreligger enligt hovrätten inte några bärande skäl att vidga hyresnämndernas möjlighet att ta upp bevisning. Liknande synpunkter framförs av bl. a. *hyresrådet* och *Hyresgästernas riksförbund*. *Stockholms tingsätt* framhåller att parterna under den nyss angivna förutsättningen, har möjlighet att förebringa bevisning av alla slag i en preliminärfråga genom att antingen väcka fastställsetalan vid domstol, där så är möjligt, eller klandra hyresnämndens avgörande till fastighetsdomstolen. Om rätten att förebringa bevisning i hyresnämnd utvidgas, bör enligt hyresnämnden för *Stockholms län* formell bevisning tillåtas bara i sådana ärenden, i vilka hyresnämndens beslut inte får klandras, dock inte i ärenden om godkännande av förbehåll m. m., och i vilka preliminärfrågor prövats.

Sveriges fastighetsägareförbund anför att förslaget i vad avser bevisupptagning vid hyresnämnd förefaller i och för sig godtagbart. Skulle emellertid de farhågor som framförs mot förslaget från annat håll visa sig vara välgrundade, något som förbundet säger sig sakna möjlighet att bedöma, och resultatet av reformen blir en försvårad procedur, bör enligt förbundets mening någon ändring inte ske.

Svea hovrätt framhåller vidare att, om avsikten är att ge hyresnämnderna behörighet att ta upp och genom särskilda beslut avgöra fastställsetalan beträffande tvistig preliminärfråga med rättskraft för framtiden, parterna måste i full utsträckning få tillgång till samma bevisme-

del som domstolsprocessen erbjuder. *Stockholms tingsrätt* yttrar sig i samma riktning och tillägger att det i så fall kan sättas i fråga om en särskild nämndorganisation bör bibehållas.

Förslaget att ledamot i nämnd skall avlägga domared eller däremot svarande försäkran tillstyrks bl. a. av *Svea hovrätt* och *hyresnämnden för Stockholms län*.

Enligt *en ledamot i Svea hovrätt* och *hyresnämnden i Stockholms län* bör hyresnämnderna på grund av de uppgifter som anförtrotts dem ha ställning av domstol i följd varav förvaltningslagen inte skall vara tillämplig på deras verksamhet. Detta sägs gälla oberoende av om de i promemorian i denna del framställda förslagen genomförs eller inte.

Flera remissinstanser uttalar att de synpunkter som framförs beträffande hyresnämnderna och deras verksamhet äger motsvarande tillämpning i fråga om arrendenämnderna.

I promemorian behandlas inte frågan om överprövning av hyresnämndernas och fastighetsdomstolarnas avgöranden i hyresmål annat än med avseende på avgöranden om byte av bostadslägenhet. Frågan har emellertid vid remissbehandlingen av promemorian tagits upp av *hyresnämnden för Stockholms län*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *TCO*.

Hyresnämnden för Stockholms län tar upp frågan i anslutning till promemorians förslag att avgöranden av hyresnämnd i preliminärfrågor skall kunna få rättskraft. Hyresnämnden anser att talan skall få fullföljas mot fastighetsdomstols dom i sådan fråga utan hinder av 72 § hyreslagen. Emellertid anser hyresnämnden att denna fråga bäst löses genom att tvist om hyresvillkor över huvud taget tillåtes komma under hovrätts prövning. Starka skäl talar enligt hyresnämnden härför. Bruksvärdesreglerna fordrar nämligen en större enhetlighet i tillämpningen än som nu kan åstadkommas i ett stort antal fastighetsdomstolar. Huruvida fullföljden bör vara generell eller begränsas genom något slags tillståndsprövning kan enligt hyresnämnden vara föremål för skilda meningar.

Sveriges fastighetsägareförbund, som anser att bytesmålen bör få fullföljas till hovrätt i stället för att fullföljdsrätten från hyresnämnd skärs av, förordar att fullföljdsförbudet i fråga om fastställande av hyresvillkor upphävs oberoende av utredningen om överinstans till fastighetsdomstol. Förbundet anför också vissa synpunkter på fastighetsdomstolens organisation. Förbundet förordar att domstolen skall utgöras av en ren juristdomstol. Anses intresserepresentation vara att föredra, får denna inte bli snedvriden. Förbundet föreslår att nämndemännens antal nedbringas till två, en från vardera sidan.

TCO anför att erfarenheterna av hyreslagens tillämpning har visat att det föreligger behov av en enhetlig rättstillämpning. Enligt *TCO:s* mening talar mycket för att en särskild överdomstol för prövning av hyresmål införs.

8 Lägenhetsbyte m. m.

8.1 Gällande rätt

Hyreslagen vilar på principen att hyresgästen inte får överlåta hyresrätten till annan utan hyresvärdens samtycke. Principen har kommit till uttryck i 32 § första stycket. Om hyresgästen bryter mot förbudet mot överlåtelse och inte vidtar rättelse efter tillsägelse, är hyresrätten enligt 42 § första stycket 3 förverkad. Modifierade bestämmelser finns i 43 §.

I vissa situationer kan hyresrätten överföras från hyresgästen till annan även utan hyresvärdens samtycke. Hyreslagen innehåller fyra undantag från överlåtelseförbudet.

I 33 § ges bestämmelser om överlåtelse till make av lägenhet som är avsedd som gemensam bostad och i 34 § bestämmelser om överlåtelse av hyresrätten till bostadslägenhet till annan närstående i vissa fall. Dessa undantag saknar intresse i förevarande sammanhang men behandlas i specialmotiveringen.

Enligt 35 § första stycket får hyresgästen överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Lägenhetsbyte i lagens mening föreligger så snart hyresgästen avstår från sin hyresrätt i syfte att erhålla annan bostad. Det förutsätts att överlåtelsen är ett villkor för att han skall få den nya bostaden. Tillstånd till byte skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och det kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärdens. Har hyresgästen fått lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år, får tillstånd lämnas bara om det föreligger synnerliga skäl. Bestämmelserna om bytesrätt gäller enligt paragrafens andra stycke inte (1) om lägenheten är förhyrd i andra hand, (2) om den utgör del av upplåtarens bostad, (3) om den är belägen i enfamiljshus som inte är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus, (4) om upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt eller (5) om hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Det fjärde överlåtelsefallet regleras i 36 § och gäller överlåtelse av lokal i samband med överlåtelse av rörelse. Inte heller dessa bestämmelser är aktuella i förevarande sammanhang.

Tillstånd som avses i 34—36 §§ kan enligt 37 § förenas med villkor.

När det gäller upplåtelse av lägenheten i andra hand vilar hyreslagen på samma princip, nämligen att upplåtelsen inte får företas utan hyresvärdens samtycke och att hyresrätten kan förverkas, om hyresgästen handlar i strid härmed (39 §, jfr 42 § första stycket 2 och 43 §).

Enligt 40 § får emellertid hyresgäst, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för

upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Part som inte godtar hyresnämndens beslut i fråga som avses i 34—36 eller 40 § får enligt 70 § klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten hos fastighetsdomstolen inom tre veckor från det parten fick del av beslutet. Talan mot fastighetsdomstolens beslut får inte föras enligt 72 §.

Bytesrätten har visst samband med frågan om bostadsförmedlingarnas tillgång till bostäder. Bostadsförmedlingen är en kommunal angelägenhet. Vissa bestämmelser om bostadsförmedling finns i lagen (1947: 523; omtryckt 1967: 309) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande (bostadsförsörjningslagen). Enligt 4 § nämnda lag kan Kungl. Maj:t, om det behövs för bostadsförsörjningens främjande, förordna att kommun skall anordna avgiftsfri bostadsförmedling och att kommuner i område som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende skall anordna gemensam bostadsförmedling och tillämpa enhetliga grunder vid anvisning av bostäder. Enligt 51 § första stycket bostadslånekungörelsen (1967: 552) kan länsbostadsnämnden på kommunens begäran, om kommunen bedriver förmedling av bostäder i flerfamiljshus eller i småhus, som inte skall bebos av låntagaren, besluta att bostadslån för sådant hus får beviljas och övertas bara om låntagaren tillförsäkrar kommunen rätt att förmedla upplåtelse av bostäderna. Motsvarande gäller enligt paragrafens andra stycke, när fråga är om bostadslån för småhus som skall bebos av låntagaren själv. I dessa fall kan som villkor för lånet uppställas att låntagaren medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av bostad, som låntagaren hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i huset.

8.2 Promemorian

I promemorian erinras om att bostadsförmedlingarna på olika sätt försöker att tillförsäkra sig förmedlingsrätten till bostadslägenheter. Bl. a. framhålls, att bestämmelserna om de statliga bostadslånen medför att kommunen kan få förmedlingsrätt till bostäder som tillkommer med stöd av sådana lån i flerfamiljshus och i småhus, som inte skall bebos av låntagaren. När bostadsförmedlingarna anvisar lägenheter åt bostadsökande, som redan har bostad, försöker förmedlingarna se till att de får anvisningsrätten till de ledigblivna lägenheterna, vilka är av stor betydelse bl. a. för evakueringen av hyresgäster i saneringsfastigheter. I promemorian nämns att man från kommunalt håll har framställt önskemål om att bostadsförmedlingarna skall få rätt att förmedla samtliga lägenheter som friställts genom insatser från samhällets sida. Enligt promemorian kan en sådan ordning — som sägs innebära obligatorisk bostadsförmedling — dock inte genomföras inom hyreslagens ram. I pro-

memorian uttalas att bestämmelserna om lägenhetsbyte emellertid synes erbjuda vissa möjligheter att komma till rätta med problemen.

I promemorian anförs att, om kommunen inte har tillförsäkrats förmedlingsrätten eller hyresvärden inte frivilligt går med på att låta bostadsförmedlingen förmedla lägenhet som blir ledig genom byte, det krävs att den avträdande hyresgästen medverkar till att hyresrätten överlåts på den som bostadsförmedlingen anvisar, för att en överlåtelse skall kunna ske i enlighet med bytesbestämmelserna i 35 §. Det kan ske exempelvis på så sätt att hyresgästen lämnar fullmakt för bostadsförmedlingen att föra talan i bytesärendet. Det förekommer emellertid inte så sällan att hyresgästen vägrar att lämna sin medverkan till bytet. I promemorian uppges att bostadsförmedlingarna på grund härav har gått miste om anvisningsrätten till åtskilliga lägenheter i samband med byte.

Enligt promemorian är det inte tillfredsställande att bostadsförmedlingarna skall vara beroende av fullmakt från enskilda hyresgästers sida för att kunna agera på ett sätt som allmänt sett är till fördel för de bostadssökande. I promemorian föreslås därför att i hyreslagen införs bestämmelser av innebörd att kommun som medverkar till att hyresgäst får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna får ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till överlåtelse av lägenhet som hyresgästen lämnar. Bostadsförmedlingen bör därvid inte få annan ställning än den hyresgästen skulle ha haft om han själv fört talan. Förmedlingen bör således betraktas som part och de villkor för överlåtelse som uppställs i 35 § bör gälla utan inskränkning. Särskild föreskrift i sist angivna hänseenden torde inte vara erforderlig.

I promemorian konstateras härefter att den föreslagna ordningen inte innebär en fullgod lösning, eftersom för lägenhetsbytet krävs att den avflyttande hyresgästen medverkar till att hyresrätten överlåts på den som bostadsförmedlingen anvisar. Att hyresnämnden har lämnat tillstånd, innebär bara en förklaring att överlåtelserna får ske även mot hyresvärdens vilja. I den mån bostadsförmedlingen ställer bostad till förfogande i samband med ett byte torde förmedlingen emellertid redan nu kunna ställa som villkor att få förmedla den lägenhet som hyresgästen lämnar (jfr prop. 1967: 100 s. 251). Det skulle enligt promemorian emellertid vara en styrka för förmedlingen om den kunde hänvisa till en uttrycklig lagregel. I promemorian föreslås därför att i bostadsförsörjningslagen införs en bestämmelse av innebörd att kommun kan besluta att anvisning eller förmedling av bostad genom kommunal bostadsförmedling skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att bostad som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden överlåts till bostadssökande som kommunen anvisar.

Såväl när det gäller bestämmelserna om talerätt i bytesärenden som i det hänseende som angetts i det närmast föregående bör enligt prome-

morian kommunalförbund som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling jämställas med kommun.

I detta avsnitt i promemorian tas också upp frågor om klander av hyresnämnds avgörande i bytesärende m. m.

I promemorian anförs att ett utmärkande drag för många bytessituationer är att hyresgästen behöver ett snabbt besked, om han får använda sin lägenhet för byte. Om hyresgästen inte kan utverka hyresvärdens samtycke till bytet har han praktiskt sett att välja mellan att hänskjuta frågan till hyresnämnden och att avstå från den nya bostaden. Avgörande för hans ställningstagande blir självfallet i första hand hur han bedömer sina möjligheter att få till stånd bytet utan hyresvärdens tillstånd. Av stor betydelse för honom är enligt promemorian emellertid också hur snabbt frågan avgörs. Drar förfarandet ut på tiden, innebär det en risk för att den lägenhet som hyresgästen vill byta till sig inte längre står till hans förfogande. Avser han att flytta till en nyproducerad lägenhet, kan tidsutdräkten medföra att han under viss tid blir betalningsskyldig för hyran både i den gamla och i den nya lägenheten. Det sagda kan medföra att hyresgästen väljer att avstå från den erbjudna bostaden och i stället bo kvar i sin gamla lägenhet.

I promemorian framhålls att ärenden om lägenhetsbyte regelmässigt handäggs snabbt av hyresnämnderna. Den risk som föreligger för att avgörandet skall dra ut på tiden hänger enligt promemorian samman med den möjlighet hyresvärden har att vid bifall till ansöknings klandra nämndens avgörande vid fastighetsdomstolen. Även om nämndens beslut om tillstånd inte klandras, måste hyresgästen avvakta klandertidens utgång, innan han kan träffa slutlig överenskommelse om den nya bostaden. Klandrar åter hyresvärden nämndens beslut, får bytet inte genomföras, förrän domstolen avgjort saken. Handläggningen inför domstolen torde, sägs det i promemorian, i regel ta längre tid i anspråk än förfarandet inför hyresnämnden.

När det gäller att komma till rätta med de olägenheter som är förenade med den nuvarande ordningen anvisas i promemorian två tänkbara lösningar. Den ena, som innebär att klanderrätten behålls och att man i stället försöker få till stånd ett snabbare avgörande av bytestvisten, löser enligt promemorian inte problemen. Den lösning som då återstår är att rätten att klandra hyresnämndens beslut avskaffas. Till stöd härför talar enligt promemorian bl. a. följande.

Bytesärendena är i regel av enkel beskaffenhet. Avvägningen mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen lämpar sig särskilt väl för hyresnämnds förfarandet. Frågan måste emellertid ses mot bakgrund av att hyresnämnden enligt gällande rätt inte kan ta upp bevisning enligt rättegångsbalkens regler. Nämnden får alltså grunda sitt beslut på de uppgifter som parterna och andra lämnar utan att vara underkastade straffansvar. I annat sammanhang föreslås i promemorian att hyresnämnd,

om särskilda skäl föreligger, skall få hålla förhör med vittne under ed eller försäkran eller förhör med part under sanningsförsäkran (se avsnittet 7.2). Genomförs detta förslag, föreligger det enligt promemorian inte något avgörande hinder mot att avskaffa klanderrätten i bytesärende (jfr vad som anfördes vid tillkomsten av de nuvarande förfarandereglererna i prop. 1968: 141 s. 168). Lösningen innebär visserligen att hyresgäst som har vägrats tillstånd till byte inte kan få frågan överprövad, men detta sägs mer än väl uppvägas av de särskilda fördelar som är förknäpade med ett snabbt avgörande. Hyresgästen är också oförhindrad att vid senare tillfälle på nytt föra frågan om lägenhetsbyte under hyresnämndens prövning.

Under hänvisning till vad som har anförts föreslås i promemorian att hyresnämnds beslut i fråga enligt 35 § inte skall få klandras.

När det gäller överlåtelse till närstående enligt 34 § eller överlåtelse av lokal i samband med överlåtelse av rörelse föreslås i promemorian inte någon ändring i klanderreglererna.

I promemorian anförS att de synpunkter som har lagts på frågan om klander av hyresnämnds beslut i bytesärende i allt väsentligt gäller också beträffande upplåtelse av lägenhet i andra hand. Övervägande skäl talar därför enligt promemorian för att inte heller hyresnämnds beslut i ärende om tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand bör få klandras.

8.3 Remissyttrandena

Förslaget att stärka bostadsförmedlingarnas ställning genom att tillåta dem att hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till byte i vissa fall tillstyrks av *bostadsstyrelsen, Stockholms kommun, Hyresgästernas riksförbund, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling, Svenska kommunalarbetsareförbundet* och *KF*. Hyresgästernas riksförbund säger sig vilja understryka uttalandet i promemorian att hyresgästen bör kompenseras för de kostnader som åsamkas honom genom att bostadsförmedlingen begagnar sig av den föreslagna talerätten och som han annars skulle ha undgått. Under förutsättning att bestämmelser meddelas som medför att den bytessökande undgår sådana merkostnader, tillstyrker även *majoriteten i hyresrådet* förslaget. Enligt *Göteborgs kommun* bör hyresnämnden ges möjlighet att pröva ansvaret för uppkomna kostnader.

Förslaget i denna del avstyrks av *Svea hovrätt, två ledamöter i hyresrådet, Stockholms och Malmö tingsrätter, hyresnämnderna för Stockholms län, Göteborgs och Bohus län samt Malmöhus län, Sveriges fastighetsägareförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Industriens bostadsförening, Föreningen Sveriges tingsrättsdomare* och *Stockholms kooperativa bostadsförening*.

Flera av de avstyrkande remissinstanserna uttalar, att skälen för den i ifrågasatta lagändringen inte är övertygande. Åtskilliga av dessa remissinstanser anser dessutom att den föreslagna talerätten inte fyller någon praktisk funktion. Sålunda anför *hyresnämnden för Stockholms län*, att utgångspunkten för förslaget är att hyresgästen vägrar att medverka till bytet. Eftersom överlåtelsen i alla fall inte kan ske utan hans medverkan, även om bostadsförmedlingen skulle få tillstånd till bytet, är lagändringen enligt *hyresnämndens* uppfattning meningslös. Frågan om anvisningsrätten torde praktiskt kunna lösas genom att bostadssökande kan avkrävas fullmakt för bostadsförmedlingen att föra talan för den bytessökande om bytet. Enligt *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* och *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare* bör frågan lösas inom ramen för lagstiftningen om kommunal bostadsförmedling.

Om förslaget skulle genomföras, behövs enligt *hyresnämnderna för Göteborgs och Bohus län* och *Malmöhus län* vissa frågor av mera processuell natur klargöras. Ofta blir det nödvändigt att höra den bytesökande vid nämnden. Fråga uppkommer då om han — ifall det i annat sammanhang framställda förslaget om rätt för hyresnämnd att ta upp muntlig bevisning genomförs — skall höras som vittne eller part, när ansökan har gjorts av bostadsförmedlingen. Vidare reser sig frågan hur jävsbestämmelserna skall tillämpas. Enligt *Stockholms tingsrätt* är det en brist i förslaget att bostadsförmedlingens processuella ställning inte har angetts. Det framgår således inte om förmedlingen skall handla i eget namn eller som ett slags ställföreträdare för den bytesökande. För att förmedlingen skall kunna handla i eget namn torde enligt tingsrätten fordras att förmedlingen har förvärvat hyresrätten. *Malmö tingsrätt* anför att bostadsförmedlingarna uppenbarligen inte kan sägas ha sådan rätt som krävs för att de självständigt skall få föra talan. Däremot kan interventionsrätt för förmedlingarna i bytesärendena tänkas.

Sveriges fastighetsägareförbund anför, att den föreslagna konstruktionen är ägnad att medföra komplikationer, bl. a. i fråga om hyresbetalningen. Även om bostadsförmedlingarna ges talerätt är det enligt förbundets mening den bytesökande som är part i hyresförhållandet. Har han anvisats annan lägenhet och flyttat in i den, torde han vara föga benägen att betala hyra också för den lägenhet som han har lämnat. Det föreligger då risk för att hyresvärden åsamkas hyresförlust. Enligt förbundet behöver några svårigheter att komma till rätta med tredskande hyresgäster inte uppkomma, om bostadsförmedlingarna inte anvisar någon lägenhet förrän bytesfrågan är avgjord. I ett sådant läge är hyresgästen självfallet intresserad av att samarbeta med bostadsförmedlingen. Något skäl varför förmedlingarna inte skulle arbeta på sådant sätt har inte andragits i promemorian.

Det i promemorian framställda förslaget om ändring i bostadsförsörjningslagen lämnas i allmänhet utan erinran av remissinstanserna. *Malmö*

tingsrätt förordar dock att bestämmelsen begränsas så att den inte blir tillämplig om hyresgästen vill överlåta hyresrätten på samboende enligt 34 §.

Föreningen Sveriges tingsrättsdomare vill sätta i fråga om det behövs en uttrycklig bestämmelse av det innehåll som föreslås i promemorian. Föreningen anför vidare, att den tidigare hyresgästen får en mycket svag ställning vid förhandlingar med bostadsförmedlingen om vem som skall svara för uppkommande merkostnader, när kommunen kan ställa villkor för anvisning eller förmedling av bostad. Enligt föreningens mening förefaller det alltför optimistiskt att tro att kommunerna utan vidare går med på att betala hyran för den lägenhet som hyresgästen lämnar. Föreningen anser att de nu antydda konsekvenserna av förslaget inte har belysts tillräckligt i promemorian.

Mot förslaget i denna del erinrar *Svenska kommunförbundet* att, om hyresgästens medverkan sker genom att denne lämnar fullmakt för bostadsförmedlingen att på hans vägnar överlåta hyresrätten till personer som förmedlingen anvisar, bostadsförmedlingen inte blir från rättslig synpunkt tillräckligt säkerställd. Dels hindrar fullmakten inte fullmaktsgivaren från att själv företa den rättshandling som fullmakten avser, dels kan fullmakten när som helst återkallas. Kommunförbundet förordar därför att de föreslagna bestämmelserna kompletteras på lämpligt sätt så att de redan från början kan utnyttjas i full utsträckning.

Stockholms kooperativa bostadsförening anser att den ifrågakomna bestämmelsen i bostadsförsörjningslagen inte bör få omfatta också kommunalförbund. Med hänsyn till det begränsade ansvarsområde som ett sådant förbund i regel har är det risk för att frågan inte blir allsidigt belyst.

Rent allmänt säger sig bostadsföreningen vilja avstyrka varje ändring som ökar bostadsförmedlingarnas möjligheter att anvisa hyresgäster i föreningens lägenheter. Det sägs vara en absolut förutsättning för föreningens existens som kooperativ medlemsorganisation att bostadsförmedlingarna inte ges rätt att förmedla lägenheter i föreningens hus. Ett stort antal medlemmar — ca 2 500 som var och en har betalat en medlemsinsats på 1 000 kronor — innehar inte lägenhet i föreningens hus och skulle sannolikt inte ha intresse av att kvarstå som medlemmar, om föreningens utbud av nyproducerade lägenheter minskades eller om lägenheter i ökande utsträckning tillfaller utomstående med avvikelse från den inom föreningen antagna turordningen. Dessutom finns åtskilliga medlemmar som innehar lägenhet som har anmält intresse för byte inom föreningen.

Förslaget i promemorian att hyresnämndens beslut i bytesärende inte skall få klandras tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Bland dem som uttryckligen tillstyrker förslaget kan nämnas *bostadsstyrelsen, hyresnämnderna för Göteborgs och Bohus län* samt

Malmöhus län och Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling. Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län anför att dess ställningstagande bygger på förutsättningen att det i annat sammanhang framställda förslaget om upptagande av muntlig bevisning i hyresnämnd genomförs.

Åtskilliga remissinstanser är dock kritiskt inställda till förslaget. Bland dem märks *Svea hovrätt, hyresrådet, Stockholms och Malmö tingsrätter, hyresnämnden för Stockholms län, Sveriges fastighetsägareförbund, Föreningen Sveriges tingsrättsdomare och Stockholms kooperativa bostadsförening.*

Hyresgästernas riksförbund ansluter sig till tankarna bakom förslaget men uttalar att, om det förutsätter att muntlig formell bevisning måste kunna upptas av hyresnämnderna, den nuvarande ordningen är att föredra. Den föreslagna lösningen sägs innebära att man offrar möjligheten till överprövning utan att man löser de nuvarande problemen med en sammanlagd lång handläggningstid.

I allmänhet har de remissinstanser som avstyrker förslaget om slopande av klander-möjligheten i bytesärenden kopplat samman förslaget med det i promemorian i annat sammanhang (se avsnittet 7.2) framställda förslaget om bevisupptagning vid hyresnämnd. Sålunda anföras att, eftersom man har funnit sig inte kunna tillstyrka sistnämnda förslag och möjligheten av att kunna förebringa muntlig bevisning inte kan avvaras i bytesärenden, det ifrågavarande förslaget inte heller kan tillstyrkas. *Hyresnämnden för Stockholms län* motsätter sig att muntlig bevisning införas i bytesärenden oavsett om fullföljdsrätten slopas eller ej i sådana ärenden. Mot förslaget reses emellertid också invändningar av annat slag.

Sålunda är enligt *Svea hovrätt* redan det förhållandet att klandertalan enligt promemorian medges i vissa fall men inte i andra liknande fall otillfredsställande. *Hyresrådet* påpekar, att om muntlig bevisning får upptas av hyresnämnd torde i bytesärenden sådan bevisning komma att förebringas i stor utsträckning. Detta leder i sin tur till att handläggningen inför nämnden av bytesärendena fördröjs, vilket är till nackdel för sökandena och motverkar syftet med den föreslagna reformen. *Hyresrådet* framhåller att tillgänglig statistik inte tyder på att hyresvärdarna skulle klandra hyresnämndernas beslut i syfte att ointetgöra tillämnat byte eller upplåtelse i andra hand. Liknande synpunkter anläggs av *hyresnämnden för Stockholms län*, som även framhåller att den befarade fördröjningen av handläggningen vid hyresnämnderna kommer att drabba en mängd bytessökande, medan den nuvarande klanderregeln drabbar bara ett fåtal. *Göteborgs tingsrätt* crinrar om att det i bytesärenden kan komma upp en rad andra frågor än som gäller avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, t. ex. frågan om lägenheten utgör del av upplåtarens bostad. Möjligheten av att tillåta klandertalan

på grunder som avses i 35 § andra stycket bör därför enligt tingsrätten övervägas. Liknande synpunkter anläggs av *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare*.

Enligt *Malmö tingsrätt* kompliceras frågan av att tillstånd till byte kan förenas med villkor som kan innebära komplicerade eller betungande avtalsförhållanden. Beslut om sådana villkor måste enligt tingsrätten kunna överklagas. Det sägs vara ett rättssäkerhetskrav.

Sveriges fastighetsägareförbund är i sitt yttrande över promemorian starkt kritiskt till förslaget i denna del. Förbundet framhåller bl. a. att det inte med fog kan påstås att hyresgästen befinner sig i en nödsituation i bytesfallen. Han har en lägenhet och hans intresse är endast att få en annan som passar honom bättre. Enligt förbundets mening är det då inte orimligt att han får vänta så länge att ett betryggande rättsligt förfarande kan utspelas. Det framhålls vidare att den föreslagna fullföljdsbegränsningen inte stämmer överens med vårt processuella system i övrigt. Enligt förbundet överdimensioneras i promemorian de nackdelar som är förenade med fullföljdsrätten. Flertalet byten sker utan medverkan av myndighet och, om frågan någon gång förs till hyresnämnden, finner sig parterna som regel i nämndens beslut. Mycket få fall klandras till fastighetsdomstolen. Enligt förbundets uppfattning har bytesrätten — som närmast är en kristidsföreteelse — minskat i betydelse. Detta sägs hänga samman med den ökande tillgången på uthyrda lägenheter och pågående utjämning av hyrorna. Enligt förbundets mening kan det under sådana förhållanden inte anses vara någon nämnvärd nackdel med att enstaka och som regel svårbedömda bytesärenden får klandras. Förbundet uttalar vidare, att det är mera motiveerat att utvidga fullföljdsrätten till hovrätt i ärenden som avses i 34—36 §§ än att begränsa den. Förbundet anför att dess ståndpunkt gäller oberoende av om hyresnämnderna ges rätt till bevisupptagning eller inte. Skulle nämnderna inte få rätt till bevisupptagning, är enligt förbundets mening fullföljdsbegränsning helt otänkbar.

Också *Stockholms kooperativa bostadsförening* anser att möjlighet att föra talan mot fastighetsdomstolens dom i bytesfråga bör öppnas.

9 Återtagande av lägenhet m. m.

9.1 Gällande rätt

Om hyresgäst under löpande avtalsperiod lämnar lägenheten och inte längre fullgör sina skyldigheter, måste hyresvärd som vill ta tillbaka lägenheten säga upp hyresgästen till avflyttning med stöd av förverkandebestämmelserna i 42 §. I regel torde han som grund för sin talan åberopa att hyresgästen inte har betalat hyran. Hyresrätten är i sådant fall förverkad om dröjsmålet varat längre än två vardagar efter förfallodagen

(42 § första stycket 1). Bestämmelser om återvinning av hyresrätten i nu åsyftade fall har meddelats i 44 §, till vilken hänvisas.

Bestämmelser om hur uppsägning skall ske finns i 8 §. I princip skall uppsägningen vara skriftlig och delges motparten enligt bestämmelserna i delgivningslagen (1970: 428). Beträffande detaljerna hänvisas till lagtexten. I förverkandefallen gäller därutöver att ansökan om vräkning är att betrakta som uppsägning när den har delgetts hyresgästen (8 § femte stycket jfr 195 a § utsökningslagen, 1877: 31 s. 1, och 5 § lagsökningslagen, 1946: 808). Också här hänvisas beträffande de närmare detaljerna till lagtexten.

För att förordnande om vräkning skall få verkställas fordras att hyresgästen senast fyra dagar före vräkningen har underrättats om att verkställighet har sökts. Sådan underrättelse lämnas i enlighet med reglerna i 193 § utsökningslagen.

Vid jordbruksarrende gäller enligt 9 kap. 32 § JB att jordägaren genast får återta arrendestället, om arrendatorn överger det och lämnar det obrukat eller utan vård. Jordägaren har då även rätt till ersättning för skada.

Brottsbalkens bestämmelser om egenmäktigt förfarande och självtäkt är vidare av intresse i sammanhanget. Bestämmelserna om egenmäktigt förfarande i 8 kap. 8 § brottsbalken omfattar alla olovliga besittningsrubbningar utom sådana för vilka särskilda bestämmelser har meddelats i 8 kap. Som egenmäktigt förfarande räknas såväl olovligt tillgrepp som annan olovlig besittningsrubbning än olovligt tillgrepp, exempelvis olovligt anbringande eller brytande av lås. Rubbar man annans besittning för att själv ta sig rätt föreligger självtäkt enligt 8 kap. 9 § brottsbalken. De straffbestämmelser för vilka har redogjorts i de nämnda bestämmelserna gäller olovlig besittningsrubbning beträffande lös sak. På grund av hänvisning i 8 kap. 11 § andra stycket brottsbalken äger emellertid bestämmelserna i 8 och 9 §§ om egenmäktigt förfarande respektive självtäkt tillämpning när föremålet för besittningsrubbningen är fast egendom.

Om hyresvärden avhyser hyresgästen från lägenheten under löpande hyresperiod gör han sig skyldig till egenmäktigt förfarande. Sker avhysningen efter det att hyrestiden har gått ut — i vilket fall hyresvärden är berättigad att återfå lägenheten — torde gärningen i stället böra bedömas som självtäkt. Har hyresgästen övergett lägenheten så att den inte längre kan anses vara i hans besittning, torde hyresvärden utan straffpåföljd kunna återta lägenheten.

9.2 Promemorian

Enligt promemorian kan det på grund av gällande bestämmelser om uppsägning och vräkning i vissa fall vara en betydande omgång för hy-

resvärderna att få en försumlig hyresgäst skild från lägenheten. Särskilda svårigheter kan uppstå när hyresgästen och hans familj har lämnat lägenheten utan att meddela hyresvärderna sin nya adress. För surrogatdelgivning enligt 12 § eller kungörelsedelgivning enligt 15 § andra stycket delgivningslagen av ansökan avseende vräkning torde enligt promemorian regelmässigt fordras att hyresvärderna kan presentera en utredning som verkligen ger stöd för ett antagande att hyresgästen har avvikit eller håller sig undan.

Den nuvarande ordningen medför enligt promemorian att avsevärd tid, ofta flera månader, hinner förflyta från det att hyresvärderna vidtog de första åtgärderna med anledning av hyresgästens försummelser till dess att vräkningen sker. En sådan tidsutdräkt förorsakar regelmässigt hyresvärderna en betydande hyresförlust. Situationen kan i vissa fall kompliceras ytterligare, nämligen om lägenheten har hyrts av flera gemensamt eller om hyresgästen är gift (jfr 47 § hyreslagen).

I promemorian uttalas att det under senare år torde ha blivit allt vanligare att hyresgäster lämnar sina lägenheter under löpande hyresperiod utan att underrätta hyresvärderna och bosätter sig på annat håll, inte sällan utomlands. Även i klara fall har hyresvärderna i allmänhet inte ansett sig kunna återta lägenheten omedelbart utan att anlita vräkningsförfarande. I promemorian framhålls bl. a. att den nuvarande ordningen leder till att samhällets organ tas i anspråk för uppgifter som borde kunna lösas på enklare sätt.

I promemorian erinras härefter om bestämmelserna i 9 kap. 32 § JB om rätt för jordägare att vid jordbruksarrende genast återta arrendestället, om arrendatorn överger det och lämnar det obrukat eller utan vård. Enligt promemorian bör bestämmelser med motsvarande innehåll meddelas i hyreslagen.

I promemorian uttalas att det inte torde vara möjligt att i lagtext närmare ange, när en hyresgäst skall anses ha övergett sin lägenhet. Det torde regelmässigt framgå av omständigheterna i det enskilda fallet. Enligt promemorian förekommer sålunda att hyresgästen i nu avsedda fall återställer nycklarna till lägenheten genom att lägga dem i hyresvärdens brevlåda e. d. Har så skett måste hyresgästen anses ha övergivit lägenheten. Detsamma gäller enligt promemorian, om hyresgästen flyttar sina tillhörigheter från lägenheten samtidigt som han upphör att betala hyran. Att hyresgästen har lämnat kvar vissa föremål torde enligt promemorian inte utesluta att de föreslagna bestämmelserna kan tillämpas. Allmänt torde enligt promemorian få gälla att, om hyresgästen fortsätter att betala hyran trots att han är bosatt på annat håll, han självfallet inte kan anses ha övergett lägenheten.

Enligt promemorian är förfarandet med återtagande av lägenhet avsett att användas endast då det står klart att hyresgästen har övergett lägenheten. Om ett återtagande äger rum utan att förutsättningarna för

det är uppfyllda, bör hyresgästen ha rätt till skadestånd. I promemorian framhålls att detta torde följa av allmänna regler och att någon bestämmelse i ämnet därför inte behövs.

Enligt promemorian inträffar det inte sällan att hyresgäst som flyttar från sin lägenhet lämnar kvar tillhörigheter i denna. Det sker inte bara när lägenheten har övergetts utan också när hyresgästen lämnar bostaden i samband med att hyrestiden går ut. Oftast torde det röra sig om föremål av ringa värde som hyresgästen inte har funnit det vara värt besväret att ta med sig. Fråga uppkommer om vilka befogenheter hyresvärderna har beträffande sådan kvarlämnad egendom.

Hyresgäst som avflyttar från sin lägenhet är, framhålls det i promemorian, skyldig att utrymma den på avträdesdagen. Gör han inte det, kan hyresvärderna begära handräckning enligt 192 § utsökningslagen för att få bort kvarlämnad egendom. I promemorian anförs vidare att, om det klart framgår av omständigheterna att hyresgästen definitivt lämnat lägenheten, det i regel torde stå hyresvärderna fritt att själv föra bort föremålen. Vilka befogenheter hyresvärderna härutöver har beträffande hyresgästens tillhörigheter är, enligt promemorian, mera tveksamt. I promemorian framhålls att det synes föreligga ett praktiskt behov av att lösa denna fråga. Utgångspunkten bör därvid vara att de föremål som lämnats kvar i regel saknar ekonomiskt värde.

I promemorian erinras om att motsvarande problem i arrendeförhållanden lösts så att egendomen inom tre månader efter anmaning övergår i jordägarens ägo (8 kap. 22 § JB). Enligt promemorian synes en liknande bestämmelse vara ändamålsenlig också när avträdande hyresgäst lämnar kvar sina tillhörigheter i lägenheten. I promemorian föreslås en bestämmelse av innehåll, att egendom, som kan antas tillhöra hyresgästen eller någon i hans hushåll och som lämnats kvar i lägenheten eller därtill hörande utrymme, tillfaller hyresvärderna utan lösen, om hyresgästen försummar att inom tre månader efter anmaning eller ett år från det att lägenheten avträddes ta hand om egendomen. Framgår det att den kvarlämnade egendomen tillhör någon annan än som angetts i bestämmelsen, får hyresvärderna inte förfoga över den. Skälet att låta egendomen tillfalla hyresvärderna efter ett år, när anmaning till hyresgästen att ta hand om den inte skett, är att det ibland inte kan klarläggas var avflyttad hyresgäst uppehåller sig.

9.3 Remissyttrandena

Promemorians förslag att hyresvärderna genast får återta lägenheten om hyresgästen överger den godtas allmänt av remissinstanserna. Bland de remissinstanser som uttryckligen tillstyrker förslaget kan nämnas *Malmö tingsrätt, hyresnämnderna för Stockholms och Malmöhus län och Sveriges fastighetsägareförbund.*

Hyresgästernas riksförbund anser att förslaget är invändningsfritt, om förfarandet får användas endast i sådana fall då det framstår som uppenbart att lägenheten övergivits av hyresgästen.

Enligt *EON* bör lagtexten klarare ge uttryck för kravet på att hyresvärden på tillfredsställande sätt fått kännedom om att lägenheten är utrymd innan han tar denna i besittning.

Svenska byggnadsarbetareförbundet anser att hyresgästen skall ha rätt att återfå sin lägenhet om av misstag ett återtagande av lägenhet sker utan att förutsättningarna härför varit uppfyllda.

Enlig *Malmö tingsrätt* bör hyresvärden ha rätt till skadestånd om återtagande sker på samma sätt som han är berättigad till skadestånd vid förverkande av hyresrätten. En uttrycklig skadestandsregel bör därför meddelas.

Promemorians förslag om att kvarlämnad egendom tillfaller hyresvärden om hyresgästen försummar att inom viss tid ta hand om den godtas i princip av remissinstanserna. Från flera håll framförs emellertid synpunkter på den närmare utformningen av den föreslagna bestämmelsen och dess tillämpning i praktiken. Sålunda sätter *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* i fråga om inte tidsfristen om ett år bör ändras till sex månader. Även *hyresnämnden för Malmöhus län* anser att ettårstiden kan förkortas väsentligt.

Hyresnämnden för Stockholms län anser att den föreslagna bestämmelsen ställer alltför stora fordringar på hyresvärden innan en försumlig hyresgästs egendom tillfaller honom. Det förefaller hyresnämnden vara en onödig omgång att hyresvärden skall lämna anmaning till hyresgästen. I de fall lägenheten har övergetts är det enligt hyresnämnden inte heller rimligt att av hyresvärden kräva att han skall ta vård om kvarlämnad egendom minst ett år. Nämnden erinrar även om att ettårsregeln saknar motsvarighet på arrenderättens område. *Svea hovrätt* och *hyresrådet* förordar att, i likhet med vad som gäller beträffande arrende, vårdnadsplikten inskränks till tre månader och att anmaningsskyldigheten bortfaller när lägenheten övergetts. Hovrätten liksom hyresrådet sätter vidare i fråga om inte hyresvärden bör beredas möjlighet att låta bortskaffa egendomen på hyresgästens bekostnad. *Hyresgästernas riksförbund* uttalar som sin uppfattning att om kvarlämnat gods är av ringa värde och upplysning inte kan fås om den avflyttade hyresgästens vistelseort anmaningsskyldigheten bör bortfalla och hyresvärden befrias från sin skyldighet att ta vård om lösöret så lång tid som ett år. Förbundet sätter vidare i fråga om bevisbördan bör ligga på hyresgästen vid tvist om vad som funnits i lägenheten. Enligt *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Industrins bostadsförening* bör vårdnadsplikten generellt inskränkas till tre månader och anmaningsskyldigheten bortfalla.

EON anser att hyresvärd som låter magasinera egendom av ekono-

miskt värde genom uttrycklig föreskrift bör ha rätt att erhålla skäligen ersättning för värdet av egendomen. Han bör dessutom inte tvingas utge egendomen till hyresgästen eller tredje man förrän han fått ersättning. Nämnden föreslår dessutom att hyresvärden genom ändring i förmånsrättslagen (1970: 979) erhåller samma förmånsrätt för denna sin fordran som för ogulden hyra. Nämnden föreslår vidare beträffande egendom som uppenbarligen saknar ekonomiskt värde att hyresvärden omedelbart får kassera den men vara beredd att styrka att han enbart fört bort egendom utan värde. Nämnden framhåller dessutom att tveksamhet kan komma att råda om vad som utgör till lägenhet hörande utrymme, exempelvis en biluppställningsplats. Nämnden anser för sin del att sådan plats bör omfattas av förslaget. Nämnden anser vidare att förslaget bör kompletteras med bestämmelser om vem som ansvarar för kvarlämnad egendom fram till äganderättsövergången och vilka krav som ställs på hyresvärden i fråga om sättet för godsets förvaring.

10 Beräkning av klander- och besvärstid m. m.

10.1 Gällande rätt

Enligt 70 § får part, som inte godtar hyresnämnds beslut, i allmänhet klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten vid domstol. Talan skall väckas inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet.

Rätt att föra klandertalan föreligger bara i fråga om beslut som innefattar en materiell prövning av tvisten. Enligt 22 § nämndlagen föreligger dock klagorätt även beträffande vissa andra beslut av hyresnämnd. Sålunda får den som är missnöjd med beslut, varigenom hyresnämnd avvisat ansökan eller avskrivit ärende på grund av parts utevaro eller återkallelse av ansökan eller utlåtits sig i vissa ersättningsfrågor, föra talan mot beslutet genom besvär. Besvärstiden, som är en vecka, räknas från dagen för delgivning av beslutet. Har ärendet avskrivits på grund av sökandens utevaro från sammanträde inför nämnden, får talan inte föras mot beslutet, om ärendet kan återupptagas. Sådant återupptagande kan ske enligt 11 § nämndlagen om ärendet rör tvist om förlängning av hyresavtalet eller om förstagångshyra. Ansökan om återupptagande skall göras inom en vecka från den dag då beslutet delgavs sökanden. Uteblir sökanden ännu en gång, får ärendet inte återupptagas på nytt.

Också enligt hyresregleringslagen räknas besvärstiden, som är tre veckor, från dagen för delgivning av hyresnämndens beslut (20 § andra stycket). Detsamma gäller i ärenden enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadslägenhet (tvångsförvaltningslagen) enligt vilken besvärstiden är en vecka såvitt gäller avvisnings- och avskrivningsbeslut och två veckor beträffande annat beslut (17 § andra stycket). Enligt bo-

stadsrättslagen (1971: 479) får part, som är missnöjd med beslut i ärende som ankommer på hyresnämnds prövning, klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från det att parten erhöll del av beslutet (76 § första stycket).

Beslut av hyresnämnd skall enligt 21 § sista stycket nämndlagen tillställas part genom nämndens försorg, om beslutet inte meddelas vid förhandling i partens närvaro. Beslutet tillställs parten genom delgivning. Om part kan klandra beslutet eller anföra besvär mot det eller göra ansökan om återupptagande, skall enligt 25 § nämndlagen beslutet delges part, som beslutet gått emot, på samma sätt som stämning i tvistemål.

Av 18 § expeditionskungörelsen (1964: 618) följer bl. a. att expedition, som innefattar beslut och som utfärdas för part, skall hållas tillgänglig, om beslutet avkunnas muntligen, inom en vecka från dagen för avkunnandet.

10.2 Promemorian

I promemorian erinras till en början om att tiden för klander och besvär liksom tiden för återupptagande av ärende enligt de nuvarande bestämmelserna räknas från dagen för delgivning av hyresnämnds beslut.

Enligt promemorian är den nuvarande ordningen vid delgivning av hyresnämnds beslut visserligen tillförlitlig men systemet sägs ha avsevärda olägenheter. Det tar t. ex. ofta lång tid, innan det klarläggs om ett beslut står fast eller ej. Part kan utsträcka klagotiden genom att inte lämna delgivningserkännande. Enligt promemorian är det vidare otillfredsställande att klagotiden blir olika för parterna, om bara en part närvarit vid förhandling inför nämnden och då fått del av beslutet men den frånvarande, såsom ofta sker, fått del av beslutet före delgivningen. I promemorian framhålls vidare att delgivningsbestämmelserna orsakar arbetsbörda för hyresnämndskanslierna. De nuvarande bestämmelserna bör därför enligt promemorian ändras.

En lämplig lösning är enligt promemorian ett system som i huvudsak överensstämmer med vad som gäller i fråga om meddelande och delgivning av dom i brottmål. Tiden för klander eller fullföljd mot hyresnämnds beslut bör sålunda räknas från dagen för beslutets meddelande och avskrift av beslutet med fullföljdshänvisning skickas med posten i vanligt brev till parten.

I promemorian uttalas vidare att, om nämnden håller förhandling i ärendet och beslutet inte meddelas vid förhandlingen, nämnden bör liksom nu normalt vara skyldig att meddela beslut inom två veckor därefter (jfr 21 § tredje stycket nämndlagen). I promemorian föreslås att underrättelse om tiden för beslutets meddelande bör lämnas vid förhandlingen. Vidare föreslås att underrättelse om tiden för beslutets

meddelande bör sändas senast påföljande dag till part som uteblivit från förhandlingen. Detta bör gälla både när beslutet meddelas vid förhandlingen och när det skall ges på senare dag. Enligt promemorian bör vidare beslut tillställas part genom nämndens försorg. Undantag bör dock göras för beslut om avskrivning på grund av återkallelse av ansökan (8 § nämndlagen) eller misslyckad medling (12 § samma lag), som meddelas i partens närvaro. Beslut som skall tillställas part bör enligt promemorian sändas till parten i vanligt brev med posten under den adress som nämnden känner till.

I promemorian erinras om att beslut av hyresnämnd ofta meddelas redan vid förhandlingen. Detta bör enligt promemorian ske även i fortsättningen. I promemorian föreslås att beslut, om det meddelats vid förhandling, skall sändas till part inom tio dagar därefter. I annat fall bör beslut sändas samma dag som det meddelas.

I promemorian framhålls att det är till stor fördel om ett enhetligt system med samma klander- och besvärstider kan erhållas för olika fall. Därför föreslås i promemorian att såväl besvärstiden enligt 22 § nämndlagen som tiden för återupptagande av ärende enligt 11 § samma lag förlängs till tre veckor. Samma ordning föreslås beträffande ärenden enligt tvångsförvaltningslagen och bostadsrättslagen.

10.3 Remissyttrandena

Promemorians förslag om att klander- och besvärstiderna skall vara enhetliga och räknas från dagen för beslutets meddelande och att avskrift av beslutet med fullföljdshänvisning skall sändas till parten med posten i vanligt brev godtas i allmänhet av remissinstanserna. Bland dem som uttryckligen tillstyrker eller lämnar förslaget i dessa delar utan erinran kan nämnas *Svea hovrätt, hyresrådet, Stockholms och Malmö tingsrätter, hyresnämnderna för Stockholms, Göteborgs och Bohus och Malmöhus län, Sveriges fastighetsägareförbund och Svenska kommunalarbetareförbundet*.

Några remissinstanser vänder sig mot den i promemorian föreslagna underrättelseskyldigheten. Sålunda ställer sig *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* avvisande till förslaget. Möjligen kan enligt hyresnämndens mening underrättelseskyldigheten vara berättigad, om beslutet inte meddelas vid förhandling utan först senare. I varje fall bör skyldigheten inte gälla i de fall beslut, som meddelats vid förhandling, sänds till parten senast första söckendagen efter förhandlingen. Enligt hyresnämndens mening bör förfarandet i varje fall inte gälla i ärenden enligt hyresregleringslagen. Liknande synpunkter framförs av *hyresnämnden för Malmöhus län*.

Svea hovrätt framhåller att i s. k. massmål, där hyresgästernas antal kan överstiga hundratalet, det är nära nog omöjligt att dagen efter

förhandlingen sända underrättelse till part om tiden för beslutets meddelande. Förfarandet synes hovrätten dessutom onödigt, eftersom beslutet sänds till parten inom tio dagar efter beslutets meddelande. Också *hyresrådet* anser att den föreslagna underrättelseskyldigheten är onödig, om beslutet sänds till utebliven part inom sju dagar efter dess meddelande. Även *hyresnämnden för Stockholms län* anser att underrättelseskyldigheten bör slopas.

Sveriges fastighetsägareförbund och *Hyresgästernas riksförbund* gör gällande att beslut som meddelats vid förhandling bör sändas till part inom sju dagar därefter. Hyresgästernas riksförbund uttalar vidare, att det är viktigare för part att få del av beslutet inom sju dagar än att underrättelse om tidpunkten för när det skall postas meddelas dagen efter sammanträdet.

Enligt *hyresnämnden för Stockholms län* bör det övervägas om det nuvarande systemet med kungörelsedelgivning av beslut i "massmål" enligt hyresregleringslagen kan bibehållas.

Enligt *Malmö tingsrätt* förutsätter den i promemorian föreslagna ändringen av expeditionstiden en ändring i 17 § expeditionskungörelsen. Enligt tingsrättens mening förtjänar det att övervägas om inte expeditionstiden generellt bör ändras till tio dagar.

11 Särskilt vederlag vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt m. m.

11.1 Gällande rätt

I hyresregleringslagen finns bestämmelser som avser att hindra enskilda från att utnyttja bostadsbristen för att bereda sig ekonomisk vinning. Enligt 3 § första stycket hyresregleringslagen får hyresvärden inte ta ut högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna bakhyrnan med vissa tillägg. Vidare är det enligt 11 § första stycket samma lag förbjudet att av hyressökande ta ut ersättning för anvisning av bostadslägenhet. Vid yrkesmässig bostadsförmedling får gottgörelse dock utgå enligt grunder som hyresnämnden bestämmer. I 11 § andra stycket hyresregleringslagen förbjuds hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till bostadslägenhet, att ta ut ersättning för överlåtelsen utöver vad som motsvarar den hyra han har betalat för tiden efter det att han avträdde lägenheten. Överträdelse av bl. a. 3 § första stycket och 11 § kan enligt 23 § hyresregleringslagen straffas med böter eller fängelse i högst ett år. Den som har tagit emot otillåten ersättning är enligt 24 § samma lag skyldig att betala tillbaka denna.

Som bekant har antalet orter där hyresregleringslagen över huvud taget är tillämplig begränsats högst väsentligt under senare år. Vidare faller åtskilliga lägenheter på hyresreglerad ort enligt 26 § hyresregleringslagen utanför lagens tillämpningsområde. Hit hör bl. a. lägenheter

i hus som förvaltas av kommun eller allmännyttigt företag samt lägenheter i hus som har färdigställts efter utgången av år 1957.

För lägenheter som inte omfattas av hyresregleringen har i 65 § hyreslagen meddelats bestämmelser om otillbörligt vederlag. De är emellertid tillämpliga endast om lägenheten är belägen i hus i bristort enligt 54 § hyreslagen. Bestämmelserna innebär att villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till lägenhet inte är giltigt, om villkoret har kommit till genom utnyttjande av annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden. Den som har tagit mot otillåtet vederlag är skyldig att lämna tillbaka det. Rätten att föra talan om återbetalning är begränsad till ett år från det vederlaget togs emot. Bestämmelserna är avsedda att utgöra ett komplement till reglerna i 55 § om prövning av förstagångshyra. Någon särskild straffbestämmelse som anknyter till 65 § finns inte. Det finns inte heller något förbud mot att ta ut ersättning för anvisning av lägenhet som inte omfattas av hyresregleringen.

11.2 Promemorian

I promemorian framhålls att den kategorimässiga avvecklingen av hyresregleringen har medfört att många lägenheter på orter som i och för sig omfattas av regleringen inte är underkastade hyresregleringslagens bestämmelser. I promemorian erinras om att frågan huruvida 65 § hyreslagen utgör ett tillräckligt skydd mot otillbörliga förfaranden togs upp i en interpellation (nr 87) vid 1971 års riksdag. Justitieministern konstaterade i sitt svar på interpellationen att riskerna för att enskilda skulle kunna utnyttja bostadsbristen för att bereda sig vinning inte var stora men att det fanns anledning uppmärksamma frågan vid en översyn av hyreslagstiftningen.

I promemorian uttalas, att de allmännyttiga bostadsföretagen intar en dominerande ställning inom det lägenhetsbestånd på bristorter som är undantaget från hyresregleringen. Lediga bostadslägenheter i hus som förvaltas av sådant företag förmedlas i största utsträckning av de kommunala bostadsförmedlingarna. Någon risk för att enskilda bereder sig vinning vid upplåtelse av dessa lägenheter föreligger inte. I överlåtelsefallen däremot har ägareförhållandena knappast någon större betydelse. I promemorian erinras vidare om att ytterligare cirka 90 000 bostadslägenheter har undantagits från regleringen genom den avveckling av hyresregleringen beträffande hus som har färdigställts under åren 1958—1968 som skedde den 1 oktober 1972 och att samtidigt hyresregleringen avvecklades i 98 kommuner. I promemorian framhålls att riskerna för att bostadsbristen utnyttjas för otillbörliga förfaranden härigenom torde ökas, samtidigt som bestämmelserna lämnar visst utrymme för sådana förfaranden.

I promemorian föreslås att de nuvarande bestämmelserna i hyresregleringslagen om otillbörligt vederlag vid upplåtelse, överlåtelse och anvisning av bostadslägenhet ges motsvarighet även utanför lagens tillämpningsområde. Vad angår vederlag för upplåtelse och överlåtelse av lägenhet föreslås att 65 § hyreslagen kompletteras med en straffbestämmelse för den som utnyttjar annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet. Enligt promemorian bör sådan gärning benämnas hyresocker. Straffsatsen bör vara densamma som för motsvarande brott mot hyresregleringslagen, dvs. böter eller fängelse i högst ett år. Otillåtet villkor bör vara ogiltigt och den som har uppställt villkoret bör vara skyldig att betala tillbaka vad han har tagit emot.

I promemorian konstateras att 65 § hyreslagen gäller bara på bristort men att förhållandena även på ort, som normalt inte är att bedöma som bristort, tillfälligtvis kan vara sådana att otillbörliga vederlag kan komma i fråga. I promemorian föreslås därför att den nuvarande begränsningen av paragrafens tillämpningsområde slopas. För undvikande av konkurrens mellan olika regelsystem föreslås emellertid i promemorian, att 65 § hyreslagen i vad den avser upplåtelse av bostadslägenhet inte skall vara tillämplig om hyresregleringslagen gäller för avtalet.

Enligt promemorian bör bestämmelserna om anvisning av bostadslägenhet — med hänsyn till att de föreslås bli tillämpliga även för lägenheter som inte omfattas av hyresregleringen — flyttas till en ny lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Det bör ankomma på Kungl. Maj:t att bestämma det närmare tillämpningsområdet för bestämmelserna.

Enligt promemorian leder de föreslagna ändringarna till att 11 § hyresregleringslagen och den däremot svarande straffbestämmelsen i 23 § samma lag kan upphävas.

11.3 Remissyttrandena

Promemorians förslag om att bestämmelserna i hyresregleringslagen om otillbörligt vederlag vid upplåtelse, överlåtelse och anvisning av bostadslägenhet skall ges motsvarighet även utanför lagens tillämpningsområde tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Bland dem kan nämnas *bostadsstyrelsen*, *hyresnämnderna för Stockholms, Göteborgs och Bohus och Malmöhus län*, *Stockholms kommun*, *Hyresgästernas riksförbund*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *Industriens bostadsförening*, *Svenska kommunalarbetsareförbundet*, *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare* och *Stockholms kooperativa bostadsförening*.

Stockholms tingsrätt finner det däremot tveksamt om anledning föreligger att nu införa en allmän bestämmelse om straff för hyresocker.

Den föreslagna begränsningen till uppsåtligt utnyttjande av någons trångmål måste enligt tingsrättens mening skapa bevissvårigheter, varför bestämmelsens värde syns diskutabelt.

Förslaget avstyrks av *Malmö tingsrätt*, som uttalar bl. a. att trångmål i förslaget mening förmodligen ej föreligger f. n. i riket. Tillämpningsvårigheter kan därför uppkomma. Tingsrätten uttalar även farhågor för att bestämmelserna inte kommer att ge ett effektivt skydd.

Vissa synpunkter framförs på den närmare utformningen av straffbestämmelserna och den rent lagtekniska lösningen. Sålunda vill *RÅ* sätta i fråga om den föreslagna straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen får praktisk betydelse i andra orter än dem som är underkastade hyresregleringslagen eller som förklarats för bristorter. I andra orter kan tolkningssvårigheter förväntas, när det gäller att avgöra om trångmål förelegat. Enligt *RÅ* bör därför trångmålsrekvisitet utgå. Därtill kommer att det straffbara området annars begränsas i förhållande till vad som gäller nu enligt hyresregleringslagen. Den föreslagna brottsrubriceringen förefaller *RÅ* mindre väl vald, särskilt om trångmålsrekvisitet slopas. Enligt *RÅ* är vidare den föreslagna regleringen svåröverskådlig. Sålunda sätts i fråga om inte förbudet mot att ta ut hyra, som till beloppet överstiger bashyran, enligt hyresregleringslagen bör ha sin plats i 65 § hyreslagen eller om inte 27 § hyresregleringslagen kan upphävas.

Även enligt *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* förtjänar det övervägas om inte straffbestämmelsen i sin helhet bör gälla även hyresreglerade bostäder. Hyresocker kan nämligen komma att uppfattas som ett allvarigare brott än en gärning som rubriceras som brott mot 3 § hyresregleringslagen. Enligt *hyresnämnden* bör bestämmelserna i hyresregleringslagen gälla endast när gärningen inte är att bedöma som hyresocker. Liknande synpunkter framförs av *hyresnämnden för Malmöhus län*.

Stockholms kooperativa bostadsförening anser att regelsystemet blir mer lättöverskådligt om även bestämmelserna om förbud mot ersättning vid anvisning av bostadslägenhet meddelas i hyreslagen.

Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län vill väcka frågan om inte bestämmelsen om hyresocker bör upptas i brottsbalkens ockerparagraf med hänsyn till att JB innehåller privaträttsliga bestämmelser om fast egendom. Liknande synpunkter framförs av *Göteborgs tingsrätt*, *hyresnämnden för Malmöhus län* och *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare*. I andra hand föreslår *hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* att bestämmelsen meddelas i en särskild lag, exempelvis den i promemorian föreslagna lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter.

Enligt *Föreningen Sveriges tingsrättsdomare* bör straffbestämmelsens utformning ytterligare övervägas så att det klart framgår, när brottet är fullbordat.

12 Förbud mot viss uthyrning m. m.

12.1 Gällande rätt

Hyresregleringen har bl. a. till syfte att hindra att lägenheter som från början har upplåtits för bostadsändamål övergår till att nyttjas för annat ändamål, t. ex. kontor. I 9 § hyresregleringslagen föreskrivs därför att lägenhet som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, när den har blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del användas till bostad inte utan hyresnämndens tillstånd får hyras ut eller tas i bruk av ägaren för väsentligen annat ändamål än det avsedda. Bestämmelserna visade sig så småningom vara förenade med vissa tillämpningssvårigheter när det gällde lägenheter som användes för hotell- eller pensionatrörelse. I en sådan rörelse räknas visserligen de särskilda rummen som bostadslägenheter, vilka alltså faller under det ursprungliga förbudet i 9 § hyresregleringslagen, men hotellet eller pensionatet som helhet anses som ett affärsföretag och de lägenheter där rörelsen är inrymd anses inte vara uthyrda eller begagnade till bostäder (prop. 1939: 166 s. 57, jfr prop. 1948: 212 s. 43). En följd härav blev att en sådan rörelse utan hinder av hyresregleringen kunde läggas ned och dess lägenheter tas i anspråk för kontor e. d. Detta ansågs olämpligt framför allt med hänsyn till det samband som råder mellan den egentliga bostadsmarknaden, å ena, och hotellen och pensionaten, å andra sidan. Föreligger brist på bostadslägenheter är nämligen behovet av rum i hotell och pensionat särskilt framträdande. På grund härav utvidgades förbudet i 9 § hyresregleringslagen till att omfatta lägenheter som används för hotell- och pensionatrörelse.

Överträdelse av förbudet i 9 § hyresregleringslagen kan enligt 23 § samma lag straffas med böter eller fängelse i högst ett år.

Förbudet i 9 § hyresregleringslagen gäller inte lägenheter som enligt 26 § samma lag faller utanför hyresregleringen. Hit hör bl. a. lägenheter som förvaltas av allmännyttiga och därmed jämställda bostadsföretag samt fr. o. m. den 1 oktober 1972 lägenheter i hus som har färdigställts efter utgången av år 1957. Vidare faller lägenhetsupplåtelse av statlig myndighet utanför lagens tillämpningsområde.

12.2 Promemorian

I promemorian anförs att frågan hur man skall uppnå en lämplig balans mellan å ena sidan bostadsmarknaden och å andra sidan hyresmarknaden i övrigt i första hand bör lösas inom ramen för byggnadslagstiftningen. Nuvarande regler på detta område torde emellertid enligt promemorian inte vara utformade så att de effektivt förhindrar att bostadsmarknaden på bristorter undandras lämpliga bostäder. I promemorian erinras om att byggnadslagstiftningen är föremål för översyn av

bygglagutredningen. I avvaktan på resultatet av denna översyn torde det enligt promemorian vara lämpligt att ha bestämmelser i ämnet kvar inom hyreslagstiftningen.

I promemorian anförs, att det alltjämt torde föreligga ett visst behov av regler som begränsar möjligheterna att på bristorter föra över lägenheter från bostadsmarknaden till hyresmarknaden i övrigt. Bestämmelserna torde ha praktisk betydelse framför allt beträffande lägenheter belägna i de centrala delarna av storstäderna. I promemorian erinras vidare om att tillämpningsområdet för hyresregleringslagen har minskat betydligt genom att regleringen stegvis har avvecklats såväl på många orter som för stora kategorier av lägenheter. Den fortgående avvecklingen av hyresregleringen regionalt och kategorimässigt aktualiserar enligt promemorian frågan om det är lämpligt att knyta an uthyrningsförbudet till hyresregleringen. Övervägandena i promemorian utmynnar i slutsatsen att det angivna sambandet bör brytas. Det sägs i promemorian lämpligen kunna ske genom att förbudet — i likhet med vad som har föreslagits beträffande bestämmelserna om anvisning av bostadslägenhet — förs över till en ny lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Även om uthyrningsförbudet vad beträffar lägenheter för hotell och pensionat har kommit att minska i betydelse till följd bl. a. av den hittillsvarande utvecklingen på lokalhyresmarknaden bör enligt promemorian lägenheter för hotell och pensionat omfattas av bestämmelserna. I promemorian föreslås att Kungl. Maj:t får bestämma det närmare tillämpningsområdet för förbudet.

12.3 Remissyttrandena

Förslaget i promemorian att bryta sambandet mellan hyresregleringen och det i 9 § hyresregleringslagen meddelade uthyrningsförbudet och att ta upp uthyrningsförbudet i en särskild lag godtas av flertalet remissinstanser. Bland de remissinstanser som uttryckligen tillstyrker eller lämnar förslaget utan erinran kan nämnas *bostadsstyrelsen* och *hyresnämnderna för Stockholms län, Göteborgs och Bohus län och Malmöhus län samt Stockholms kommun*.

Förslaget avstyrks av *Malmö tingsrätt, Sveriges fastighetsägareförbund, Näringslivets byggnadsdelegation* och *Industriens bostadsförening*.

Tingsrätten anför att det nuvarande uthyrningsförbudet har visat sig vara tämligen ineffektivt, varför man borde överväga att avskaffa det i stället för att utvidga det. Skall förbudet behållas, kan det sättas i fråga om inte möjlighet bör öppnas att ingripa även mot hyresgäst som använder bostadslägenhet till annat ändamål än det avsedda. Mot förslaget invänder tingsrätten slutligen att det synes strida mot allmänna rättsprinciper att varandra liknande förfaranden blir straffbara i vissa fall men inte i andra, beroende på var lägenheten är belägen.

Enligt *fastighetsägareförbundet* synes behovet av att ha kvar uthyrningsförbudet vara svagt. Någon brist på lokaler sägs inte föreligga längre. Också i fråga om bostadslägenheter är förhållandena numera väsentligt ändrade i förhållande till vad som har gällt tidigare. Även om det möjligen kan anses föreligga visst behov av regler som begränsar möjligheterna att föra över lägenheter från bostadsmarknaden till hyresmarknaden i övrigt beträffande lägenheter belägna i de centrala delarna av storstäderna, torde det enligt förbundets mening vara onödigt att behålla förbudet i hyreslagstiftningen med hänsyn till den prövning av dessa frågor som sker i byggnadsnämnden. Liknande synpunkter framförs av *Näringslivets byggnadsdelegation* och *Industriens bostadsförening*. Enligt dem är det naturligast att frågorna behandlas av byggnadsnämnden, som får anses ha bättre kännedom om de lokala förhållandena på hyresmarknaden än länshyresnämnderna.

13 Föredraganden

13.1 Allmänna synpunkter

1968 års reform av hyreslagen innebar många viktiga nyheter av både praktisk och principiell betydelse. Det kan här vara tillräckligt att erinra om bestämmelserna om besittningsskydd och om hyressättning för bostadslägenheter som utgör ett centralt inslag i hyreslagen samt om inrättandet av de statliga hyresnämnderna.

Den nya hyreslagstiftningen har tillämpats i endast omkring fyra år. Det skulle därför kunna hävdas att det har förflutit alltför kort tid för att nu företa en översyn av hyreslagstiftningen. En sådan invändning är emellertid enligt min mening inte bärkraftig. Som jag har nämnt inledningsvis bereddes som ett led i förberedelserna för detta lagstiftningsärende ett antal myndigheter och organisationer genom olika enkäter tillfälle att framföra synpunkter på hur den nya hyreslagstiftningen fungerade i den praktiska tillämpningen. Genom enkäterna har framkommit att lagstiftningen i stort sett får anses fungera väl men att man dock har kunnat förmärka vissa brister eller ofullkomligheter. Resultatet av enkäterna har bekräftats vid remissbehandlingen av de inom justitiedepartementet upprättade, nu aktuella promemoriorna. Mot bakgrunden av vad som har förevarit har jag funnit tiden vara inne att nu verkställa den översyn av hyreslagen och förfarandereglerna som förutskickades vid 1968 års reform. Som anförs i promemorian Ds Ju 1972: 5 bör översynen begränsas till att avse frågor där ett mera påtagligt behov av ändringar har gjort sig gällande. Den utgångspunkt för detta lagstiftningsarbete som har angetts här inte heller mött någon erinran vid remissbehandlingen av promemorian.

Det råder ett nära samband mellan rättsinstitutet hyra och arrende. Detta återspeglas i den rättsliga regleringen. Sålunda har besittningsskyddet vid jordbruks- och bostadsarrende utformats efter mönster av det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgäst och besittningsskyddet vid anläggningsarrende efter mönster av det indirekta besittningsskydd som gäller vid lokalhyra. Genom JB:s tillkomst har tillskapats statliga arrendenämnder, som tillagts uppgifter motsvarande dem som ankommer på hyresnämnderna. Flera av de förslag till ändring i hyresbestämmelserna som läggs fram i detta sammanhang aktualiserar frågan om motsvarande ändring bör göras i arrendebestämmelserna. Jag avser att ta ställning till detta spørsmål i det följande i samband med att de särskilda hyresfrågorna tas upp.

I den allmänna debatten har förslag förts fram om att hyresgäst som hyr bostadslägenhet i andra hand borde ges en starkare ställning än han f. n. har. Bl. a. har diskuterats möjligheten att införa bestämmelser som medför att andrahandshyresgästens hyresavtal omvandlas till ett avtal direkt med fastighetsägaren, sedan hyresförhållandet varat viss tid. I justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 behandlas inte frågan. För en förstärkning av andrahandshyresgästens ställning talar onekligen vissa skäl. Man kan dock inte bortse från att det finns andra skäl som talar i motsatt riktning, t. ex. att en förstärkning av andrahandshyresgästens ställning kan leda till att andrahandsupplåtelser ökar, vilket knappast är önskvärt. Jag anser att frågan, som inte kan tas upp i detta lagstiftningsärende, bör övervägas närmare i annat sammanhang.

13.2 Hyresgästs uppsägningsrätt

Ett betydelsefullt inslag i det besittningsskydd som har tillerkänts hyresgäst utgör bestämmelserna om hur hyra och andra villkor för det fortsatta nyttjandet skall bestämmas. Den bärande tanken är att hyresvärden inte skall kunna omintetgöra besittningsskyddet genom att för förlängning av avtalet ställa upp alltför stränga villkor. Ingen lär med fog kunna bestrida att detta måste vara en av de grunder, på vilka hyreslagstiftningen också framdeles skall bygga.

Som framhålls i de båda promemorior som har upprättats inom justitiedepartementet kan det emellertid inträffa även vid förlängning utan villkorsändring att villkoren för det fortsatta nyttjandet kan komma att bli sådana att hyresgästen måste överväga om han kan behålla lägenheten. Besittningsskyddet sätts med andra ord i fara. Så kan bli fallet t. ex. om hyran från början bestämts för hög eller om det under hyrestiden inträffar förändringar som minskar värdet av rättigheten utan att detta ger rättighetshavaren rätt till nedsättning av hyran.

Enligt nuvarande bestämmelser har hyresgästen i dessa fall inte annan möjlighet att komma från den för höga hyran än att säga upp

avtalet och flytta från lägenheten vid hyrestidens utgång eller att försöka förmå hyresvärden att gå med på hyressänkning. Uppenbarligen är därvid hyresgästens förhandlingsposition ofta ganska svag. I syfte att förbättra bostadshyresgästernas ställning läggs i promemorian Ds Ju 1972: 5 fram förslag om rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet för ändring av villkoren. Uppsägningsrätten är i förslaget knuten till besittningsskyddsbestämmelserna, vilket innebär bl. a. att endast hyresgäst som har besittningsskydd har den föreslagna uppsägningsrätten.

Förslaget att införa rätt i vissa fall för bostadshyresgäst att ta initiativ till omprövning av upplåtelsevillkoren har fått ett gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen av promemoriorna. Bland de remissinstanser som uttalar sig för principlösningarna kan nämnas Svea hovrätt, majoriteten i hyresrådet, de tre största hyresnämnderna och SABO.

Mot förslaget att möjlighet öppnas för bostadshyresgäst att vid hyrestidens utgång själv ta initiativ till ändring av hyresvillkoren är emellertid Sveriges fastighetsägareförbund kritiskt. Kritiken kan sammanfattningsvis sägas gå ut på att förslaget skulle vara ägnat att hindra att hyrorna marknadsanpassas. Ett genomförande av förslaget skulle enligt förbundet innebära att en allmän priskontroll återinfördes för bostadslägenheterna. Förbundet menar vidare, att det kan sättas i fråga om inte den föreslagna ordningen strider mot bruksvärdesystemet. Två ledamöter av hyresrådet — fastighetsägarerepresentanterna — delar förbundets uppfattning.

För egen del anser jag att frågan om rätt för bostadshyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet för villkorsändring är en betydelsefull fråga. Det kan visserligen göras gällande att de praktiska konsekvenserna av att införa en initiativrätt för hyresgästen inte blir så stora. I allmänhet är det nämligen hyresvärden som måste ta initiativ till en villkorsändring för att få täckning för ökade fastighetsomkostnader. Erfarenheten har dock visat att det ej sällan förekommer situationer där det enbart är hyresgästen som har intresse av att få en prövning av hyresvillkoren till stånd. Ofta kan det därvid vara fråga om andra bestämmelser i hyresavtalet än dem som gäller hyrans storlek. Uttalanden från de hyresnämnder som har avgivit remissyttranden över förslaget ger också stöd för att det ej sällan finns ett praktiskt behov för hyresgästen att kunna få en omprövning av hyresvillkoren till stånd.

På senare år har det blivit allt vanligare att hyresavtalen innehåller klausuler som i en eller annan form ger hyresvärden möjlighet att höja hyran eller annars ändra hyresavtalets bestämmelser utan föregående överenskommelse med den enskilda hyresgästen och utan att hyresavtalet behöver sägas upp. Som jag närmare kommer in på i det följande är klausuler av denna typ generellt sett ofta fördelaktiga även från hyresgästsynpunkt. Jag tänker därvid på de förhandlingsklausuler som numera är förhärskande inom de allmännyttiga bostadsföretagens sek-

tor av hyresmarknaden och som i ökande utsträckning torde vinna in-
steg även på hyresmarknaden i övrigt. Denna utveckling mot ett för-
handlingssystem som påminner om det som gäller på arbetsmarknaden
bör inte motverkas av lagstiftaren. En rätt för hyresgästen att säga upp
hyresavtalet i syfte att få hyrans skälighet prövad försvårar emellertid
inte förhandlingssystemet. Snarare är det så att en ordning med för-
handlingsklausul i hyresavtalen blir lättare att acceptera för alla parter,
om en möjlighet öppnas för den enskilda hyresgästen att få sin hyra
eller sina övriga hyresvillkor prövade i samband med att hyresperioden
löper ut.

Det finns enligt min mening anledning att också betrakta frågan om
hyresgästens rätt att ta initiativ till villkorsprövning från principiell
synvinkel. Hyressättningsbestämmelserna i deras nuvarande utformning
ger hyresvärden en obegränsad rätt att vid den avtalade hyrestidens
utgång få den utgående hyran ändrad, om den är lägre än vad som
motiveras av lägenhetens bruksvärde. Konsekvensen bjuder då att hy-
resgästen skall kunna få hyran prövad, om situationen är den omvända,
dvs. när hyran av någon anledning kommit att bli högre än som är
rimligt med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Detta visar att en initia-
tivrätt för hyresgästen har principiell betydelse för upprätthållande av
hyreslagens bruksvärdeprinciper. Hyresvärd och hyresgäst kan vidare
inte anses vara fullt likställda parter så länge det endast är hyresvärden
som är garanterad rätten att få hyran omprövad.

Det kan vara förståeligt att man från Sveriges fastighetsägareför-
bund vänder sig mot den föreslagna lagändringen, eftersom den onek-
ligen innebär att hyresgästens ställning stärks i vissa situationer. De
skäl som förbundet åberopar för sin avvisande inställning har jag emel-
lertid svårt att acceptera. Förbundet ser som en fara att marknadsan-
passningen av hyrorna hindras och att de föreslagna reglerna kommer
att innebära att hyrespris kontroll återinförs på den sektor av hyres-
marknaden där hyresregleringen är avvecklad. Enligt min mening är
dessa farhågor ogrundade. För en väl fungerande hyresmarknad är det
väsentligt att hyresprisbildningen i huvudsak sker genom fria förhand-
lingar mellan jämbördiga parter och inte genom myndighets prövning.
Partsorganisationernas på hyresmarknaden omvittnade förmåga att nå
för båda parter godtagbara förhandlingsöverenskommelser och hyres-
gästernas växande insikt om betydelsen av att uppträda gemensamt
borgar för att utvecklingen kommer att bli den avsedda. Det finns
ingen anledning att tro att ett genomförande av förslaget skulle leda
till att hyresprisbildningen i stället skulle komma att ske vid hyres-
nämnderna eller fastighetsdomstolarna. Vad saken närmast gäller är att
av rättssäkerhetsskäl öppna möjlighet för den enskilda hyresgästen att
få prövat huruvida hans hyresvillkor stämmer med vad som i allmän-
het gäller på hyresmarknaden. Jag kan inte se att en sådan ordning kan

på något sätt störa den fria hyresprisbildning som den nya hyreslagens hyressättningsbestämmelser är grundade på.

Jag godtar följaktligen promemorians förslag om rätt för bostadshyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet för prövning av hyresvillkoren.

I detta sammanhang bör ytterligare en fråga uppmärksammas. Genom de ändringar av hyresregleringslagen som trädde i kraft den 1 oktober 1972 har organisationerna på bostadshyresmarknaden getts en väsentligt större roll inom hyresregleringssystemet än som tidigare har varit fallet. Enligt 3 a § hyresregleringslagen skall sålunda bashyra i första hand fastställas eller ändras genom överenskommelse mellan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare som hyresvärden tillhör, å ena, och organisation av hyresgäster, å andra sidan. Som en följd av denna ordning har i stor utsträckning i hyreskontrakten tagits in en klausul om att ändring av bashyra som sker genom sådan överenskommelse skall vara bindande för hyresgästen. Hyresvärd och hyresgäst har emellertid av rättssäkerhetsskäl getts möjlighet att få skäligheten av sådan bashyra prövad av hyresnämnden.

Den klausul som sålunda föranletts av ändringar inom hyresregleringssystemet utgör en direkt parallell till de förhandlingsklausuler som i det närmaste undantagslöst förekommer på de allmännyttiga bostadsföretagens sektor av hyresmarknaden. Som jag redan antytt kan man vänta sig att dessa klausuler får ökad användning även på hyresmarknaden i övrigt. Den föreslagna rätten för hyresgästen att vid hyresperiodens utgång påkalla villkorsändring kommer som redan nämnts att gälla även hyresavtal med förhandlingsklausul. Som förut anförts får detta anses innebära en vinning från rättssäkerhetssynpunkt.

När bashyra enligt hyresregleringslagen har fastställts under medverkan av partsorganisation gäller enligt 3 a § hyresregleringslagen att hyresnämnden på talan av enskild part skall bestämma bashyran till skäligt belopp om den genom överenskommelsen fastställts till belopp som väsentligt avviker från vad som följer av bestämmelserna i 3 § hyresregleringslagen. Ändring får sålunda i princip ske endast om överenskommelsen mera påtagligt avviker från vad som följer av bestämmelserna i hyresregleringslagen. Rensa skälighetsbedömningar bör däremot enligt vad som anförs i motiven till bestämmelsen i allmänhet godtas av hyresnämnden.

Någon motsvarighet till de nu nämnda bestämmelserna i hyresregleringslagen bör inte föras in i hyreslagen. Det ligger emellertid i sakens natur att hyresnämnden inte utan starka skäl bör ändra hyresvillkor som har bestämts under medverkan av partsorganisationerna. Med hänsyn till den allmänna kännedom om hyresläget på orten för skilda kategorier av lägenheter som partsorganisationerna besitter är det en naturlig utgångspunkt att överenskommelser som de träffar grundar sig på en

riktig bedömning av de aktuella lägenheternas bruksvärden. Av bestämmelserna i 48 § följer att när hyresgäst begär prövning skall den utgående hyran frångås bara om den väsentligt överstiger hyran för jämförliga lägenheter. Ett sådant utrymme ovanför den genom jämförelseprövningen konstaterade hyresnivån har ansetts erforderligt med hänsyn till den osäkerhet som gäller vid uppskattningar av förevarande slag. Någon detaljprövning skall inte eftersträvas utan jämförelsen skall ske i tämligen grova drag. En mellan partsorganisationerna överenskommen hyra torde i regel falla inom den marginal som sålunda skall iakttas vid prövningen.

Enligt promemorieförslaget innebär den föreslagna initiativrätten en rätt för bostadshyresgäst att säga upp avtalet först till avtalsperiodens utgång. Denna ordning kritiseras av Hyresgästernas riksförbund. Enligt förbundets mening kan den på bostadssektorn leda till att hyresgästerna kommer att bindas vid avtal för längre tid än ett år. Förbundet anser det vara nödvändigt att bostadshyresgäster med långtidsavtal ges rätt att säga upp avtalet för villkorsändring under löpande avtalsperiod, förslagsvis till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

Den av Hyresgästernas riksförbund väckta frågan har samband med frågan om prövning av förstagångshyra på bristort. I promemorian anförs att, om en initiativrätt för bostadshyresgäst införs, behovet av förstagångsprövning av hyran som ett komplement till besittningsskyddet otvivelaktigt minskar. De överväganden som görs i promemorian i anslutning till detta uttalande utmynnar emellertid i slutsatsen att systemet med prövning av förstagångshyra på bristort bör behållas åtminstone t. v.

Frågan har tilldragit sig stort intresse vid remissbehandlingen av promemorian. Remissutfallet är splittrat. Sålunda ansluter sig flera remissinstanser till uttalandena i denna del av promemorian, medan andra anser att bestämmelserna om förstagångshyra kan undvaras helt, om den föreslagna initiativrätten genomförs. Några remissinstanser förordar andra lösningar av frågan än som de båda nyss angivna ståndpunkterna innebär.

Ett par av de remissinstanser som menar att möjligheten till förstagångsprövning bör finnas kvar framhåller att, om möjligheten slopas, det redan vid ettårsavtal i ytterlighetsfall kan dröja inemot ett år och nio månader, innan hyresgästen kan säga upp avtalet med bibehållet besittningsskydd enligt promemorieförslaget. Vid flerårsavtal skulle verkningarna bli än mer kännbara.

Som skäl för att slopa förstagångsprövningen har vid remissbehandlingen åberopats, att det inte skulle innebära någon försvagning av hyresgästens ställning, åtminstone inte i de vanligaste fallen, där avtalet löper årsvis och den första hyresperioden inte är nämnvärt längre än

ett år. Vid långtidsavtal sägs läget vara ett annat. För sådana upplåtelser kan enligt hyresnämnden för Stockholms län därför övervägas att öppna möjlighet för hyresgästen att under löpande avtalstid säga upp avtalet för ändring av villkoren. Bl. a. hyresrådets majoritet och Hyresgästernas riksförbund synes mena, att genomförandet av den nu angivna ordningen utgör en förutsättning för att förstagångsprövningen skall kunna slopas. Malmö tingsrätt pekar på en annan lösning, som innebär att systemet med förstagångsprövning behålls bara i fråga om avtal, där hyrestiden är längre än ett år.

För egen del anser jag det naturligt att rätten till förstagångsprövning omprövas i samband med att den föreslagna initiativrätten för hyresgäst införs. En rätt för hyresgästen att få inflyttningshyrans skälighet prövad efter en så jämförelsevis kort tid som vid den första hyrestidens utgång måste självfallet antas verka starkt återhållande på en hyresvärd som skulle vilja betinga sig en i förhållande till lägenhetens bruksvärde alltför hög inflyttningshyra. Hyresgästens initiativrätt tillgodoser sålunda i allt väsentligt samma syfte som förstagångsprövningen. Som anförts under remissbehandlingen skulle med hänsyn härtill ett slopande av denna prövningsmöjlighet inte behöva leda till att hyresgästens ställning försvagas. Åtgärden skulle innebära att regelsystemet förenklas, vilket får betraktas som en ej oväsentlig fördel.

Som påpekats under remissbehandlingen kräver emellertid långtidsavtalen särskild uppmärksamhet i detta sammanhang. Med långtidsavtal avser jag avtal på bestämd tid, överstigande ett år. Förstagångsprövningen synes inte kunna slopas, om inte samtidigt genomförs en ordning som ger hyresgästen rätt att vid långtidsavtal få hyran prövad under löpande hyresperiod. Särskilt är att beakta att annars påtaglig risk finns för att uthyrning av bostadslägenhet för längre tid än ett år blir vanligare än nu. Den från hyresgäströrelsens sida föreslagna regeln att hyresgäst skall ha rätt att säga upp långtidsavtal för villkorsändring till den fardag som inträffar närmast sex månader från uppsägningen synes lämplig. Även vissa andra avtalssituationer bör beaktas i sammanhanget. Om den första hyresperioden i ett hyresavtal ej är längre än nio månader, har hyresgästen inget besittningsskydd vid hyresperiodens utgång och kan då som följd härav ej heller begära omprövning av hyresvillkoren. I den situationen leder alltså ett slopande av förstagångsprövningen, som påpekas av ett par remissinstanser, till att hyresgästen blir bunden av inflyttningshyran under en så lång tid som upp till ett år och nio månader. Detta torde inte vara godtagbart från hyresgästsynpunkt. Man synes emellertid kunna komma till rätta med detta genom att införa en särskild uppsägningsrätt för ifrågavarande situationer till en tidpunkt då hyresförhållandet varat längre än nio månader och hyresgästen förvärvat besittningsskydd.

Kompletteras den föreslagna initiativrätten för hyresgästen med en

särskild uppsägningsrätt vid långtidsavtal och i vissa andra likartade avtalssituationer, uppnås det läget att hyresgästen som regel alltid kan få till stånd en omprövning av inflyttningshyran inom högst ett år från inflyttningen. Med en sådan ordning bör förstagsångsprövningen kunna avskaffas utan olägenhet. Jag föreslår att så sker.

Det finns anledning att ytterligare uppmärksamma långtidsavtal beträffande bostadslägenheter något. Genom ändrade förhållanden, t. ex. flyttning från orten eller försämrad ekonomi, kan hyresgästen få svårt att fullfölja sitt åtagande enligt ett sådant avtal. Det är i allmänhet lättare för hyresvärderna att hyra ut lägenheten till någon annan än för hyresgästen att finna någon till vilken han kan — med fastighetsägarens samtycke eller hyresnämndens tillstånd — överlåta hyresavtalet. Även om hyresvärderna skulle misslyckas med att omedelbart efter hyresgästens avflyttning hyra ut lägenheten på nytt, är det i allmänhet lättare att åstadkomma en riskfördelning för honom än för hyresgästen, som i värsta fall kan tvingas att betala hyra för två olika lägenheter. Den uppsägningsrätt som Hyresgästernas riksförbund förordar, nämligen rätt för hyresgästen att, om uppsägning inte kan ske till tidigare dag, säga upp avtalet till fardag som i det föregående har föreslagits för omprövning av hyresvillkoren bör därför få avse även avflyttning.

Avskaffas förstagsångsprövningen begränsas omfattningen av det särskilda regelsystemet för bristorter i hyreslagen högst väsentligt. Samma verkan får också andra förslag som jag återkommer till i det följande. Det kan ifrågasättas om man vid sådant förhållande över huvud taget bör ha kvar några särskilda regler för bristorter. Härvid finns det anledning att särskilt uppmärksamma hyressättningsregeln i 48 § andra stycket. Enligt denna skall på bristorter vid tillämpning av bruksvärde-regeln bortses från lägenhet vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. En sådan regel saknar praktisk betydelse på andra orter än där hyresmarknaden är i obalans.

Det finns då inte heller anledning att formellt avgränsa det geografiska tillämpningsområdet för regeln. Dess anknytning till bristortsbegreppet bör därför upphävas. Som framgår av vad jag nyss har anfört kan detta inte anses medföra någon nämnvärd utvidgning av regelns praktiska tillämpningsområde. Föreligger i visst fall ingen egentlig bostadsbrist i fråga om det slag av lägenheter som en hyrestvist gäller, finns ingen anledning vare sig för parterna eller hyresnämnden att aktualisera en tillämpning av regeln. Utvidgningen av regelns formella tillämpningsområde kan därför inte heller verka tyngande för förfarandet vid hyresnämnd. Med de ändringar som jag nu och i det följande förordar, kan bristortsbegreppet avskaffas.

I promemoriaförslaget har hyresgästens initiativrätt konstruerats som en rätt att säga upp avtalet i princip för avflyttning men med bibehållet

besittningsskydd. Det finns anledning att ifrågasätta om den i promemoriaförslaget valda konstruktionen är ändamålsenlig. Vad hyresgästen önskar i den situation som avses med förslaget är en omprövning av hyresvillkoren. Från den utgångspunkten kan det te sig mindre följdriktigt att hyresgästens uppsägning åtminstone formellt skall kunna leda till att hans besittningsskydd prövas. Inte heller för hyresvärden är det förenat med några fördelar att uppsägningen gäller avflyttning, eftersom de villkor som hyresnämnden kan komma att fastställa får antas bli tillämpliga också på det avtal som hyresvärden kan sluta med ny hyresgäst. Goda skäl talar därför för att hyresgästens uppsägning i den här behandlade situationen inte bör gälla avflyttning utan endast avse att villkoren för förhyrningen skall omprövas av parterna och vid behov fastställas av hyresnämnden.

Mot en sådan ordning kan emellertid vissa invändningar göras. Det kan förekomma fall där hyresgästen vill flytta, om han inte kan få tillstånd en ändring av hyresvillkoren till sin förmån. Dessa fall kan emellertid antas till antalet vida understiga de fall då hyresgästen endast vill ha en omprövning tillstånd och är beredd att finna sig i de villkor som hyresnämnden fastställer som skäliga. En hyresgäst som är missnöjd med de villkor som en omprövning kan leda till har skilda möjligheter att ändå bli fri från hyresavtalet, t. ex. genom att byta eller på annat sätt överlåta lägenheten eller, om hyresvärden motsätter sig överlåtelse, utnyttja sin rätt till förtida uppsägning enligt 32 § andra stycket. Skulle överlåtelse ej kunna ske, har hyresgästen alltid möjlighet att säga upp avtalet för avflyttning vid nästa hyresperiods utgång, om ej hyresvärden tillåter avflyttning till tidigare tidpunkt.

På grund av det anförda förordar jag, att uppsägning från hyresgästens sida för att få tillstånd omprövning av hyresvillkoren inte skall kunna medföra att hyresförhållandet mellan parterna upphör. Eftersom jag i det följande kommer att förorda att en särskild ordning skall gälla för att hyresnämndens prövning skall aktualiseras i denna situation, bör hyresgästen inte ens alternativt ha möjlighet att säga upp avtalet för antingen avflyttning eller omprövning av villkoren. En uppsägning för avflyttning från hyresgästens sida bör därför alltid leda till att hyresgästen avflyttar, om inte parterna kommer överens om nytt hyresavtal.

Trots att sålunda uppsägning i förevarande fall skall avse omprövning av villkoren och inte avflyttning bör den initiativrätt för hyresgästen som jag har förordat gälla endast när avtalet i princip är förenat med besittningsskydd, dvs. när hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd och lägenheten inte utgör del av upplåtarens egen bostad. I annat fall skulle troligen en uppsägning för omprövning av hyresvillkoren från hyresgästens sida mötas av en uppsägning för avflyttning från hyresvärdens sida.

Även om hyresgästens initiativrätt inte bör leda till att hyresgästen

avflyttar, bör hyresgästen vara skyldig att delge hyresvärden uppsägning av avtalet. Härigenom markeras att hyresgästen inte vill att avtalet skall förlängas på oförändrade villkor. Uppsägningen bör ske med iakttagande av avtalad eller lagstadgad uppsägningstid och endast kunna ske till den löpande hyresperiodens slut eller, som jag förut har föreslagit, i fråga om långstidskontrakt till den fardag som infaller närmast efter sex månader från uppsägningen. Uppsägningen skall innehålla att hyresgästen begär förlängning av avtalet på ändrade villkor. I annat fall gäller uppsägningen för avflyttning och hyresgästen kan då inte åberopa något besittningsskydd. Det sistnämnda gäller också om den föreslagna uppsägningsrätten under löpande hyresperiod vid flerårsavtal.

Sedan hyresavtalet har blivit uppsagt av hyresgästen för omprövning av hyresvillkoren, bör det ankomma på hyresgästen att inom viss frist hänskjuta tvisten till hyresnämndens prövning, om överenskommelse ej kan träffas med hyresvärden. Fristen bör vara densamma som när hyresgästen hänskjuter förlängningstvist till hyresnämnden enligt 49 §, dvs. tre veckor. Fristen bör räknas från dagen för uppsägningen.

Försummar bostadshyresgäst att efter uppsägning för villkorsändring hänskjuta tvisten till hyresnämnden, bör detta medföra att uppsägningen blir utan verkan och att avtalet sålunda fortsätter att gälla på oförändrade villkor.

Sedan tvisten hänskjutits till hyresnämnden får nämnden pröva och avgöra tvisten i samma ordning som nu gäller för förlängningstvist och tvist om förstagångshyra. Hyresnämnden skall höra parterna och kan avgöra tvisten även om hyresvärden uteblir.

Någon ändring i den ordning som gäller när hyresvärden vill få tillstånd villkorsändring föreslås inte. Han får alltså säga upp hyresgästen till avflyttning, varefter villkoren får prövas i förlängningstvisten, om hyresgästen önskar sitta kvar i lägenheten.

Bestämmelserna om rätt för bostadshyresgäst att ta initiativ till omprövning av hyresvillkoren bör få sin plats i 54 och 55 §§, där nu bestämmelserna om prövning av förstagångshyra i vissa orter finns. Sistnämnda bestämmelser bör som jag förut har anført utgå ur hyreslagen.

Jag övergår så till frågan, huruvida en motsvarighet till bostadshyresgästens uppsägningsrätt för omprövning av hyresvillkoren bör införas även för lokalhyresgäster. Onekligen föreligger vissa grundläggande skillnader mellan lokalhyra och bostadshyra. Dessa skillnader, som bl. a. har tagit sig uttryck i att besittningsskyddet inte har getts samma utformning, har viss betydelse även för frågan om hyresgästens initiativrätt.

Frågan om valet av skyddsform för lokalhyresgäster har alltsedan hyreslagsreformen år 1968 vid upprepade tillfällen varit föremål för diskussion, senast i samband med ändringarna våren 1972 i besittningsskyddsproceduren och i övergångsbestämmelserna till 1971 års ändring i hyresregleringslagen (se prop. 1972: 70 s. 16, CU 1972: 29, rskr 1972:

220). I detta lagstiftningsärende har frågan inte aktualiserats av remissinstanserna i vidare mån än att Hyresgästernas riksförbund fört fram tanken att hyresnämnd skulle få bestämma vad som är en lokals marknadsvärde. I överensstämmelse med den ståndpunkt jag intog i lagstiftningsärendena våren 1972 finner jag inte anledning att nu ompröva valet av skyddsform för lokalhyresgäster. Den bedömning av en lokals marknadsvärde som utgör ett led vid prövningen av hyresgästens ersättningsanspråk är en värdering av i princip samma typ som förekommer exempelvis i expropriationsmål och bör ankomma på fastighetsdomstol och inte på hyresnämnd. Jag kommer emellertid att uppmärksam följa utvecklingen på lokalhyresmarknaden för att ta upp frågan om skyddsform till förnyat övervägande om så skulle visa sig behövt.

Den fråga som först inställer sig är om de principiella skillnader som finns mellan upplåtelseformer med direkt besittningsskydd och sådana med indirekt besittningsskydd motiverar att initiativrätt inte införs vid de senare upplåtelseformerna. Både Sveriges advokatsamfund och Malmö tingsrätt synes mena att så skulle vara fallt. Jag kan inte dela den meningen. Den inskränkning i parternas avtalsfrihet som den föreslagna uppsägningsrätten innebär får enligt min mening anses vara mycket måttlig. Jag vill i sammahanget erinra om bestämmelserna i 8 kap. 27 § och i 64 § hyreslagen om jämkning m. m. av otillbörliga avtalsvillkor. Dessa bestämmelser kan ur vissa synpunkter sägas innefatta en ännu mera långtgående inskränkning i avtalsfriheten. Det bör dessutom betonas att det nu aktuella förslaget inte syftar till annat eller mera än att skapa garantier för att hyresgästen får ersättning för sina förluster, om han tvingas flytta för att undgå ett vederlag som framstår som oskäligt.

Både fastighetsägarförbundet och Malmö tingsrätt synes vilja göra gällande att det inte skulle finnas behov av den föreslagna initiativrätten för lokalhyresgäst, bl. a. med hänsyn till den ändring i övergångsbestämmelserna till 1971 års ändringar i hyresregleringslagen som nyligen har antagits.

Den återopade övergångsregleringen, som återfinns i punkt 6 a i övergångsbestämmelserna, innebär i sina huvuddrag att lokalhyresgäst, som för fortsatt förhyrning efter den 1 oktober 1972 gått med på betydande hyreshöjning, har möjlighet att hos hyresnämnden begära att hyran skall trappas upp till den överenskomna nivån successivt, dock högst under fyra år räknat från den 1 oktober 1972. Beträffande de närmare detaljerna av övergångsregleringen hänvisas till lagtexten (SFS 1972: 251).

Otvivelaktigt har den åsyftade övergångsregleringen fått avsedd verkan, nämligen att i fall där lokalhyresgäst träffat avtal om betydande hyreshöjning ge hyresgästen rådrom att successivt anpassa sig till

den nya hyran eller att i lugn och ro se sig om efter annan lokal. Men regleringen kan inte sägas göra den föreslagna initiativrätten för lokalhyresgäst obehövlig. För det första gäller övergångsbestämmelsen bara i fråga om lokaler som var underkastade hyresregleringen vid utgången av september 1972. Det finns alltså ett betydande antal lokaler beträffande vilka bestämmelsen över huvud inte äger tillämpning. För det andra hindrar bestämmelsen inte att lokalhyresgästen — såvida han inte flyttar från lägenheten eller träffar överenskommelse om annan hyra — förr eller senare måste betala den hyra som har avtalats, alldeles oberoende av om denna hyra är marknadsmässig eller ej. Vid prövning av fråga som avses i övergångsbestämmelsen sker nämligen inte någon prövning från hyresnämndens sida av skäligheten av den avtalade hyran.

För egen del ser jag frågan om rätt för hyresgästen att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för villkorsändring som en fråga om jämställdhet mellan parterna i avtalsförhållandet även när det gäller lokalhyresförhållanden. De erinringar som framställs mot förslaget kan inte anses bärande. Jag biträder därför förslaget att införa rätt även för lokal hyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för villkorsändring. På samma sätt och av motsvarande skäl bör även anläggningsarrendator tillerkännas rätt att säga upp avtalet för villkorsändring.

Som framgår av promemoriaförslagen och vad jag förut har anfört leder ett initiativ från nyttjanderättshavarens sida till olika resultat i fråga om bostadshyresgäst, å ena sidan, samt lokalhyresgäst och anläggningsarrendator, å andra sidan. För bostadshyresgästens del medför uppsägningen inte att hyresförhållandet upphör utan endast att en omprövning av villkoren skall ske med ledning av bruksvårdereglerna. Lokalhyresgästens eller anläggningsarrendatorns uppsägning däremot leder till att hyresförhållandet upphör, om överenskommelse om förlängning av avtalet ej träffas. Den nyhet som föreslås är att hyresgästen eller arrendatorn, fastän han själv säger upp avtalet, får rätt till ersättning, om han tvingas flytta därför att fastighetsägaren vägrar fortsatt upplåtelse eller ställer oskäliga villkor för sådan upplåtelse. Vad Handelskamrarnas nämnd och vissa branschorganisationer anför om tillämpningen av den föreslagna lagstiftningen mot bakgrunden av att lokalhyresmarknaden är konjunkturkänslig kan jag ansluta mig till.

Hyresgästernas riksförbund har förordat, att en uppsägningsrätt för hyresgästen vid långtidsavtal skall gälla också för lokalhyresgäster. Avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är emellertid betydligt svårare i det hänseende som nu är i fråga när det gäller lokaler än beträffande bostadslägenheter. Under alla omständigheter måste hyresvärden ges samma uppsägningsrätt som hyresgästen. Vid ett lång-

tidsavtal har emellertid inte sällan hyrans storlek avpassats med hänsyn till hyresperiodens längd och utsikterna till ändring i det allmänna hyresläget. En uppsägning från endera parten skulle helt kunna kullkasta de förutsättningar under vilka den andra parten ingått avtalet. Jag finner därför inte skäl att föreslå någon rätt till uppsägning under löpande avtalstid i fråga om lokaler. Skulle till följd av avtalstidens längd och därunder inträffade ändrade förhållanden ett hyresvillkor bli stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt, kan det jämkas enligt 64 §.

Beträffande härefter den ordning som bör gälla, när lokalhyresgäst vill påkalla ändring av hyresvillkoren vid hyrestidens utgång, innebär förslaget i promemoria II följande. Har hyresgästen sagt upp avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Han skall därvid ange den ändring som han önskar i de avtalade villkoren. Gör han inte det, skall nämnden kunna förelägga honom att precisera sina önskemål. Om hyresgästen å sin sida har fullgjort vad som sålunda åligger honom, skall hyresnämnden se till att hyresvärdens uppger antingen de villkor som han för sin del ställer upp för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han inte alls vill medge förlängning. Hyresnämnden skall sedan försöka förlika parterna. Kan de inte enas om förlängning av hyresförhållandet och villkoren för förlängningen, skall nämnden inte meddela något beslut utan avskriva ärendet. Hyresgästen blir då tvungen att flytta, men kan i stället föra talan om ersättning enligt besittningsskyddsreglerna. Frågor om verkan av hyresgästens eller hyresvärdens passivitet i vissa fall behandlas särskilt i det följande.

Förslaget i promemoria II innebär, att lokalhyresgästens uppsägning skall bli utan verkan bl. a., om han underlåter att inom angiven tid hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. I den delen kritiserar promemoriaförslaget av ett par remissinstanser. Sålunda framför fastighetsägareförbundet erinringar mot att hyresvärdens enligt förslaget kommer att kunna under flera månader hållas i ovisshet om vad som skall ske med anledning av hyresgästens uppsägning. En olycklig konsekvens av förslaget i denna del är enligt Malmö tingsrätt att hyresgästen måste säga upp avtalet på nytt, om förhandlingarna leder till att hyresgästen önskar flytta. Tingsrätten förordar därför en huvudregel av innebörd att hyresgästens uppsägning i nu åsyftade fall skall gälla och betraktas som avseende hyresavtalets upphörande.

I fråga om verkan av att lokalhyresgästen inte anhängiggör tvisten hos hyresnämnden inom föreskriven tid har man enligt mitt förmenande att välja mellan två lösningar. Den ena är den som förordas i promemoria II och den andra den som Malmö tingsrätt förespråkar. Till stöd för den förstnämnda lösningen åberopas i promemoria II att den synes

medföra mindre risker för rättsförlust för hyresgästen än den andra lösningen. I detta uttalande kan jag obetingat instämma. Vad som från fastighetsägarförbundet åberopas mot den ordning som föreslås i promemoria II väger enligt min mening lätt jämfört med de nyss anförda rättssäkerhetsskälerna. Några svårigheter för lokalhyresgästen att tillämpa den föreslagna ordningen föreligger enligt min mening inte. Skulle situationen vara den att lokalhyresgästen, efter att ha använt sig av sin initiativrätt, vill lämna lokalen men fastighetsägaren motsätter sig det, får hyresgästen hänskjuta tvisten till nämnden för medling. Kan parterna inte enas om förlängning av hyresförhållandet och de nya villkoren, upphör avtalet att gälla vid hyrestidens utgång. Skulle mot all förmodan fastighetsägaren inte i denna situation höra av sig till nämnden (jfr 58 a § tredje stycket hyreslagen i promemoria II), förlängs enligt förslaget visserligen avtalet men på de villkor som hyresgästen önskar. Möjligheten för hyresgästen att träffa överenskommelse om att avtalet skall upphöra att gälla är då självklart stora. F. ö. är jag inte övertygad om att det fall som diskuteras är särskilt praktiskt. Lokalhyresgästen kan lätt undvika att råka in i den angivna situationen genom att i tid ta upp förhandlingar med hyresvärden och rätta innehållet i sin uppsägning efter förhandlingsresultatet. Dessutom har jag svårt att föreställa mig att hyresvärden efter hyresgästens uppsägning skulle motsätta sig en överenskommelse som befriar honom från risken att betala skadestånd.

Följden av att hyresgästen inte hänskjuter tvistefrågan till hyresnämnden inom den tid som föreskrivs bör, som föreslås i promemoria II, således vara att uppsägning blir utan verkan. Motsvarande bör gälla, om hyresgästens ansökan avvisas med stöd av de nu föreslagna bestämmelserna.

Både Malmö tingsrätt och fastighetsägareförbundet riktar kritik mot det i promemoria II framställda förslaget, att hyresavtalet skall förlängas på de villkor som lokalhyresgästen önskar, om hyresvärden underlåter att efter föreläggande av hyresnämnden uppgge de villkor som han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Fastighetsägareförbundet framhåller bl. a. att fall kan tänkas där hyresvärdens passivitet är ursäktlig. Den kritik som framförs av tingsrätten gäller närmast processuella frågor, bl. a. frågan hur rättsregeln skall kunna projiceras på det enskilda avtalet.

Den bärande tanken bakom den föreslagna bestämmelsen är att hyresvärden genom att förhålla saken inte skall kunna tvinga fram en avflyttning från lokalhyresgästens sida utan att denne fått tillfälle att bedöma sina möjligheter att få ersättning. Riktigheten av detta resonemang lär knappast kunna sättas i fråga. Enligt min mening är den föreslagna ordningen ett både verksamt och lämpligt medel att få hyresvärden att agera. Den omständigheten att hyresvärden i något enstaka

undantagsfall kan ha giltig ursäkt för sin underlåtenhet att iaktta hyresnämndens föreläggande föranleder inte till annan bedömning. Möjligheten av laga förfall för den som skall vara verksam har inte i andra sammanhang ansetts böra lägga hinder i vägen för införande av processuella eller andra frister. De bestämmelser om förfarandet vid nämnden i ärenden av detta slag som jag kommer att föreslå i det följande, medför dessutom att laga förfall för hyresvärden kan beaktas i större utsträckning än enligt promemorieförslaget.

Under hänvisning till vad som har anförts förordar jag att den i promemoria II föreslagna ordningen genomförs. För det fall att hyresvärdens passivitet medför att avtalet skall anses förlängt på de av hyresgästen fordrade villkoren, bör förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

Som Malmö tingsrätt anför bör förfarandereglerne i den blivande lagen om arrendenämnder och hyresnämnder anpassas till de bestämmelser i hyreslagen om lokalhyresgästs initiativrätt som diskuteras här. Jag återkommer till frågan i anslutning till förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder. Här skall endast nämnas, att jag med anledning av tingsrättens yttrande avser att föreslå att hyresnämnden med stöd av bestämmelsen om verkan av hyresvärdens passivitet skall få fastställa de nya hyresvillkoren. Vidare kommer jag att föreslå att beslutet skall få överklagas. Härmed torde, åtminstone till en del, de synpunkter som tingsrätten anför till stöd för införande av något slags återvinningsinstitut vara tillgodosedda.

Malmö tingsrätt uppehåller sig tämligen ingående vid frågan om vilket bud från hyresvärdens sida som skall läggas till grund för prövningen av lokalhyresgästens ersättningsanspråk. Enligt min mening är det rimligt att han inte utan vidare skall vara bunden vid det bud som han uppger med anledning av hyresnämndens föreläggande. Avsikten är ju att, när hyresgästen har sagt upp avtalet för villkorsändring, förlikningsförhandlingen skall komma till stånd för att eventuellt fortsättas sedan ärendet hänskjutits till nämnden. Det synes därför rimligt att hyresvärden skall kunna få återropa de villkor han har avgett vid förhandlingarna. De nuvarande bestämmelserna om besittningsskydd vid lokalhyra torde bygga på detta synsätt (jfr kungörelsen, 1972: 253, om ändring i instruktionen, 1971: 698, för arrendenämnderna och hyresnämnderna). Tingsrättens förslag, att ett uppenbart underbud från lokalhyresgästens sida skall kunna leda till att det skadestånd som han skulle vara berättigad till av hyresvärden jämkas eller faller bort, kan jag inte biträda.

Som nämnts bör motsvarande ordning införas vid anläggningsarrende. Vad som har anförts i det föregående om lokalhyresgästs uppsägningsrätt äger motsvarande tillämpning vid anläggningsarrende.

13.3 Avtal med obestämd hyra m. m.

Hyran och andra villkor bestäms enligt hyreslagen — fränsett bestämmelserna om prövning av förstagångshyra och jämkning av otillbörliga avtalsvillkor — helt fritt genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Någon skyldighet för parterna att träffa definitiv uppgörelse om hyrans storlek för hela hyrestiden föreligger inte utan de kan komma överens om att hyran tills vidare skall utgå med visst preliminärt belopp i avvaktan på att den slutliga hyran bestäms. Vidare förekommer att hyrans storlek knyts till visst index, t. ex. konsumentprisindex, eller att hyresvärden förbehåller sig att på grund av ändringar i det allmänna hyresläget få ensidigt höja hyran.

I promemorian anförs att systemet med preliminärhyror i flera avseenden är ofördelaktigt för hyresgästen, särskilt i de fall då krav framställs flera år efter inflyttningen eller när det riktas mot hyresgäst som redan har flyttat från lägenheten. I promemorian föreslås att i hyreslagen införs en bestämmelse av innehåll att hyresgäst, om hyran har utgått med visst belopp under viss tid, inte i efterhand är skyldig att utge högre hyra för samma tid. Bestämmelsen föreslås gälla endast bostadslägenheter. Inte heller bör enligt promemorian bestämmelsen omfatta ersättning för värme och varmvatten och kostnad för vatten och avlopp.

Förekomsten av indexklausuler och andra bestämmelser i hyresavtal om rätt för hyresvärden att ensidigt höja hyran utgör, som framgår av det förut anförda, en grund för promemorians förslag att hyresgäst skall få säga upp avtalet för villkorsändring. Fränsett förslaget om förbud mot retroaktiv hyra behandlas däremot inte frågan om tillåtligheten av sådana avtalsbestämmelser i promemorian.

Promemorians förslag att hyresgäst inte skall vara skyldig att betala retroaktiv hyra i vissa fall lämnas i allmänhet utan erinran under remissbehandlingen. I anslutning till frågan om rätt för bostadshyresgäst att få till stånd en omprövning av hyresvillkoren har emellertid ett par remissinstanser tagit upp frågan om indexklausuler vid avtal om hyra av bostadslägenhet. Som framgår av dessa yttranden har i praxis sådana klausuler i vissa fall underkänts som oförenliga med bruksvärdeprincipen. Hyresnämnden för Malmöhus län anför att, om hyresgästen får rätt att säga upp avtalet för villkorsändring, de tidigare skälen för att underkänna indexklausuler inte längre är tillämpliga. Nämnden framhåller emellertid samtidigt att allvarliga erinringar kvarstår mot sådana klausuler, som enligt nämndens förmodan kan komma att bli vanliga. Hyresgästernas riksförbund ifrågasätter om det inte skulle vara riktigtast att helt underkänna klausuler som är oförenliga med bruksvärdesystemet.

Frågan om tillåtlighet av bestämmelser om preliminär hyra är bara en del av den större frågan om tillåtligheten av indexklausuler eller över huvud taget av avtalsbestämmelser som ger hyresvärden rätt att ensidigt höja hyran. Vad som brukar benämnas preliminär hyra är inte annat än en à contobetalning av den hyra som hyresvärden i avtalet har getts rätt att framdeles bestämma ensidigt. Ibland väljs i stället den konstruktionen att viss hyra avtalas med rätt för hyresvärden att utan att behöva säga upp avtalet för villkorsändring höja hyran med retroaktiv verkan. Oavsett vilken rättslig konstruktion som har valts är situationen den att hyran för lägenheten inte är på förhand bestämd till sin storlek under längre eller kortare tid. Jag vill därför först ta upp frågan om det inte finns skäl att införa generellt förbud mot indexklausuler och andra avtalsbestämmelser som innebär att hyran inte är bestämd till sitt belopp på förhand. Jag uppehåller mig därvid i första hand vid avtal om hyra av bostadslägenhet.

Som anförs i promemoria II finns inte någon index som är helt lämplig när det gäller hyresavtal. I brist på sådan anknyts hyran ofta till konsumentprisindex. Det är emellertid uppenbart att denna, som är avpassad för helt andra ändamål, är en föga lämplig mätare av kostnadsläget när det gäller hyreslägenheter. En hyressättning som över en följd av hyresperioder sker med hjälp av en indexklausul utan att denna blir föremål för omprövning kan lätt komma i strid med bruksvärdeprincipen, eftersom den leder till att hyran följer penningvärdets förändringar utan hänsyn till ändringar i lägenhetens bruksvärde till följd av förslitning och nya standardkrav.

Förslaget om en initiativrätt för hyresgästen medför visserligen att denne kan få en omprövning av indexklausulen till stånd. Samtidigt medför emellertid förslaget viss risk för att hyresgäster okritiskt godtar indexklausuler i tanke att de lätt kan få till stånd en omprövning, om klausulen leder till en oriktig hyresnivå. Eftersom det krävs uppsägning för att få en omprövning till stånd, kan man befara att många hyresgäster skulle till följd av indexklausuler få för hög hyra av den anledningen att de inte förstår eller kommer sig för att ta tillvara sin rätt, medan tvärtom en mera regelmässig omprövning av indexklausuler hos hyresnämnderna skulle leda till en onödig arbetsbelastning på dessa.

Den praktiska funktionen som en indexklausul fyller vid normala avtal, nämligen att hyresvärden kan få till stånd en hyreshöjning som föranleds av ökade kostnader utan en individuell uppsägning av varje enskilt hyresavtal, bör enligt min mening i stället tillgodoses genom ett system med överenskommelser om hyressättningen mellan hyresmarknadens partsorganisationer. I fråga om långtidsavtal rörande bostadslägenhet kan en indexklausul vara praktisk också i det enskilda fallet. Jag finner emellertid inte skäl att i förevarande hänsende göra skillnad mellan normala avtal och långtidsavtal när det gäller bostadslägenheter.

Vad jag nu har anfört om indexklausuler gäller med än större styrka andra avtalsbestämmelser som ger hyresvärden rätt att ensidigt höja hyran. Här finns i regel inte ens någon norm för beräkning av hyran utan hyresgästen är mer eller mindre utlämnad åt hyresvärdens gottfinnande.

Jag föreslår därför att tillämpningen av indexklausuler och över huvud taget av klausuler som medför att hyran inte är på förhand bestämd förbjuds när det gäller bostadslägenheter. Ett sådant förbud får självfallet inte hindra vare sig att hyran ändras med hänsyn till ändringar i kostnaderna för värme, vatten, avlopp, elektricitet och liknande eller att hyresändring får ske på grundval av överenskommelse mellan hyresvärden eller hans organisation och organisation av hyresgäster.

Förbudet mot klausuler av det slag som diskuteras här torde lämpligen kunna komma till uttryck genom en bestämmelse av innehåll att hyran — fransett vissa närmare angivna delposter — skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Häri får anses ligga att hyran skall utgå med visst i avtalet angivet belopp för hela hyrestiden eller med på förhand bestämda belopp under närmare angivna delar av hyrestiden. Överenskommelser om preliminär hyra i den förut angivna meningen blir liksom indexklausuler och förbehåll om rätt för hyresvärden att höja hyran ensidigt utan föregående uppsägning inte giltiga. Någon särskild bestämmelse om förbud mot retroaktiv hyra som föreslås i promemorian behövs därför inte.

Har hyran bestämts i strid med den förordade bestämmelsen bör hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden, när avtalet träffades. Skulle i avtalet ha tagits in en indexklausul får bestämmelserna i regel anses innebära att hyran skall utgå med det belopp som skulle ha utgått med tillämpning av indexklausulen när avtalet ingicks. I dessa fall bör man således bortse från den höjning av hyresbeloppet som tillämpning av indexklausulen skulle ha medfört efter avtalets ingående. Innebär avtalet att hyran endast är preliminärt bestämd, bör de förordade bestämmelserna leda till att den överenskomna preliminärhyran är hyran för lägenheten. Förbehåll om rätt för hyresvärden att ensidigt höja utgående hyra bör bli verkningslöst.

I de exempel som har anförts har parternas avsikt kunnat utrönas. Skulle det undantagsvis inträffa att det inte kan utredas vad parterna har avsett såvitt gäller hyrans storlek, bör hyran kunna bestämmas med ledning av hyressättningsbestämmelserna i 48 §.

Det bör i första hand ankomma på fastighetsdomstolen att på särskild talan av endera parten pröva med vilket belopp hyran skall utgå, när avtal har träffats i strid med det ifrågakomna förbudet. Hinder bör emellertid inte föreligga för hyresnämnd att med bortseende från frågan om storleken av den utgående hyran bestämma den framtida hyran i sam-

band med prövning av förlängnings- eller villkorstvist som har hänskjutits till nämnden. Självfallet bör hyresnämnden vara oförhindrad att medla i tvist om storleken av utgående hyra i de fall som diskuteras här.

När det gäller lokalhyresavtal är det f. n. mera vanligt både med långtidsavtal och indexklausuler än i fråga om bostadslägenheter. Partsorganisationerna har utarbetat indexklausuler för långtidskontrakt vid lokalhyra. Jag ser inte något skäl att bryta den praxis som sålunda har utbildat sig i fråga om lokaler. Vid avtal på exempelvis ett år om lokalhyra kan väl invändningar anföras mot indexklausuler på samma grunder som i fråga om bostadshyra. Jag finner emellertid inte heller i fråga om lokalhyresavtal skäl att göra skillnad mellan avtal på kortare och längre hyrestider när det gäller indexklausuler, utan sådana bör vara tillåtna i båda fallen. Eftersom det inte torde vara möjligt att från varandra avgränsa avtalsklausuler som lämnar hyran obestämd, bör förbud mot klausuler, som medför att hyran inte är på förhand bestämd, begränsas att gälla bara avtal om hyra av bostadslägenhet.

Promemorian upptar också förslag till bestämmelser som syftar till att minska olägenheterna för bostadshyresgäster av att hyreshöjning kan komma att bestämmas av myndighet i efterhand. Något förbud mot sådan höjning bör inte införas. Jag biträder det i promemorian framställda förslaget att myndighet som medger retroaktiv hyreshöjning skall få rätt att, närmast efter förebild av 20 § första stycket hyresregleringslagen, diskretionärt medge hyresgästen anstånd med betalningen av hyreshöjningen. Någon erinran mot förslaget i denna del har inte gjorts vid remissbehandlingen.

Anledning saknas enligt min mening att, som Malmö tingsrätt föreslår, öppna möjlighet för hyresgäst att föra särskild talan mot beslut varigenom begärt betalningsanstånd vägrats.

I det följande avsnittet återkommer jag till frågan om retroaktiv höjning av hyran i samband med förlängningstvist, när hyresvärden har dröjt med att lämna avflyttningsmeddelande.

13.4 Tid för avlämnande av avflyttningsmeddelande

De nuvarande bestämmelserna om besittningsskyddsproceduren på bostadssektorn innebär att hyresvärden skall lämna hyresgästen avflyttningsmeddelande för att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten efter uppsägning från hyresvärdens sida. Som jag har anförut förut bör denna ordning behållas. Emellertid medför besittningsskyddsbestämmelserna att hyresvärd som sagt upp hyresavtalet kan dröja med att lämna avflyttningsmeddelandet utan nämnvärd olägenhet för egen del. Som framhålls i promemorian är denna ordning, sedd ur hyresgästernas synpunkt, mindre tillfredsställande.

I promemorian avisas tanken på att införa en frist, räknad från avtalstidens slut, inom vilken avflyttningsmeddelandet skall lämnas. Skälet är att en sådan ordning inte skulle vara förenlig med förslaget om rätt för bostadshyresgäst att säga upp avtalet för villkorsändring. Den lösning som förordas i promemorian kan sägas verka mera indirekt. Genom att de nya hyresvillkoren enligt promemorieförslaget i princip inte blir gällande för tid före avflyttningsmeddelandet, skall hyresvärdarna spurras att i ett tidigt stadium lämna sådant meddelande. En följd av den ordning som föreslås i promemorian är att hyresgästen som regel inte behöver riskera att betala retroaktiv hyreshöjning för tiden mellan den närmast föregående hyresperiodens utgång och avflyttningsmeddelandet.

Flera remissinstanser — däribland hyresrådet och Hyresgästernas riksförbund — anser att en frist för avlämnande av avflyttningsmeddelande bör föredras framför den ordning som föreslås i promemorian.

Syftet med den ifrågasatta lagändringen är tvåfaldigt. Promemorieförslaget vill undvika dels att hyresgästen drabbas av mera betydande retroaktiv hyreshöjning, dels att han under längre tid hålls i ovisshet om innebörden av en uppsägning från hyresvärdens sida. Det är helt klart att, som Hyresgästernas riksförbund påpekar, den ordning som föreslås i promemorian inte tillgodoser det senare önskemålet. Enligt min mening är det dessutom tveksamt om den valda lösningen medför någon större vinning för hyresgästens del genom minskningen av de belopp som kan komma att utgå retroaktivt. Som framhålls av ett par remissinstanser utgör de hyreshöjningar som i förekommande fall belöper på tiden mellan hyresperiodens utgång och avflyttningsmeddelandet ett mindre problem.

Allvarligare, sett från hyresgästens synpunkt, är de krav på högre hyra som kan ackumuleras under den tid villkorsfrågan är beroende på prövning. Enligt min mening står således inte mycket att vinna med den lösning som förordas i promemorian. Över huvud taget ställer jag mig tveksam till om problemet med retroaktiva hyreskrav i samband med förlängningstvist kan ges en helt tillfredsställande lösning genom jämkning av bestämmelserna om avflyttningsmeddelande.

Kvar står emellertid önskemålet att en hyresgäst, som har sagts upp av hyresvärden för avflyttning eller villkorsändring, inte skall under lång tid få sväva i ovisshet om verkan av uppsägningen, därför att hyresvärden underlåter att lämna avflyttningsmeddelande. Som jag anförde nyss är den ordning som föreslås i promemorian inte tillfredsställande från denna synpunkt. Också systemet med den frist för avlämnande av avflyttningsmeddelandet medför oundgängligen att hyresgästen under viss tid efter uppsägningen kommer att sväva i ovisshet om verkan av uppsägningen. En utväg att tillgodose hyresgästens intresse av att tidigt få veta om uppsägningen kommer att fullföljas eller inte är att kräva

att avflyttningsmeddelandet skall lämnas i uppsägningen eller i samband med denna. En motsvarande ordning gäller efter lagändring våren 1972 i fråga om lokalhyra (se SFS 1972: 252). Samma ordning tillämpas i viss utsträckning i praxis när det gäller bostadshyra. Att framtinga en sådan ordning på bostadsmarknaden synes mig emellertid mindre välbetänkt. Den nuvarande ordningen lämnar utrymme för förhandlingar mellan uppsägningen och den tidpunkt då fristen för hyresgästen att hänskjuta frågan till hyresnämnden börjar löpa. Det bör alltså stå i hyresvärdens val att åstadkomma sådant utrymme i fråga om bostadshyra, där nämnda frist är endast tre veckor. Om man vill förbättra hyresgästens ställning i det hänseende som nu är i fråga — vilket enligt min mening bör göras — står valet mellan den ordning som föreslås i promemorian och det av vissa remissinstanser förordade systemet med en frist för avlämnande av avflyttningsmeddelande.

Mot att ålägga hyresvärdens skyldighet att inom viss tid lämna avflyttningsmeddelande vid äventyr att uppsägningen annars förfaller åberopas i promemorian att en sådan ordning inte passar ihop med förslaget om rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet för villkorsändring. En sådan uppsägning kan självfallet inte tillåtas förfalla på grund av hyresvärdens passivitet. Denna invändning bortfaller emellertid, om som jag har föreslagit i det föregående hyresgästens uppsägning för omprövning av hyresvillkoren inte skall gälla för avflyttning. I så fall skall självfallet inte hyresvärden heller lämna något avflyttningsmeddelande. Jag har i stället föreslagit att hyresgästen skall ha att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom viss tid för att bevara verkan av uppsägningen.

Sammanfattningsvis anser jag att systemet med en frist inom vilken avflyttningsmeddelandet skall lämnas är att föredra framför promemoriaförslaget när det gäller att försöka nedbringa den tid under vilken hyresgästen inte vet om hyresvärdens uppsägning kommer att fullföljas. Jag vill peka på att den ifrågakomna ordningen, som bl. a. bör innebära att uppsägningen blir utan verkan om tiden inte iakttas, även har den fördelen att den skingrar den tveksamhet som f. n. råder i frågan hur länge en av hyresvärdens gjord uppsägning gäller, när den inte följs av avflyttningsmeddelande.

I överensstämmelse med vad som anförts föreslår jag att i hyreslagen införs en bestämmelse av innehåll att hyresvärd, som säger upp avtal om hyra av bostadslägenhet, är skyldig att inom viss tid lämna hyresgästen avflyttningsmeddelande vid äventyr att uppsägningen annars är utan verkan. Tiden, som bör anknytas, inte till uppsägningen utan till avtalstidens utgång, kan lämpligen bestämmas till tre månader. Den föreslagna regeln bör inte gälla om hyresgästen före utgången av tremånadersfristen avflyttar eller ändå hänskjuter tvisten till hyresnämnden. Därigenom får parternas behov av skäligt rådrom för förhandlingar anses tillgodosett. Bestämmelserna om den tid inom vilken hyresvärden skall

lämna avflyttningsmeddelandet i vissa fall och verkan av hans passivitet bör föras in i 49 §.

Motsvarande ändring bör ej göras i fråga om besittningsskyddsproceduren vid jordbruks- och bostadsarrende (9 kap. 10 §, jfr 10 kap. 6 § JB). I dessa fall gäller nämligen arrendatorns uppsägning för villkorsändring också för avflyttning och jordägaren bör ej kunna göra sådan uppsägning utan verkan genom att ej lämna avflyttningsmeddelande. Att, som Svea hovrätt ifrågasatt, ge olika regler för jordägarens resp. arrendatorns uppsägning skulle enligt min mening leda till ett alltför komplicerat regelsystem.

13.5 Besittningsskyddet beträffande tjänstebostäder m. m.

Hyresgästens besittningsskydd är och måste för övrigt vara förenat med vissa inskränkningar. Dessa kommer i hyreslagen till uttryck genom reglerna om s. k. besittningsskyddsbrytande grunder. Dessa regler innebär en avvägning mellan hyresgästens intresse att bo kvar i lägenheten och fastighetsägarens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Denna avvägning är vanskelig att genomföra när den skall uttryckas i lagregler, som måste täcka vitt skilda situationer. Allmänt synes man emellertid vara ense om att den ram för prövningen i det enskilda fallet som dras upp genom hyreslagens katalog över besittningsskyddsbrytande grunder innefattar en i stort sett lämplig avvägning mellan de intressen som här står mot varandra.

Den kritik som framförts mot utformningen av de besittningsskyddsbrytande grunderna gäller bl. a. besittningsskyddet beträffande tjänstebostäder som upplåtits åt bl. a. anställda för skötsel och tillsyn av fastighet. Sålunda har framhållits att de nuvarande bestämmelserna fått en alltför kategorisk utformning i det att de inte i någon situation medger att ett i avtalet intaget avflyttningsförbehåll blir utan verkan så att hyresgästen/arbetstagaren skulle få behålla lägenheten trots att han lämnar sin anställning.

Promemoriaförslaget innebär i princip att tjänstebostäder som upplåtits åt anställda för skötsel och tillsyn av fastighet eller personer anställda inom lantbruket rättsligt jämföras med personalhyresbostäder beträffande vilka hyresförhållandet ej varat längre än tre år. I enlighet härmed skall hyresgästen/arbetstagaren vara skyldig att avflytta från lägenheten när anställningen upphör endast om hyresvärden har saklig grund för uppsägning av hyresförhållandet. Förslaget har i allmänhet godtagits vid remissbehandlingen. Sveriges fastighetsägareförbund avstyrker dock förslaget i fråga om fastighetsskötarbostäder. Fastighetsanställdas förbund vill för sin del förorda en lösning som innebär att de båda kategorierna tjänstebostäder i alla avseenden blir att jämföras med vanliga personalhyresbostäder i det att hyresvärden måste kunna åbc-

ropa synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, när det har varat längre än tre år. Starkt kritiska mot förslaget i vad det avser tjänstebostäder inom lantbruket är Svenska lantarbetareförbundet och Skogs- och lantarbetsgivareföreningen. Kritiken går sammanfattningsvis ut på att den föreslagna ordningen innebär en allvarlig risk för att de bästa tjänstebostäderna i anslutning till arbetsplatserna inom lantbruket undandras de anställda, som i stället blir hänvisade att bo i ett sämre bostadsbestånd på arbetsplatsen eller utanför denna.

Inledningsvis kan vara anledning att understryka att promemorieförslaget inte tar sikte på sådana fall då tjänstebostad är så beskaffad att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över den för upplåtelse åt anställd. Detta följer av den föreslagna ändrade utformningen av 46 § 7. Även den som är anställd inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet blir alltså enligt promemorieförslaget skyldig att efter uppsägning från anställningen utan vidare prövning flytta i enlighet med avflyttningsförbehåll i hyresavtalet, om bostaden är av denna särskilda karaktär. Hyresvärden måste visserligen visa att anställningen är av sådan art som anges i 46 § 7 sista ledet för att den anställda skall vara skyldig att flytta utan särskild prövning. Ofta torde det emellertid inte vara förenat med några större svårigheter att visa att anställningen är av denna särskilda art. Är lägenheten försedd med särskilda anordningar som möjliggör eller i avsevärd mån underlättar den anställdes arbete, t. ex. bevaknings- eller alarmanordning, torde det få anses utgöra ett starkt indicium för att anställningen är av angiven art.

Promemorieförslaget har emellertid sin största betydelse i de fall där anställningen inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet inte är sådan som anges i 46 § 7 sista ledet. Den automatik som finns inbyggd i de nuvarande bestämmelserna föreslås ersatt av en prövning i varje särskilt fall, vid vilken hyresvärdens/arbetsgivarens intresse av att kunna disponera över bostadslägenheten skall vägas mot hyresgästens intresse av att bo kvar trots att han slutat sin anställning.

För egen del anser jag lämpligt att öppna möjlighet till en avvägning mellan parternas motstående intressen när det gäller lägenheter som har hyrts ut till anställd för skötsel och tillsyn av fastighet. Jag grundar denna uppfattning främst på det förhållandet att det äldre systemet med särskilda portvaktslägenheter i huvudsak har upphört och att därför sambandet mellan anställningen och bostaden har tunnats ut väsentligt. Situationen kan ofta vara den att när någon som varit anställd för skötsel eller tillsyn av fastighet lämnar sin anställning någon lägenhet inte behöver disponeras för den som i fortsättningen skall sköta dessa sysslor eller att dennes behov av lägenhet kan tillgodoses på annat sätt. Jag ansluter mig därför till det i promemorian framlagda förslaget.

Förslaget har inte den innebörden att fastighetsägaren skulle ha mindre möjligheter än hittills att disponera över lägenhet som verkli-

gen behövs för anställd som är satt att sköta eller tillse fastighet. Om situationen är den att fastighetsägaren behöver lägenheten för sådant ändamål, bör besittningsskyddet brytas. En uppgift från hyresvärderna att lägenheten skall hyras ut till fastighetsskötare och att annan lägenhet inte finns tillgänglig för detta ändamål torde i allmänhet få tagas för god, om den inte ter sig osannolik. Detta kan också uttryckas så att hyresgäst som anställts för skötsel och tillsyn av fastighet och som lämnat anställningen skall vara skyldig att flytta från lägenheten endast om hyresvärderna har saklig grund för uppsägning av hyresförhållandet.

Jag återkommer i det följande till frågan om den närmare utformningen av lagtexten.

Som anförs i promemorian synes det föra för långt att göra bestämmelserna om personalhyresbostäder, beträffande vilka hyresförhållandet har varat längre än tre år, tillämpliga på hyresförhållande som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. Jag är därför inte beredd att biträda det förslag som Fastighetsanställdas förbund för fram.

Jag övergår härnäst till att behandla de fall där hyresförhållandet beror av anställning inom lantbruket. Av den remisskritik som Svenska lantarbetareförbundet och Skogs- och lantarbetsgivareföreningen anför mot promemoriaförslaget i denna del framgår att helt andra synpunkter måste anläggas på frågan om besittningsskyddet beträffande lantbrukets tjänstebostäder än i fråga om fastighetsskötarlägenheter. Att såväl arbetstagare- som arbetsgivaresidan är kritiska mot förslaget ger kritiken särskild tyngd. Jag är därför inte beredd att tillstyrka promemoriaförslaget i denna del. Lantarbetareförbundet skisserar en lösning som innebär att besittningsskyddet vid lantarbetarbostäderna skulle utformas som ett slags företrädesrätt till andra bostadslägenheter som hyresvärderna/arbetsgivaren eventuellt förfogar över. En sådan lösning är dock inte lämplig från vare sig praktiska eller principiella utgångspunkter. Någon ändring i förhållande till vad som gäller nu bör således inte göras i fråga om tjänstebostäder för anställda inom lantbruket.

Beträffande den närmare utformningen av den här föreslagna regleringen får jag anföra följande. Vid remissbehandlingen har från flera håll uttryckts önskemål om att punktindelningen i 46 § behålls oförändrad. Även om jag har viss förståelse för denna inställning, anser jag att de av mig förordade bestämmelserna om fastighetsskötarbostäder i klarhetens intresse, bör tas upp i en särskild punkt mellan de nuvarande punkterna 7 och 8 i 46 §. Mot utformningen av den i promemorian föreslagna lagtexten, som har 46 § 8 första ledet som förebild, invänder ett par remissinstanser att den lägger tyngdpunkten vid hyresgästens/arbetstagarens intressen, medan man i motivuttalandena i promemorian ställt hyresvärdens/arbetsgivarens intressen i förgrunden. I kravet på att det inte får vara "obilligt" mot hyresgästen att han får flytta

på grund av avflyttningsförbehåll, när anställningen upphör, ligger, som jag antytt i det föregående, att hyresvärden skall ha ett sakligt skäl för att upplösa hyresförhållandet. Motsvarande innebörd har den som förebild använda regeln i 46 § 8 första ledet. Den i promemorian förordade lagtexten får med hänsyn härtill anses godtagbar. Den ifrågakomna bestämmelsen bör därför, såvitt gäller fastighetsskötarbostäderna, utformas i överensstämmelse med vad som föreslås i promemorian.

Några remissinstanser uppehåller sig vid frågan om vilken betydelse som i detta sammanhang bör tillmätas grunden för att arbetsanställningen har upphört eller skall upphöra. Uppenbarligen öppnar de föreslagna bestämmelserna viss möjlighet för de tillämpande myndigheterna att beakta sådana förhållanden. I normala fall bör dock enligt min mening stor försiktighet iakttas när det gäller att tillmäta anledningen till anställningens upphörande någon mera väsentlig betydelse (jfr prop. 1967: 141 s. 100).

Bl. a. Näringslivets byggnadsdelegation efterlyser uttalanden om giltigheten av överenskommelse om avstående från besittningsskydd då fråga är om besittningsskyddade tjänstebostäder. Detta önskemål är jag inte beredd att tillmötesgå. Frågan i vad mån sådan överenskommelse bör godkännas får i nu åsyftade fall liksom annars övervägas av hyresnämnden med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet.

Jag övergår här efter till att behandla vissa andra frågor rörande besittningsskyddet inom bostadssektorn som tagits upp i promemorian.

Enligt 46 § första stycket 6 har hyresgästen inte rätt till förlängning av hyresförhållandet, när avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Från hyresgästhall har tidigare framförts önskemål om förstärkning av besittningsskyddet beträffande lägenhetstyper av det slag som bestämmelsen avser. I promemorian anförs att rättstillämpningen numera torde i allt väsentligt motsvara statsmakternas intentioner, när bestämmelsen tillkom. Enligt promemorian saknas därför anledning att ändra bestämmelserna.

Vad som anförs i promemorian i denna del har godtagits eller lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. Också jag är av den uppfattningen att någon lagändring inte är påkallad nu.

Frågan om besittningsskyddet beträffande personalhyresbostäder, dvs. sådana bostäder som avses i 46 § första stycket 8, har behandlats av riksdagen. Sålunda har i en motion, 1971: 653, yrkats att riksdagen hos Kungl. Maj:t skulle hemställa om sådan utformning av nämnda lagrum att besittningsskyddet för personalhyresbostad efter tre års anställning blev ovillkorligt. I motionen hävdades att domstolarna vid tillämpningen av uttrycket "synnerliga skäl" främst tagit hänsyn till företagens behov av anställda. I överensstämmelse med lagutskottets utlåtande

de (LU 1971: 7) beslutade riksdagen att motionen inte skulle föranleda någon riksdagens åtgärd. Avgörande var därvid att översyn av hyreslagstiftningen förestod.

I promemorian framhålls bl. a. att enighet har uppnåtts inom hyresrådet om att lagändring f. n. inte är påkallad och att även hyresgästrelsens representanter i rådet har funnit nuvarande praxis innebära en från hyresgästsynpunkt godtagbar rättstillämpning. Under hänvisning till detta föreslås i promemorian inte någon lagändring på denna punkt.

Jag delar, liksom remissinstanserna, denna uppfattning. Frågan bör emellertid, som framhålls i promemorian, följas med uppmärksamhet. Skulle det därvid visa sig att det utbildas en praxis som strider mot statsmakternas intentioner såvitt gäller besittningsskyddet beträffande personalhyresbostäder, får bestämmelserna tas upp till förnyat övervägande.

I 45 § andra stycket föreskrivs att överenskommelse i särskilt upprättad handling mellan hyresvärd och hyresgäst om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning gäller. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, dvs. innan besittningsskyddet ännu uppkommit, är den dock giltig endast om den godkänts av hyresnämnden. I särskild kungörelse (SFS 1968: 514; numera ersatt av SFS 1971: 934) har hyresvärd ålagts skyldighet att anmäla till hyresnämnden, när överenskommelse om avstående från rätt till förlängning av hyresavtal har träffats sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd. Samtidigt har också föreskrivits skyldighet för hyresnämnd att upprätta särskild förteckning över sådana anmälningar och över ärenden om godkännande av överenskommelser om avstående från besittningsskydd.

I promemorian uttalas på grundval av uppgifter som har inhämtats från hyresnämnderna att ingenting tyder på att den avtalsfrihet som hyreslagen innebär på denna punkt skulle ha missbrukats. Enligt promemorian saknas därför anledning att se över bestämmelserna om avstående av besittningsskydd. I promemorian föreslås i anslutning härtil att föreskrifterna om anmälningsskyldighet och registrering upphävs.

Inte heller vad som anförts i promemorian i denna del har i allmänhet mött någon erinran vid remissbehandlingen. Bl. a. samtliga hyresnämnder som har yttrat sig över promemorian tillstyrker förslaget att 1971 års kungörelse upphävs. Endast en remissinstans, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling, avstyrker förslaget.

För egen del ansluter jag mig till den i promemorian framförda uppfattningen att 1971 års kungörelse och dess föregångare får anses ha fyllt sin funktion att ge underlag för att bedöma följderna av avtalsfriheten på detta område. Kungörelsen bör därför, som föreslås, kunna upphävas.

13.6 Hyresnämndernas kompetens m. m.

När de nuvarande hyresnämnderna inrättades år 1968 underströk chefen för justitiedepartementet betydelsen av att hyresmarknaden tillfördes en kvalificerad, statlig nämndorganisation som i relativt obundna former kunde vara verksam för att bilägga hyrestvister, innan de drogs inför domstol (prop. 1967: 171 s. 14). Stor vikt lades vid att hyrestvisterna ofta kräver ett relativt snabbt avgörande. Betydelse tillmättes också kostnadssynpunkten (prop. 1967: 141 s. 170).

Utan tvivel har det av handläggningsregler tämligen obundna hyresnämndsförfarandet lett till att hyrestvisterna i första instans har kunnat lösas förhållandevis enkelt, snabbt och billigt. Som regel har också parterna godtagit hyresnämndernas avgöranden. Att den nuvarande ordningen för handläggning och prövning av hyrestvister i första instans i allt väsentligt infriat de förhoppningar man hade vid 1968 års reform av hyreslagstiftningen vitsordas allmänt bland remissinstanserna. De goda erfarenheter av gällande ordning som hittills vunnits är självfallet en anledning till försiktighet när det gäller att överväga ändringar i systemet för att komma till rätta med de brister som trots allt har gett sig till känna.

Jag vill börja med att ta upp frågan om hyresnämnds behörighet att ta upp och i sak pröva s. k. preliminärfrågor. Därmed avses olika frågor som har omedelbar betydelse för den tvist som nämnden har att pröva men som i och för sig inte är sådana att deras avgörande ankommer på nämnden. Av förarbetena i 1968 års lagstiftning framgår att preliminärfrågor inte avsågs skola avgöras av hyresnämnderna utan av domstol i vanlig processuell ordning eller av överexekutor i samband med prövning av yrkande om avhysning (prop. 1967: 171 s. 22; jfr. prop. 1967: 141 s. 349). Innebörden härav är att hyresnämnderna har att i förlängningstvist pröva endast frågan om det föreligger någon besittningsskyddsbrytande grund eller inte. I tvist om överlåtelse av hyresrätt eller upplåtelse av lägenhet i andra hand skall nämnden på motsvarande sätt pröva endast om de förutsättningar föreligger som hyreslagen uppställer för att överlåtelsen respektive upplåtelsen skall få ske utan hyresvärdens medgivande. Skulle i exempelvis en förlängningstvist hyresvärdens invändningar hänföra sig såväl till en preliminärfråga — t. ex. att giltigt hyresavtal över huvud taget inte föreligger eller att hyresavtalet är sådant att det inte är förenat med rätt till förlängning enligt hyreslagen — som till själva saken, beror det av omständigheterna huruvida ett slutgiltigt avgörande av preliminärfrågan lämpligen bör avvaktas, innan nämnden prövar den hänskjutna tvisten, eller om förlängningsfrågan bör prövas utan hinder av att preliminärfrågan inte har avgjorts. I det sist angivna fallet förutsätts att nämnden vid bifall till förlängningsyrkandet i sitt beslut erinrar om att hyresgästens rätt att sitta kvar i

lägenheten beror av hur preliminärfrågan avgörs. En följd av 1968 års lagstiftning är bl. a. att bifall till exempelvis ett förlängningsyrkande inte innebär ett slutgiltigt avgörande att hyresgästen har att sitta kvar i lägenheten även om hyresnämndens beslut lämnas oklandrat.

Som anförs i promemorian torde det vara mindre vanligt att hyresnämnden förklarar ärende, i vilket också en preliminärfråga är tvistig, vilande i avvaktan på att preliminärfrågan avgörs slutgiltigt. I praxis har hyresnämndernas avgöranden i nu åsyftade fall inte sällan kommit att bygga på antaganden i olika frågor som hyresnämnden ansett sig förhindrad att pröva i sak. I stor utsträckning torde parterna emellertid själva uppfatta hyresnämndens avgörande som bindande även i vad avser preliminärfrågan. Som en ytterligare olägenhet med den nuvarande ordningen anförs i promemorian att det råder viss oklarhet vilka frågor som är att betrakta som preliminärfrågor.

Vid remissbehandlingen har från några håll förts fram den uppfattningen att gällande rätt — trots vad som har uttalats i förarbetena till 1968 års hyreslagstiftning — får anses inrymma rätt för hyresnämnderna att ingå i saklig prövning även av preliminärfrågor som inte är att betrakta som spörsmål om rättegångshinder och avgöra dem med på visst sätt bindande verkan för parterna. Det saknas enligt min mening fog för att tillägga gällande rätt den angivna innebörden. Avgörande för den uppfattning som har förts fram vid remissbehandlingen torde ha varit vissa uttalanden i samband med 1968 års reform av hyreslagen av innebörd att den till hyresnämnden hänskjutna tvistefrågan är i sak avgjord, om nämndens beslut inte klandras av någondera parten (prop. 1967: 141 s. 348 och 366). Dessa uttalanden äger självfallet giltighet endast beträffande frågor som nämnden enligt vad som anförts förut är behörig att pröva. Ett beslut varigenom ett förlängningsyrkande har bifallits och som lämnas oklandrat innebär således endast att själva förlängningsfrågan är avgjord för den tid förlängningen avser.

För att man skall komma till rätta med de problem som är förenade med den nuvarande ordningen bör enligt promemorian hyresnämnderna ges behörighet att ta upp och i sak pröva även preliminärfrågor, varmed enligt promemorieförslaget förstås tvistig fråga som rör hyresförhållandet och är av omedelbar betydelse för prövningen av den fråga som har hänskjutits till nämndens prövning. I överensstämmelse härmed skall nämnden enligt förslaget inte avvisa hyresgästens förlängningstalan, om nämnden skulle finna t. ex. att giltigt hyresavtal inte föreligger eller att lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad eller att ej besittningsskyddat korttidsavtal föreligger. I stället skall nämnden ogilla hyresgästens talan under hänvisning till sin bedömning av preliminärfrågan och meddela klanderhänvisning. En följd av den föreslagna ordningen är vidare att hyresnämnden, i de fall hyresvärden har gjort invändning även i en preliminärfråga, inte skall som nu i beslutet upplysa om att

en senare prövning från domstols eller annan myndighets sida av preliminärfråga kan komma att inverka på hyresförhållandet.

Bland remissinstanserna tycks råda allmän enighet om att hyresnämnd bör kunna ta upp och avgöra preliminärfrågor. De erinringar som förts fram mot förslaget i denna del synes närmast bottna i en oro för att förslaget kommer att leda till att hyresnämnds förfarandet måste ändras i tyngande riktning.

För egen del drar jag följande slutsatser av vad som har förekommit i denna del i ärendet. Erfarenheterna av den nuvarande ordningen vad beträffar preliminärfrågornas behandling har varit mindre goda. Särskilt gäller detta om verkan av hyresnämnds avgörande i förlängningstvist. Som framhålls i promemorian torde det i allmänhet framstå som svårförståeligt för parterna att ett laga kraft vunnet beslut av det prövningsorgan som ensamt är behörigt att uppta sådan tvist inte innefattar ett slutligt avgörande av frågan om hyresavtalets fortsatta bestånd. Detta gäller särskilt när hyresnämnden förlängt avtalet men hyresvärden efteråt vill göra gällande att något giltigt hyresavtal inte förelegat.

I första hand med avseende på förlängningstvisterna bör därför enligt min mening hyresnämnd ges rätt att pröva preliminärfrågor. Nämndens prövning bör leda till att frågan om hyresförhållandets fortsatta bestånd blir slutligt avgjord genom hyresnämndens beslut, om det inte klandras. Inte bara omständigheter som åberopats i tvisten utan också omständigheter som hyresvärden kunnat åberopa till stöd för sin talan bör prekluderas genom hyresnämndens avgörande. Det sagda bör, om hyresnämnden förlänger avtalet, gälla inte bara för den närmaste hyresperioden utan också i fråga om hyresgästens rätt till fortsatt förlängning. Säger hyresvärden upp avtalet till utgången av den nya hyrestiden, skall han sålunda inte i en ny förlängningstvist kunna åberopa, att något hyresavtal inte föreligger eller att avtalet är förverkat på grund av omständighet som han kunnat åberopa i den förra tvisten. Rättsläget blir, sedan förlängningsfrågan slutligt avgjorts, detsamma som om parterna i stället hade träffat avtal om förhyrning av bostadslägenheten för den tid som förlängningsavgörandet avser. Mellan de båda fallen föreligger dock den viktiga skillnaden att den tidpunkt från vilken hyresförhållandets början skall räknas i förlängningsfallet är den dag då det avtal som förlängdes ingicks.

Vad jag nu har anfört om verkan av hyresnämnds eller domstols beslut om förlängning av hyresavtal kan uttryckas så att beslutet innebär inte bara ett konstaterande av att det ej föreligger någon besittningsskyddsbrytande grund utan även en fastställelse av att ett fortsatt hyresförhållande gäller. En uttrycklig regel som klargör att förlängningsavgörandet har denna innebörd bör meddelas. Regeln bör placeras i hyreslagen med hänsyn till att den skall gälla både när förlängningstvisten har avgjorts genom beslut av hyresnämnd och när den avgörs genom

domstols dom. I 51 § andra stycket finns nu en bestämmelse i vilken anges att dom eller beslut, varigenom hyresgästens förlängningstalan bifalles, anses som avtal om fortsatt förhyrning. Till denna bestämmelse bör fogas regeln att mot hyresförhållandet ej får åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

I andra tvister som prövas av hyresnämnd än förlängningstvister är frågorna om rätt för hyresnämnden att pröva preliminärfrågor av mindre intresse från praktisk synpunkt. Jag kan emellertid inte se något hinder mot att förslaget om att hyresnämnd skall få pröva preliminärfrågor, som allmänt godtagits under remissbehandlingen, genomförs generellt. Beträffande frågan om rättskraftverkan av andra avgöranden av hyresnämnd eller domstol än som innebär bifall till förlängningstalan återkommer jag i specialmotiveringen.

I det förslag till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder som läggs fram i promemorian upptas en särskild bestämmelse av innehåll bl. a. att hyresnämnd är behörig att pröva tvistig preliminärfråga som uppkommer i vissa hyrestvister. Med den lösning som jag har förordat i det föregående synes en sådan bestämmelse vara obehövlig. Avsikten är självfallet inte att hyresnämnden skall genom särskilt beslut med rättskraftverkan kunna fastställa rättsläget i sådan fråga. Däremot får nämnden anses utan uttrycklig bestämmelse skyldig att som ett led i prövningen av den hänskjutna tvisten ta ställning till varje fråga som är av omedelbar betydelse för denna prövning.

I detta sammanhang vill jag behandla ett par spørsmål med anknytning till den av mig föreslagna ordningen för preliminärfrågornas behandling.

Om hyresgästen — så som inte sällan är fallet — i en till nämnden hänskjuten förlängningstvist i första hand gör gällande att hyresvärden inte har sagt upp hyresavtalet i laga ordning och nämnden finner påståendet vara riktigt, bör nämnden inte formulera beslutet på sådant sätt att hyresgästen framstår som förlorande part. En sådan formulering skapar nämligen lätt missförstånd om beslutets verkliga innebörd. Beslutet kan lämpligen ges det innehåll att nämnden förklarar att eftersom laga uppsägning inte skett, avtalet har blivit förlängt, till följd varav anledning saknas att upptaga hyresgästens förlängningsyrkande till prövning. Ett sådant beslut har självfallet samma rättsverkan som om hyresnämnden haft att pröva förlängningsyrkandet och bifallit hyresgästens talan.

En speciell situation föreligger också, när hyresvärden sagt upp hyresavtalet till omedelbart upphörande och som enda grund för uppsägningen åberopat att hyresrätten är förverkad. Av 45 § följer att besittningsskyddsbestämmelserna i detta fall inte är tillämpliga. Hyresvärden skall inte heller vid sådan uppsägning tillstålla hyresgästen något avflyttningsmeddelande enligt 49 §. Har hyresgästen likväl hänskjutit

tvisten till hyresnämnden med yrkande om förlängning av hyresavtalet, skall hyresnämnden avvisa hyresgästens talan, eftersom tvisten — vare sig hyresrätten är förverkad eller ej — inte är någon förlängningstvist och därför faller utanför nämndens kompetensområde. Är hyresrätten inte förverkad, löper nämligen avtalet vidare som om ingen uppsägning hade skett. Det förekommer emellertid att hyresvärden i här avsedda fall säger upp hyresavtalet dels till upphörande i förtid på grund av förverkande, dels med iakttagande av avtalets föreskrifter eller lagens bestämmelser om uppsägningstid. Vid sådan dubbel uppsägning är situationen en annan än den nyss angivna. I detta fall föreligger såväl en förverkandetvist som en förlängningstvist. Den senare tvisten skall upptas till prövning av hyresnämnden, som därvid har att pröva även invändning av hyresvärden att hyresrätten är förverkad.

Jag övergår härefter till vissa frågor, som rör förfarandet vid hyresnämnderna. Under hänvisning till de nya uppgifter som hyresnämnderna föreslås få med avseende på preliminärfrågor förordas i promemorian att hyresnämnderna ges samma möjlighet som domstol att ta upp muntlig bevisning. Sålunda föreslås att hyresnämnd skall få hålla förhör med part under sanningsförsäkran och förhör med vittne under ed eller motsvarande försäkran, om särskilda skäl föranleder till det.

Från flera håll har vid remissbehandlingen framförts erinringar mot förslaget att införa möjlighet för hyresnämnderna att ta upp muntlig formell bevisning. Enligt vissa remissinstanser torde en sådan ordning leda till att fördelarna med det nuvarande hyresnämnds förfarandet går förlorade.

För egen del är jag inte övertygad om att införandet av muntlig formell bevisning i hyresnämndsärenden skulle verka nämnvärt tyngande på hyresnämnds förfarandet. Förslaget innebär praktiskt sett inte mera än att parten eller vittnet får avlägga försäkran eller ed innan förhöret hålls med honom. Även om de farhågor som har uttalats vid remissbehandlingen enligt min mening är överdrivna, kan man inte helt bortse från dem. Fråga uppkommer då om de ändringar som föreslagits beträffande innebörden av hyresnämndernas prövning gör det nödvändigt att möjlighet öppnas för nämnden att uppta formell muntlig bevisning.

För bedömningen av preliminärfrågor, liksom andra frågor som kan uppkomma i hyresnämndsärenden, torde som regel tillförlitlig utredning kunna fås genom att parterna och andra hörs informellt och skriftliga bevis företes. Önskar part av någon anledning förebringa utredning i form av förhör med vittne eller part under ed eller försäkran har han möjlighet att klandra nämndens beslut och få bevisningen upptagen vid fastighetsdomstolen. I sammanhanget bör också beaktas att den föreslagna ordningen för preliminärfrågornas behandling inte utesluter möjligheten för part att i stället för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden föra talan vid domstol om fastställelse av det rättsförhållande som pre-

liminärfrågan gäller. Under hänvisning till vad som nu har anförts anser jag mig inte böra gå emot de remissinstanser som har ställt sig avvisande till förslaget att öppna generell möjlighet för hyresnämnderna att ta upp muntlig formell bevisning. En sådan möjlighet bör därför inte införas. Till frågan om upptagande av muntlig bevisning i bytesärenden återkommer jag i annat sammanhang.

I promemorian har föreslagits att hyresnämnd skall kunna meddela särskilt beslut — mellanbeslut — beträffande viss tvistefråga och förklara ärendet i övrigt vilande. Förslaget godtas i allmänhet av remissinstanserna. Mot förslaget att mellanbeslut skall kunna meddelas i preliminär fråga framförs dock vissa erinringar. Sålunda är enligt Svea hovrätt och hyresrådet behovet av mellanbeslut i preliminärfrågor ringa, om rättskraftsverkan av avgörandet i preliminärfrågan får omfatta bara den tid som nämndens avgörande i saken avser. För egen del har jag kommit till den uppfattningen att möjlighet inte bör finnas för hyresnämnderna att meddela mellanbeslut i nu åsyftade fall.

Mera tveksam är frågan om hyresnämnderna bör, som också föreslås i promemorian, kunna meddela särskilt beslut i förlängningsfrågan, när den hänskjutna tvisten gäller såväl frågan om avtalet skall förlängas som villkoren för en förlängning. Som Svea hovrätt framhåller är de processekonomiska fördelarna av mellanbeslut i dessa fall inte lika stora som i en domstolsprocess. Denna synpunkt ökar avsevärt i betydelse om, som jag föreslår, hyresnämnderna inte får generell rätt att höra part under sanningsförsäkran eller vittne på ed. I likhet med vad som uttalas i flera remissyttranden anser jag att mellanbeslut måste kunna klandras. Därför måste också beaktas att mellanbeslutet kan, som hovrätten påpekar, komma att medföra ökade kostnader och tidsutdräkt. På grund av de omständigheter som har angetts anser jag att hyresnämnderna inte heller i det fall här diskuterats bör ges rätt att meddela mellanbeslut.

I enlighet med vad som har anförts upptar departementsförslaget inte någon motsvarighet till bestämmelserna i promemorian om mellanbeslut.

I promemorian diskuteras mot bakgrunden av de förslag som framställs där också hyresnämndernas ställning. Enligt promemorian talar övervägande skäl för att jämställa hyresnämnd med domstol. Det skulle innebära att förvaltningslagen inte skulle bli tillämplig på hyresnämndernas verksamhet. Förslaget i denna del har inte mött någon erinran bland remissinstanserna. Från ett par håll anföras att den föreslagna förändringen av hyresnämndernas ställning bör ske oberoende av om promemoriaförslaget i övrigt genomförs eller inte.

Det förhållandet att hyresnämnderna kommer att få avgöra preliminärfrågor med för parterna på visst sätt bindande verkan, om föreliggande förslag genomförs, motiverar enligt min mening inte att man

jämställer hyresnämnderna med allmänna domstolar. Vidare är det som framhålls i promemorian angeläget att förfarandet inte binds genom en mängd förfaranderegler och att hyresnämnderna alltjämt får förhållandevis fria händer att handlägga ärendena i de former som i det särskilda fallet ter sig lämpligast och mest ändamålsenliga. Mellan domstolarna och hyresnämnderna kommer således att finnas grundläggande skillnader även rent förfarandemässigt. Grunden för promemorieförslaget bortfaller till stor del, om hyresnämnderna inte ges generell möjlighet att höra part under sanningsförsäkran eller vittne på ed. Det finns därför enligt min mening inte anledning genomföra promemorieförslaget att förändra hyresnämndernas ställning. Förvaltningslagen skall sålunda tillämpas i hyresnämnds förfarandet i den mån inte avvikande bestämmelser meddelas i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Med hänsyn till vad jag nu anfört är det i promemorian framställda förslaget att ledamot av hyresnämnd skall avlägga domared, innan han tjänstgör i nämnden inte längre aktuellt. Inte heller anser jag att lagen (1955: 261) om avstängning av domare bör omfatta ledamot i hyresnämnd.

Vad som har anförts i det föregående om hyresnämndernas ställning m. m. gäller även arrendenämnderna.

13.7 Lägenhetsbyte m. m.

De kommuner som med stöd av bostadsförsörjningslagen har inrättat bostadsförmedling försöker på olika vägar se till att så många bostadslägenheter som möjligt tillförs förmedlingen. Det sker genom överenskomelser med fastighetsägarna, i första hand med de kommunala bostadsföretagen men också med andra t. ex. i samband med markförsäljning och markupplåtelse. Med stöd av bestämmelserna om de statliga bostadslånen kan kommunerna tillförsäkra sig förmedlingsrätten bl. a. till lägenheter i statsbelånade flerfamiljshus. När bostadsförmedlingarna anvisar lägenheter åt bostadssökande som redan har bostad försöker förmedlingarna, om de inte redan har tillförsäkrats förmedlingsrätten, se till att de får rätt att förmedla den ledigblivna lägenheten. I allmänhet torde hyresvärdarna gå med på bostadsförmedlingarnas önskemål. I de fall där hyresvärderna inte vill lämna sin medverkan kan den person som förmedlingen anvisar förvärva hyresrätten till lägenheten bara i den mån den avträdande hyresgästen får tillstånd av hyresnämnden att överlåta hyresrätten på honom enligt hyreslagens regler om lägenhetsbyte.

Med byte i hyreslagens mening avses nämligen inte bara det fallet att hyresgästen överlåter hyresrätten till sin lägenhet till annan och av denne får annan bostad utan alla fall där en hyresgäst avstår från sin hyresrätt i syfte att erhålla annan bostad. Det är därvid utan be-

tydelse om han avser att flytta in i en redan bebodd lägenhet eller i en nyproducerad och om bytesförfarandet sker i ett eller flera led (prop. 1970: 146 s. 12).

I promemorian anförs att bostadsförmedlingarna har gått miste om anvisningsrätten till åtskilliga lägenheter därför att den avflyttande hyresgästen inte har medverkat till överlåtelse av hyresrätten till den som förmedlingen har anvisat genom att själv eller med bostadsförmedlingen som ombud ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till överlåtelsen. I syfte att stärka bostadsförmedlingarnas ställning i nu åsyftade fall föreslås i promemorian att kommun, som medverkar till att hyresgäst får annan bostad, ges rätt att självständigt föra talan i bytesärenden. Vidare föreslås att i bostadsförsörjningslagen tas in en uttrycklig bestämmelse av innehåll att kommun kan besluta att anvisning eller förmedling av bostad genom kommunal bostadsförmedling skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att den bostadslägenhet som han lämnar överlåts på bostadssökande som kommunen anvisar. Enligt promemorian bör kommunalförbund som handhar gemensam bostadsförmedling jämiställas med kommun i förevarande hänseenden.

De förslag som framställs i promemorian i syfte att stärka bostadsförmedlingarnas ställning har i stort sett rönt ett välvilligt mottagande vid remissbehandlingen. Vissa kritiska synpunkter framförs dock. Till en del går kritiken mot förslaget att tillerkänna bostadsförmedlingarna talerätt i bytesärenden närmast ut på att föga står att vinna med att ge bostadsförmedlingarna talerätt, eftersom hyresgästens medverkan i allt fall krävs för att överlåtelsen skall komma till stånd.

För min del anser jag det vara angeläget att i den mån det är möjligt inom ramen för förevarande lagstiftningsärende stärka de kommunala bostadsförmedlingarnas möjligheter att få förmedla de lägenheter som blir lediga. I många kommuner pågår en livlig saneringsverksamhet. De förslag inrikesministern senare i dag lägger fram på grundval av saneringsutredningens betänkande kommer med all säkerhet att resultera i en intensifierad saneringsverksamhet främst i de större tätorternas centrala delar. Lägenheterna i de berörda fastigheterna har ofta mycket låga hyror och många av hyresgästerna lever under sådana ekonomiska omständigheter att de har svårt att acceptera ersättningslägenheter i nyproduktionen. För att saneringarna skall kunna fullföljas i avsedd takt behöver därför bostadsförmedlingarna få tillgång till successionslägenheter i det äldre bostadbeståndet, som kan anvisas hyresgäster i saneringsfastigheter.

Om överlåtelse av en lägenhet skall genomföras i bostadsförmedlingens intresse och hyresvärden motsätter sig överlåtelsen, måste det som regel te sig främmande för den avflyttande hyresgästen att han, personligen eller genom bostadsförmedlingen som ombud, skall driva över-

låtelseärendet i hyresnämnden. Har han redan fått anvisning på den nya lägenheten, kan han förlora intresset för att medverka till överlåtelser, om denna förutsätter att han själv för talan i hyresnämnden.

Det är inte tillfredsställande att bostadsförmedlingarna skall vara beroende av medverkan från enskilda hyresgästers sida för att kunna agera inför hyresnämnden på ett sätt som allmänt är till fördel för de bostadssökande. Goda skäl talar därför för att bostadsförmedlingarna bör få rätt att självständigt föra talan i bytesärenden. En lagändring i denna riktning är ägnad att underlätta för de kommunala förmedlingarna att få tillgång till lämpliga lägenheter som kan anvisas de bostadssökande.

Flera remissinstanser tar upp frågan om betalningsansvaret för de merkostnader, främst i form av hyra för den lägenhet som avträds, som kan uppkomma med anledning av att bostadsförmedlingen begagnar sig av den föreslagna talerätten. Eftersom den avträdande hyresgästen är part i avtalsförhållandet intill dess att hyresrätten har överlåtits på annan, är han i förhållande till hyresvärden skyldig att betala hyran för lägenheten. Hyresgästen får därför räkna med att han kan komma att få betala dubbel hyra under någon tid om han antar bostadsförmedlingens erbjudande om annan lägenhet. Denna risk får han ta med i beräkningen när han överväger bostadsförmedlingens erbjudande. Nu bör det diskuterade problemet inte överdrivas. De situationer, där frågan om betalningsansvaret uppkommer, torde i praktiken inte vara särskilt vanliga. I de flesta fall torde det vara möjligt att avpassa tillträdes- och avträdesdagarna så att merkostnader inte alls uppstår. De ändringar i bytesförfarandet som jag föreslår i det följande kommer dessutom att leda till att handläggningstiden i bytesärendena nedbringas. Uppkommande merkostnader torde därför som regel bli av måttlig storlek. Det kan förutsättas att bostadsförmedlingen antingen avstår från att göra bytesrätten gällande, om det uppkommer risk för att hyresgästen under längre tid får betala hyra för två lägenheter, eller — i fall det framstår som angeläget att bryta motståndet mot byte från en tredskande hyresvärd — kommer överens med hyresgästen om att svara för kostnaderna. Några särskilda bestämmelser härom finner jag inte behövliga.

Med anledning av fastighetsägareförbundets synpunkt att införande av talerätt för bostadsförmedlingarna skulle öka riskerna för hyresförlust för hyresvärdarna vill jag framhålla att den ifrågakomna reformen till ingen del förändrar hyresvärdarnas situation.

Under hänvisning till vad som har anförts föreslår jag i överensstämmelse med promemoriaförslaget att bostadsförmedlingarna skall ges rätt att ansöka om tillstånd till lägenhetsbyte enligt 35 § i de fall kommunen medverkar till att hyresgästen får annan bostad. Förutsättningen för att bostadsförmedlingen skall ha talerätt är således att kommunen medver-

kar till att hyresgästen får annan bostad genom förmedlingens försorg. En uppgift från bostadsförmedlingens sida om att denna förutsättning föreligger bör i allmänhet kunna godtas av hyresnämnden. Byten som sker direkt mellan hyresgäster utan kommunal medverkan berörs inte av den här förordade bestämmelsen. När bytesrätt utövas på detta sätt bör liksom f. n. den förmedlingsrätt som kommunen kan ha få vika för bytesrätten.

Några remissinstanser tar upp frågor av processuell natur. Med anledning härav får jag anföra följande. Enligt promemorieförslaget skall bostadsförmedling som ansöker om tillstånd till överlåtelse av lägenhet enligt 35 § ha ställning som part i ansökningsärendet. Detsamma gäller enligt departementsförslaget. Bostadsförmedlingarnas talerätt grundar sig således inte på deras ställning i avseende på bytesrätten — vilket någon remissinstans tydligen utgått från — utan på den föreslagna lagbestämmelsen. En följd av att förmedlingen är part i ärendet är att förmedlingen handlar i eget namn och inte som ställföreträdare e. d. för hyresgästen. Den omständigheten att förmedlingen begagnar sig av sin talerätt enligt förslaget bör i och för sig inte hindra hyresgästen från att föra samma talan. Fallet är emellertid endast teoretiskt. En ytterligare konsekvens av att bostadsförmedlingen intar ställning som part är att hyresgästen, om han inte för egen talan i saken, skall höras som vittne i den mån muntlig bevisning i form av bl. a. vittnesförhör skall få, vilket jag kommer att förorda i det följande, förebringas i bytesärenden. För egen del kan jag inte inse att den sålunda förordade ordningen skulle, som en remissinstans synes mena, medföra komplikationer vid tillämpning av jävsbestämmelserna.

Som nämnts bör bestämmelserna om bostadsförmedlingarnas talerätt i bytesärenden tas upp i hyreslagen i anslutning till de materiella bytesreglerna. Jag kan således inte biträda det vid remissbehandlingen framförda förslaget att även denna fråga bör lösas inom ramen för lagstiftningen om kommunal bostadsförmedling.

Vad härafter beträffar det i promemorian framställda förslaget om ändring i bostadsförsörjningslagen vill jag till en början erinra om att den ifrågasatta lagändringen inte torde medföra någon saklig nyhet i förhållande till vad som utan stöd av lagen får anses gälla redan nu. Det är emellertid en styrka för bostadsförmedlingen att kunna hänvisa till en uttrycklig lagregel som ger förmedlingen rätt att för anvisning av bostadslägenhet få kräva att den bostadssökande överlåter sin tidigare lägenhet till annan bostadssökande. På grund härav anser jag att den förordade lagändringen bör göras. Rent praktiskt synes bostadsförmedlingarna kunna förfara så att förmedlingen i samband med att anvisning lämnas på den nya bostaden avkräver hyresgästen en fullmakt för förmedlingen att på hans vägnar överlåta bytesrätten till den lägenhet som hyresgästen lämnar till någon som förmedlingen finner

lämplig. I och med att hyresgästen lämnar sådan fullmakt får i normalfallen det villkor som kommunen har uppställt med stöd av den föreslagna bestämmelsen i bostadsförsörjningslagen anses vara uppfyllt.

Som Svenska kommunförbundet anför innebär fullmakten visserligen inte att kommunen blivit fullt säkerställd mot förfoganden över den ledigblivna lägenheten från den avflyttande hyresgästens sida. Skulle bostadsförmedlingen emellertid i visst fall misstänka att hyresgästen kommer att förfara illojalt finns möjligheten för förmedlingen att tidsmässigt samordna överlåtelsen och anvisningen. Några ytterligare bestämmelser för att förbättra bostadsförmedlingarnas ställning i detta hänseende finner jag varken behövliga eller lämpliga.

Det är tydligt att bytesreglerna kan vara till nackdel för en organisation som Stockholms kooperativa bostadsförening. Det är emellertid svårt att tänka sig att inte hyresgäst som bor i föreningens hus skulle vara tillförsäkrad samma ställning och skydd som andra hyresgäster när det gäller bytesrätten. De särbestämmelser i fråga om reparationsskyldigheten som för bl. a. bostadsföreningens del finns meddelade i 51 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken bottnar i överväganden av annat slag.

Jag övergår härfter till det i promemorian framställda förslaget att hyresnämndsbeslut i bytesärende inte skall få klandras.

F. n. gäller att part som inte godtar hyresnämndens beslut i bytesärende får klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstolen mot den andra parten. Talan får inte föras mot fastighetsdomstolens dom i fråga om tillstånd till byte. I syfte att nedbringa den tid under vilken bytesfrågan hålls öppen föreslås i promemorian att klandermöjligheten slopas i bytesärendena. I motiveringen till förslaget återopas bl. a. att hyresnämnd föreslås få generell rätt att ta upp muntlig formell bevisning.

Min principiella inställning i frågan är att bytesärendena regelmässigt är av enkel beskaffenhet och att det därför inte kan anses påkallat att man för dem har ett flerstanssystem. Värde av att sådana ärenden nu kan klandras till fastighetsdomstolen ligger enligt min mening inte så mycket i att frågan därigenom blir föremål för överprövning som i att klanderprocessen öppnar möjlighet för parterna att förebringa formell bevisning i form av vittnesförhör och partsförhör under sanningsförsäkran.

Ett viktigt skäl för att slopa klanderrätten är enligt promemorian önskemålet att minska handläggningstiden.

Jag delar uppfattningen att tillståndsfrågan bör avgöras snabbt i bytesärendena. Varje dröjsmål ökar risken för att medparten i bytestransaktionen drar sig ur bytet. Otvivelaktigt kommer det i promemorian förordade eninstanssystemet att leda till avsevärda tidsvinster i många bytesärenden.

Ett par remissinstanser anlägger rättssäkerhetssynpunkter på fullföljdsfrågan. Som alltid när frågor om fullföljd uppkommer kan sådana resonemang föras. I överensstämmelse med den principiella inställning som jag har till bytesärendena och som jag har redovisat förut, anser jag emellertid att utrymmet för sådana resonemang är begränsat i förevarande sammanhang. Det som från hyresvärdens synpunkt är särskilt viktigt att få prövat i ett bytesärende är om den tilltänkta nya hyresgästen är godtagbar som sådan. Vid denna prövning måste beaktas bl. a. huruvida hyresgästen har tillräckliga ekonomiska och personliga förutsättningar för att fullfölja hyresavtalet. Enligt min mening får anses tillräckligt att dessa och andra frågor som uppkommer i bytesärenden prövas av hyresnämnden, som otvivelaktigt är särskilt kompetent att göra de behövliga bedömningarna.

Vid remissbehandlingen har framförts förslag om att klanderrätt skulle tillåtas, när klandertalan grundar sig på omständighet som anges i 35 § andra stycket och när hyresnämnden förenat sitt tillstånd till bytet med villkor enligt 37 §. För egen del kan jag inte biträda dessa förslag.

En förutsättning för att klandermöjligheten skall kunna slopas är att bevisning i form av sanningsförsäkran och förhör med vittne under ed eller motsvarande försäkran får tas upp vid hyresnämnderna. Som nämnts utgår promemoriaförslaget i förevarande del från denna förutsättning.

En del remissinstanser har riktat kritik mot att tillåta muntlig formell bevisning vid hyresnämnderna i bytesärenden. Åtminstone delvis torde denna kritiska inställning ha sin grund i att förslaget kopplats samman med ett annat förslag i promemorian, nämligen att muntlig formell bevisning skall få förebringas i alla slags hyresnämndstvister. Ytterst torde kritiken således bottna i mera allmänna farhågor för att hyresnämnds-förfarandet ändras i tyngande riktning. Om muntlig bevisning i form av vittnesförhör och partsförhör införs vid hyresnämnderna enbart i bytesärenden torde detta inte medföra sådana ändringar av förfarandet att de fördelar som obestriddligen är förknippade med den nuvarande ordningen påverkas. Från mina utgångspunkter möter således inte något hinder mot att införa sådan bevisning i bytesärendena.

Under hänvisning till vad som har anförts föreslår jag att hyresnämndens beslut i bytesärenden inte skall få klandras till fastighetsdomstol och att bevisning i form av förhör med vittne under ed eller motsvarande försäkran och med part under sanningsförsäkran skall få tas upp av hyresnämnden i bytesärenden. Jag biträder det i promemorian framställda förslaget att sådan bevisning får upptas om särskilda skäl föranleder till det.

Den föreslagna begränsningen är närmast avsedd att ge hyresnäm-

den större frihet vid handläggningen än som skulle följa av en analogisk tillämpning av 35 kap. 7 § rättegångsbalken med den restriktiva tolkning som getts åt denna i domstolarnas praxis.

Vad som nu anförts om byte av bostadslägenhet har motsvarande tillämpning när det gäller upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand enligt 40 §. Också i sådana ärenden bör i överensstämmelse med vad som föreslås i promemorian klanderområdet slopas och i stället införas möjlighet för parterna att förbringa bevisning i form av förhör med vittne under ed eller försäkran och med part under sanningsförsäkran. Som anføres i promemorian bör däremot någon ändring av klanderreglerna inte göras beträffande de överlåtelsefall som avses i 34 och 36 §§. Tvist om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § bostadsrättslagen (1971: 479) bör i förevarande hänseenden jämsställas med bytesärende.

13.8 Återtagande av lägenhet m. m.

Som framhålls i promemorian torde det ha blivit allt vanligare att hyresgäster lämnar lägenheten under löpande hyresperiod. Detta medför självfallet problem för hyresvärdarna. Till inte obetydlig del hänger de samman med att det råder viss tvekan om hur långt hyresvärdens befogenheter sträcker sig i dessa fall.

Gällande rätt torde innebära att hyresvärden har rätt att återta lägenheten utan vidare, om den verkliga har övergetts av hyresgästen i den meningen att hyresgästen inte längre har besittningen till lägenheten. Tar hyresvärden tillbaka lägenheten utan att så är fallet, riskerar han å andra sidan att straffas för egenmäktigt förfarande eller självtäkt. Med hänsyn till svårigheterna att i det särskilda fallet avgöra, om hyresgästen har övergett lägenheten i den nyss angivna meningen eller ej, ligger det nära till hands att hyresvärdarna väljer att låta vräka hyresgästen under återopande av övergivandet som förverkandegrund i stället för att ta tillbaka den.

Den nuvarande ordningen är enligt promemorian inte tillfredsställande. Hyresvärdarna förorsakas hyresförluster i onödan och samhällets organ tas i anspråk för uppgifter som borde kunna lösas på ett enklare sätt. I promemorian läggs därför fram förslag till bestämmelser av innehåll att hyresvärden har rätt att genast återta lägenheten, om hyresgästen överger den. Promemoriaförslaget har vunnit allmän anslutning bland remissinstanserna.

För egen del är jag medveten om att det i praktiken kan vara förknäpt med svårigheter för hyresvärden att avgöra om en lägenhet i verkligheten är övergiven eller ej. Otivelaktigt förekommer det emellertid ett stort antal fall där det av omständigheterna alldeles tydligt framgår att lägenheten har övergivits. Det är otillfredsställande om hyres-

värden på grund av rådande ovisshet om rättsläget i sådana situationer ändå väljer att formellt låta vräka hyresgästen. Jag biträder därför det i promemorian framlagda förslaget.

Som anförs i promemorian torde det inte vara möjligt att i lagtexten närmare ange när ett övergivande av lägenheten har ägt rum. Lägenheten får anses övergiven när det av omständigheterna i det enskilda fallet framgår att hyresgästen eller annan som han har inrymt i lägenheten ej längre nyttjar lägenheten och inte heller avser att återupptaga nyttjandet. Fortsätter hyresgästen att betala hyran för lägenheten trots att han inte uppehåller sig i denna kan lägenheten inte anses övergiven. En underlåtenhet från hyresgästens sida att för längre eller kortare tid betala förfallen hyra kan givetvis inte ensamt föranleda att lägenheten betraktas som övergiven. Om hyresgästen därutöver på ett eller annat sätt ställer lägenhetens nycklar till hyresvärdens förfogande, förcligger regelmässigt ett säkert tecken på att lägenheten är övergiven. Detsamma gäller om hyresgästen flyttar sina tillhörigheter från lägenheten och inte betalar hyran. Lägenheten kan ofta anses övergiven i en sådan situation även om vissa föremål lämnas kvar. Förutsättningen för att lägenheten skall få återtas måste självfallet vara att inte någon omständighet tyder på att lägenheten alltjämt bebos. Om det med hänsyn till omständigheterna inte kan antas att lägenheten är övergiven, får hyresvärden anlita förfarandet med uppsägning och vräkning. Svenska byggnadsarbetareförbundet anför att hyresgästen bör ha rätt att återfå lägenheten när den av misstag har återtagits av hyresvärden. Är lägenheten inte övergiven och har hyresgästen inte heller förverkat sin hyresrätt, består hyresavtalet. Av bestämmelserna i JB om det inbördes företrädet mellan oinskrivna rättigheter följer att den första upplåtelsen gäller framför den senare (7 kap. 22 § JB). I normalfallen blir resultatet detsamma, om i stället bestämmelserna i 17 kap. JB om företräde på grund av inskrivning är tillämpliga. Den hyresgäst, vars hyresrätt får vika, har enligt 7 kap. 24 § JB rätt till ersättning. Några särskilda bestämmelser utöver dem för vilka nu har redogjorts behövs enligt min mening inte för återtagandefallen. Skulle den hyresgäst som oriktigt har antagits ha övergett lägenheten godvilligt avstå från sin hyresrätt till förmån för ny hyresgäst, torde av allmänna regler följa att han har rätt till skadestånd av hyresvärden. Har å andra sidan hyresgästen övergett lägenheten är det han som enligt allmänna regler blir skadeståndsskyldig. Har han uppsagts på grund av övergivandet blir skadeståndsregeln i 42 § tredje stycket tillämplig.

Jag övergår härnäst till att behandla frågan om kvarlämnad egendom.

Som anförs i promemorian lämnar hyresgäst som flyttar inte sällan kvar olika föremål av inget eller ringa värde i lägenheten. Enligt promemorian är det tveksamt vilka befogenheter hyresvärden har beträf-

fande sådan egendom. Jag delar den i promemorian framförda uppfattningen att problemet bör lösas.

I promemorian föreslås efter mönster av vad som gäller för motsvarande fall i arrendeförhållanden (8 kap. 22 § JB) till en början att hyresgästen tillhörig egendom skall tillfalla hyresvärden, om hyresgästen försummar att inom viss tid ta hand om egendomen. I denna del har promemorieförslaget godtagits av remissinstanserna. Även jag ansluter mig till förslaget.

Inte sällan tillhör kvarlämnad egendom annan än hyresgästen. Annan familjemedlem eller annan som bott i lägenheten, exempelvis en inneboende kan vara ägare. Enligt min uppfattning bör bestämmelsen i enlighet med vad som föreslås i promemorian gälla all egendom som kan antagas tillhöra hyresgästen eller någon i hans hushåll. Bestämmelsen skulle annars komma att få alltför begränsad betydelse. Framgår det däremot på grund av märkning eller att avbetalningskontrakt har lämnats kvar i lägenheten eller annan särskild omständighet att egendomen tillhör någon annan än som angetts nu, får hyresvärden inte förfoga över den.

Hyresgästernas riksförbund sätter i fråga om bevisbördan bör ligga på hyresgästen vid tvist om vad som funnits i lägenheten. Enligt min mening får bevisläget i en sådan tvist bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Påstår hyresgästen att ett enstaka värdefullt föremål funnits kvar i en i övrigt övergiven lägenhet, torde han ha att styrka sitt påstående, om det bestrids av hyresvärden. Får däremot hyresvärden om hand ett antal föremål med något värde, när han sätter sig i besittning av lägenheten, synes det lämpligt att han upprättar en enkel förteckning över dem för att oklarhet inte skall behöva råda om egendomens sammansättning. Frågan torde utan olägenhet kunna överlämnas till rättstillämpningen.

Enligt promemorieförslaget bör det fordras av hyresvärden att han anmanar hyresgästen att föra bort egendomen — även om denna skulle ha ringa värde — innan den tillfaller honom. Bl. a. Sveriges fastighetsägareförbund och Näringslivets byggnadsdelegation avstyrker förslaget på denna punkt. Inte heller Hyresgästernas riksförbund vill godta den föreslagna ordningen. Anmaningsskyldighet bör enligt förbundets mening inte föreligga, om egendomen är av ringa värde och upplysning inte kan fås om hyresgästens vistelseort. För egen del anser jag att garantier måste skapas för att hyresgäst inte går miste om egendom som han av glömska eller förbiseende har lämnat kvar i lägenheten. Då regeln är tillämplig såväl i övergivandefallen som när hyresgästen avflyttar efter uppsägning efter hyrestidens utgång, kan det enligt min mening ej komma i fråga att befria hyresvärden från anmaningsskyldigheten, när tiden inom vilken egendomen tillfaller hyresvärden är så kort som tre månader. Jag vill i sammanhanget framhålla att de här

diskuterade bestämmelserna självfallet inte avser sådana föremål som ägaren uppenbarligen kastat som skräp. Vid tillämpning av de ifrågakomna bestämmelserna torde man enligt min mening till denna kategori föremål kunna hänföra åtskilligt som inte skulle ha ansetts som bortkastade, om det hade påträffats på annan plats och i annat sammanhang. Jag biträder sålunda den lösning som föreslås i promemorian och som innebär att egendom som inte avhämtats av hyresgästen tillfaller hyresvärden utan lösen, sedan tre månader har förflutit efter det att hyresgästen anmanats att hämta egendomen.

Som anförs i promemorian kan förhållandena givetvis ibland vara sådana att det inte kan klarläggas vart hyresgästen har flyttat. Hyresvärden är då uppenbarligen ur stånd att fullgöra sin anmaningsskyldighet. För sådana fall föreslås i promemorian att den kvarlämnade egendomen skall tillfalla hyresvärden senast när ett år har förflutit från det att lägenheten avträdades. Som bl. a. Hyresgästernas riksförbund framhåller bör det i nu åsyftade fall inte begäras av hyresvärden att han tar vård om den kvarlämnade egendomen under så lång tid som ett år. Tiden bör, som hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län föreslår, sättas till sex månader.

Hyresvärden torde alltid i de fall då det är möjligt finna det förenligt med sitt intresse att anmana hyresgästen att hämta egendomen för att tremånadersfristen skall börja löpa. För tillämpning av sexmånadersfristen bör därför inte krävas att hyresgästen bevisligen varit oanträffbar. Har hyresgästen nåtts av hyresvärdens anmaning, kan självfallet egendomen inte tillfalla hyresvärden innan tremånadersfristen har utgått även om sexmånadersfristen går till ända redan tidigare.

En remissinstans anser att förslaget bör kompletteras med bestämmelser om vem som ansvarar för kvarlämnad egendom fram till äganderättsövergången och vilka krav som ställs på hyresvärden med avseende på sättet för godsets förvaring. Några sådana bestämmelser finner jag inte vara påkallade. Det är till en början fullt klart att hyresvärden har vårdnadsplikt med avseende på den kvarlämnade egendomen. I de fall som här är i fråga torde egendomen som regel antingen vara värdelös och därför kunna bortskaffas utan vidare eller också har hyresgästen glömt egendomen. I det senare fallet måste hyresvärden anses vara skyldig att ta vård om egendomen om han väljer att själv flytta den för att få tillgång till lägenheten. Av allmänna rättsgrundsatser torde emellertid följa att han inte står faran för att egendomen av olyckshändelse skadas eller försämras medan den är i hans besittning. Vad beträffar måttet av hyresvärdens vårdnadsplikt får anses gälla att hyresvärden är skyldig att ta samma vård om den kvarlämnade egendomen som en depositarie om det anförtrödda godset (jfr 12 kap. 2 § handelsbalken). Till frågan om hyresvärdens rätt att få ersättning för vårdkostnader återkommer jag i specialmotiveringen.

13.9 Beräkning av klander- och besvärstid m. m.

Enligt promemorian är den nuvarande ordningen, som innebär att tiden för klander och besvär liksom för återupptagande av ärende räknas från dagen för delgivning av hyresnämnds beslut, visserligen mycket tillförlitlig men även förenad med avsevärda olägenheter. I promemorian redogörs för en del av dem. Också jag anser att nackdelarna med den nuvarande ordningen är så påtagliga att de ifrågakomna bestämmelserna bör ändras.

Den lösning som föreslås i promemorian innebär bl. a. att tiden för klander eller besvär eller ansökan om återupptagande blir enhetlig och sätts till tre veckor, räknat från dagen för beslutets meddelande, och att avskrift av beslutet med fullföljdshänvisning skickas med posten till parten i vanligt brev. Remissinstanserna godtar allmänt den i promemorian föreslagna lösningen. Även jag biträder förslaget i denna del.

I promemorian föreslås vidare att, om beslutet inte meddelas genast, underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen. Vidare skall enligt förslaget nämnden senast dagen efter förhandlingen sända underrättelse om tiden för beslutets meddelande till part som ej kommit tillstades. Enligt promemorian bör detta gälla både när beslutet meddelas vid förhandlingen och när det skall ges senare dag. Beslutet bör vidare, om det meddelas vid förhandling, tillställas part genom nämndens försorg inom tio dagar därefter.

Åtskilliga remissinstanser — bl. a. Svea hovrätt och flera hyresnämnder — ställer sig avvisande till den föreslagna underrättelseskyldigheten och anser att den bör kunna avvaras. Bl. a. Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund framhåller i sina remissvar att beslut, som meddelas vid förhandling, bör sändas till part redan inom sju dagar därefter. Hyresrådet anser att underrättelseskyldigheten kan slopas om beslutet sänds till utebliven part inom sju dagar efter meddelandet.

För egen del vill jag till en början konstatera, att frågan huruvida den föreslagna underrättelseskyldigheten bör införas eller ej hänger samman med frågan inom vilken tid hyresnämndens beslut skall tillställas part. I den mån beslutet sänds till parten relativt omgående efter förhandlingen minskas självfallet behovet av särskild underrättelse till parterna. Den givna utgångspunkten bör enligt min mening vara, att part som har uteblivit från förhandling så snart som möjligt får besked om när beslut kommer att meddelas. Det kan dock hävdas, att part, som i vederbörlig ordning fått kallelse till förhandlingen men uteblivit, bör vara verksam för att ta reda på vad som förekommit vid denna. Allmänt gäller dessutom att det är angeläget att minska hyresnämndskansliernas expeditionsskyldighet. Underrättelseskyldigheten får därför enligt min bedömning anses påkallad bara om den tid inom vilket be-

slutet ändå skall tillställas part inte kan sättas förhållandevis kort. Härvidlag bör till en början observeras att beslut av hyresnämnd mycket ofta meddelas redan vid förhandlingen. Enligt min mening bör detta ske även i fortsättningen. Om den tid inom vilken beslut, som meddelats vid förhandling, skall sändas till part sätts alltför kort, föreligger det enligt min uppfattning risk för att benägenheten att meddela beslut redan vid förhandlingen minskar. En sådan utveckling är inte önskvärd. Å andra sidan måste parten erhålla beslutet i så god tid att han, om beslutet gått honom emot, får tillräckligt rådrum för att avgöra om han skall överklaga beslutet eller ej. Detta förutsätter självfallet att parten får del av beslutet tidigt. Vid övervägande av här motstående intressen anser jag mig böra förorda att beslut, som meddelas vid förhandling, sänds till part inom sju dagar därefter. I övriga fall, dvs. när beslutet inte meddelas vid förhandling, bör det som föreslås i promemorian sändas till parterna samma dag som det meddelas. Sättes sålunda expeditionstiden till bara sju dagar, bör enligt min mening skyldigheten för hyresnämnden att särskilt underrätta ej tillstådeskommen part om när beslutet kommer att meddelas kunna slopas. Givetvis skall i enlighet med förslaget underrättelse om tiden för beslutets meddelande lämnas vid förhandlingen.

Enligt en remissinstans — hyresnämnden för Stockholms län — förtjänar det övervägas om inte systemet med kungörelsedelgivning av beslut bör behållas vid sidan av den föreslagna ordningen i s. k. massmål enligt hyresregleringslagen. För egen del finner jag inte någon särreglering för de nu åsyftade fallen påkallad. Den föreslagna lösningen torde med nuvarande kopieringsmetoder inte innebära nämnvärt merarbete eller kostnader än kungörelsedelgivning av beslutet. Dessutom vinner man fördelen av att få ett enhetligt förfarande för expediering av hyresnämndsbeslut.

Införs sålunda i enlighet med förslaget ett enhetligt system i fråga om klander- och besvärstider samt sättet för meddelande av hyresnämndsbeslut, medför detta, förutom ändringar i hyreslagen, ändringar i hyresregleringslagen, nämnlagen, lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet och bostadsrättslagen. Motsvarande ordning för beräkning av klander- och besvärstid m. m. bör införas ifråga om arrende. Detta föranleder ändringar i 8 kap. JB och i lagen om fiskearrenden.

13.10 Särskilt vederlag vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt m. m.

I hyresregleringslagen finns bestämmelser som i princip förbjuder hyresvärderna att ta ut högre hyra för hyresreglerad lägenhet än den bashyra som är bestämd för lägenheten och hyresgästen att ta betalt för att han överlåter sin lägenhet till annan. Vidare är det enligt samma lag förbjudet i andra fall än vid yrkesmässig bostadsförmedling att ta betalt

för anvisning på bostadslägenhet. Den som överträder nu angivna bestämmelser kan straffas med böter eller fängelse i högst ett år.

För ej hyresreglerade lägenheter finns inga straffbestämmelser som motsvarar hyresregleringslagens regler. Däremot finns vissa rent civilrättsliga bestämmelser i 65 § hyreslagen rörande otillbörligt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet. Villkor om särskilt vederlag i nu angivna fall är enligt bestämmelsen ogiltig, om det har kommit till genom utnyttjande av annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden. Vad som har uppburits på grund av villkoret skall återbäras. Bestämmelsen gäller endast i bristort.

I promemorian erinras om att åtskilliga bostadslägenheter har undantagits från hyresregleringen genom dels den kategorimässiga, dels den regionala avvecklingen. Enligt promemorian bör de nuvarande bestämmelserna i hyresregleringslagen om vederlag vid upplåtelse, överlåtelse eller anvisning av bostadslägenhet ges motsvarighet även utanför nämnda lag. Sålunda föreslås att 65 § hyreslagen för där avsedda fall kompletteras med en bestämmelse om straff för hyresocker och att bestämmelserna i paragrafen görs tillämpliga även utanför bristort. För att undvika konkurrens mellan olika regelsystem föreslås vidare att 65 § hyreslagen i vad den avser upplåtelse av bostadslägenhet inte skall vara tillämplig, om hyresregleringslagen gäller för avtalet. Enligt promemorieförslaget bör vidare bestämmelserna om anvisning av bostadslägenhet flyttas från hyresregleringslagen till en ny lag med särskilda bestämmelser för vissa orter.

Jag delar den i promemorian framförda uppfattningen att de nuvarande bestämmelserna utanför hyresregleringslagen inte utgör ett tillräckligt hinder mot otillbörliga förfaranden beträffande vederlag vid upplåtelse, överlåtelse eller anvisning av bostadslägenhet. Den lösning som föreslås i promemorian innebär till en början att straffbestämmelserna i hyresregleringslagen rörande vederlag vid upplåtelse, överlåtelse och anvisning av bostadslägenhet ges en motsvarighet också utanför hyresregleringslagens tillämpningsområde. I denna del har promemorieförslaget i allmänhet godtagits av remissinstanserna. Även jag biträder förslaget.

För att ett förfarande som avses med den föreslagna straffbestämmelsen skall medföra straff krävs enligt promemorieförslaget att gärningsmannen har utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden. Flera remissinstanser, bland dem RÅ, vänder sig mot att trångmål i förslagets mening skall krävas för straffbarhet och menar att den föreslagna bestämmelsen inte skulle ge något effektivt skydd mot otillbörliga förfaranden.

För egen del biträder jag den uppfattning som sålunda har framkommit under remissbehandlingen. Den principiella utgångspunkten vid ställningstagandet till denna fråga bör enligt min mening vara att även

på en fri hyresmarknad det inte skall vara tillåtet — utanför den ram som hyreslagens bruksvärdesregler uppställer — att bereda sig vinning av att annan behöver eller av annan anledning önskar överta viss lägenhet. Det får anses tveksamt om den i promemorian föreslagna straffbestämmelsen blir tillämplig i ett fall då hyresgästen har betalat särskild ersättning för att få hyresrätten till viss lägenhet exempelvis därför att han av personliga skäl vill bo på viss ort eller i viss stadsdel. Detta gäller också fall där särskild ersättning betalas för hyresrätten till bostadslägenhet med speciellt låg hyra.

Med den grundinställning som jag har i frågan anser jag att den hyresvärd eller hyresgäst som betingar sig särskild ersättning för hyresrätten i fall liknande dem som angetts skall kunna dömas till straff för sin åtgärd. Detta uppnås, om trångmålsrekvisitet får utgå. Å andra sidan leder detta till att vissa från allmän synpunkt ganska harmlösa förfaranden kommer att omfattas av straffbestämmelsen. Därför bör till bestämmelsen fogas en åtalsregel av innehåll att gärning som avses med straffbestämmelsen får åtalas av åklagare bara om det finnes påkallat från allmän synpunkt. Riktmärket vid åtalsprövningen bör enligt min mening vara att samhället skall ingripa mot förfaranden som framstår som klandervärda och otillbörliga för den allmänna rättsuppfattningen. Till den närmare innebörden av straffbestämmelsen återkommer jag i det följande.

Eftersom något krav på att gärningsmannen skall ha utnyttjat annans trångmål inte bör uppställas för att hans förfarande skall vara straffbart, bör den i promemorian föreslagna brottsbeteckningen hyressocker inte användas. Enligt min mening behövs inte någon särskild beteckning för förfaranden som avses i den föreslagna bestämmelsen.

Som föreslås i promemorian bör till straffbestämmelsen fogas en regel av innebörd att villkor av det slag som straffbestämmelsen avser är ogiltiga och att den som har uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han har tagit emot. Motsvarigheten till denna bestämmelse finns i gällande rätt i 65 §. Både enligt gällande rätt och enligt promemorieförslaget förutsätts för att de angivna civilrättsliga rättsverkningarna skall inträda att den som har ställt upp villkoret utnyttjat annans trångmål. Dessutom krävs enligt gällande rätt att lägenheten är belägen i bristort. Den begränsningen av de civilrättsliga reglernas tillämpningsområde som ligger i trångmålsrekvisitet bör inte behållas. Enligt min mening bör inte heller någon annan liknande begränsning göras. Uppställer någon villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenheter eller överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, bör villkoret således i alla situationer vara ogiltigt och återbäringskyldighet föreligga. Givetvis skall detta gälla även om allmän åklagare inte finner skäl att väcka åtal för gärningen.

Beträffande den närmare innebörden av de bestämmelser som diskuteras här får jag anföra följande.

I princip kommer de föreslagna bestämmelserna att bli tillämpliga i fråga om varje villkor för upplåtelse som innebär att den blivande hyresgästen har att erlagga annat vederlag för upplåtelsen än den överenskomna hyran. Med hyra avses även ersättning för värme, elektricitet, vatten och avlopp (jfr 12 kap. 19 a § första stycket JB i departementsförslaget). Vidare blir bestämmelserna tillämpliga om hyresgäst kräver ersättning för överlåtelse av hyresrätten. Hit är inte att räkna hyra som han betalat men som belöper på tid efter överlåtelsen.

De nya bestämmelserna träffar förfaranden som torde praktiseras i viss utsträckning och som f. n. inte kan angripas, åtminstone inte utanför bristorterna. Jag tänker då t. ex. på villkor för upplåtelse som innebär att den blivande hyresgästen åtar sig att bekosta vissa reparationer eller förbättringsarbeten i lägenheten eller att hyresgästen skall medverka vid finansieringen av bostadshuset genom att låna ut pengar till fastighetsägaren. Enligt min mening är det emellertid en vinning med de föreslagna bestämmelserna att de utesluter varje möjlighet att för förvärv av hyresrätt till bostadslägenhet uppställa villkor som medför förpliktelser för den blivande hyresgästen som går utöver vad som åligger honom i ett normalt hyresförhållande. Till frågan om giltigheten m. m. av försträckningsvillkor återkommer jag i det följande.

Man måste hålla fast vid att de föreslagna bestämmelserna i 65 § blir tillämpliga bara om vederlaget utgör villkor för upplåtelsen eller överlåtelsen som sådan. Vid överlåtelse kan tvekan uppstå särskilt i fråga om ersättning som hyresgäst betingar sig för förbättringar som han gjort i lägenheten. Att ersättning inte får utgå för överlåtelsen bör ej hindra att den avträdande hyresgästen i vissa situationer kan som villkor för överlåtelsen uppställa krav på att den nya hyresgästen ersätter honom för vissa förbättringar som han kostat på lägenheten eller köper lösören som han inte kan eller vill ta med sig. Utgångspunkten bör härvid vara att den avträdande hyresgästen får ta betalt för sådant som tillhör honom. Avgörande blir därvid om föremålet skall anses vara tillbehör till fastigheten eller ej. Det bör i sammanhanget observeras att föremål som tillförts fastigheten av hyresgästen kan få karaktär av fastighetstillbehör utan att det föreligger ett uttryckligt avtal om överlåtelse av föremålet på fastighetsägaren (jfr. 2 kap. 4 § första stycket JB). Ibland är omständigheterna sådana att fastighetsägaren ändå får anses ha förvärvat föremålet från hyresgästen (jfr SOU 1947: 38 s. 107). Som exempel kan anföras att hyresgästen ersätter en inredningsdetalj som han skadat eller att hyresgästen åtagit sig att bekosta en viss anordning med det för båda parterna uppenbara syftet att den skall behållas i fastigheten även efter hyresgästens avflyttning. Ibland kan fastighetsägaren också göra ett förvärv i enlighet med allmänna rättsregler om s. k. accession, dvs. äganderättsförvärv genom sammanfogande av föremål, tillhöriga olika ägare. Kan sambandet mellan föremålen inte lösas utan

att de väsentligen skadas, anses att ägaren av huvudsaken blir ägare till det hela (se Undén, Svensk sakrätt I, Lös egendom, sjätte uppl. 1969 s. 89). Fastighetsägaren blir t. ex ägare till tapeter eller fastlimmade korkmattor som hyresgästen anbringat i lägenheten. I de nu angivna fallen ingår föremålet eller förbättringen i upplåtelsen av lägenheten. Betingar sig överlåtaren vederlag därför blir det följaktligen att anse som särskilt vederlag för överlåtelsen av hyresrätten.

I den mån ersättning som den avträdande hyresgästen betingar sig för egendom som tillhör honom eller för anordningar som han bekostat och som ej tillfallit fastighetsägaren är oskäligt hög i förhållande till egendomens eller nyttighetens värde, får det anses att det överskjutande beloppet utgör vederlag för överlåtelsen. På denna del av ersättningen blir således både straffbestämmelsen och de därtill anslutande civilrättsliga bestämmelserna tillämpliga.

De ifrågavarande bestämmelserna bör inte kunna kringgås genom att vederlaget för upplåtelsen eller överlåtelsen ges annan beteckning (jfr 27 § hyresregleringslagen).

Det förekommer ibland att fastighetsägaren som villkor för upplåtelse av lägenhet i ett nyproducerat hus kräver att hyresgästerna lånar ut pengar till honom. Enligt 3 § sista stycket hyresregleringslagen gäller i fråga om hyresreglerade lägenheter att hyresnämnden skall lämna sitt tillstånd till att uthyrningen görs beroende av bl. a. sådant villkor. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att hyresvärden genom sidoavtal till hyresavtalet gör hyresgästen reellt till delägare eller medintressent i huset utan att hyresgästen blir formellt delaktig genom andelsinnehav eller aktier.

Villkor av den typ som angetts torde inte omedelbart kunna betraktas som vederlag för upplåtelsen. Det finns i så fall inte anledning att ingripa med lagstiftning mot villkoret i fråga. Skulle emellertid försträckningsvillkoren vara speciellt förmånliga för hyresvärden och i motsvarande mån oförmånliga för hyresgästen ligger det nära till hands att uppfatta villkoret som ett förtäckt vederlag för upplåtelsen och därmed som otillåtet.

Vad som ingår i eller skall avräknas på den avtalade hyran omfattas inte av den föreslagna straffbestämmelsen och till denna anslutande civilrättsliga bestämmelser. Det föreligger sålunda inte hinder för hyresvärden att som villkor för upplåtelsen kräva att hyran betalas i förskott med ett engångsbelopp. Bestämmelserna hindrar inte heller att den blivande hyresgästen åtar sig att betala för reparation eller förbättring av lägenheten, om vad han har utgett med anledning därav skall avräknas på hyran.

Under remissbehandlingen har framförts vissa kritiska synpunkter på den lagtekniska lösning som promemorieförslaget innehåller. Kritiken går sammanfattningsvis ut på att den föreslagna regleringen brister i

klarhet och överskådlighet. Önskemål framförs från ett par remissinstanser om att samtliga straffbestämmelser bör samlas i ett lagrum.

Promemorieförslaget innebär att straffbestämmelser kommer att finnas dels i hyreslagen, dels i hyresregleringslagen, dels också i en ny lag om särskilda hyresbestämmelser för vissa orter, om vilken förslag läggs fram i promemorian. Hyresregleringslagens straffbestämmelser föreslås bli tillämpliga i de fall hyresvärden överträder förbudet mot att betinga sig högre hyra än bashyran. Den nya lagen föreslås innehålla straffbestämmelser för det fall att någon — hyresvärd eller annan — mottar, träffar avtal om eller begär otillåten ersättning för anvisning av bostadslägenhet. I hyreslagen, slutligen, skall enligt promemorian meddelas bestämmelserna om hyresocker. Dessa är enligt förslaget generellt tillämpliga men supplementära i förhållande till straffbestämmelserna i hyresregleringslagen.

För egen del ansluter jag mig till förslaget att i hyresregleringslagen behålla straffbestämmelserna för det fall att hyresvärden betingar sig särskilt vederlag utöver bashyran vid upplåtelse av bostadslägenhet. Det ligger enligt min mening i sakens natur att de straffbestämmelser som syftar till i första hand att garantera efterlevnaden av hyresregleringslagens bestämmelser om hyrespriskontroll skall meddelas i hyresregleringslagen.

Vad härfter beträffar bestämmelserna om förbud mot ersättning vid anvisning av bostadslägenhet är det enligt min mening inte lämpligt att — såsom Stockholms kooperativa bostadsförening har föreslagit — placera dem i hyreslagen. Bestämmelserna tar nämligen närmast sikte på förfaranden som inte har någon anknytning till förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Bestämmelserna bör då inte heller placeras i hyreslagen. För egen del vill jag därför också på denna punkt ansluta mig till den i promemorian föreslagna lösningen.

Jag kan inte finna att — som anförts av vissa remissinstanser — den omständigheten att JB i huvudsak innehåller civilrättsliga bestämmelser bör föranleda att den ifrågakomna generella straffbestämmelsen placeras i brottsbalken eller annan lag än JB. Jag biträder därför förslaget att den placeras i 65 § hyreslagen.

I promemorian föreslås att straffsatsen för brott som avses i den föreslagna straffbestämmelsen i hyreslagen blir densamma som för motsvarande brott mot hyresregleringslagen. Jag biträder det förslaget.

13.11 Förbud mot viss uthyrning m. m.

Enligt 9 § hyresregleringslagen får bostadslägenheter och lägenheter för hotell och pensionat som omfattas av hyresregleringen inte användas för annat ändamål utan tillstånd av hyresnämnden. Bestämmelsen är straffsanktionerad. Enligt promemorian aktualiserar den successiva avvecklingen av hyresregleringslagen frågan om inte sambandet mellan

hyresregleringen och det angivna uthyrningsförbudet bör brytas. Enligt promemorian bör det ske. Promemorieförslaget innebär i denna del att de nuvarande bestämmelserna flyttas i huvudsak oförändrade till en ny lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Förslaget har i allmänhet godtagits vid remissbehandlingen. Den kritik som framförs går ut på att det nuvarande uthyrningsförbudet inte längre fyller någon funktion och därför bör avskaffas.

För egen del vill jag framhålla att det av olika skäl är angeläget att de lägenheter som har inrättats eller upplåtits som bostadslägenheter inte används för annat ändamål. Det nuvarande uthyrningsförbudet i 9 § hyresregleringslagen motiverades av bristen på bostadslägenheter. Förhållandena är visserligen numera andra än vid tiden för bestämmelsernas tillkomst. Bostadsbyggandet har under senare år legat på en mycket hög nivå. Det program för byggande av en miljon lägenheter under perioden 1965—1974 som riksdagen har uttalat sig för har i det närmaste genomförts. T. o. m. i storstadsregionerna, som hittills varit typiska bristområden, finns det på sina håll ett visst överskott av bostadslägenheter. Under hänvisning bl. a. till de ändrade förhållanden som sålunda har inträtt har vid remissbehandlingen gjorts gällande att uthyrningsförbudet i hyresregleringslagen borde kunna avskaffas helt.

Även om det allmänt sett finns tillgång på bostadslägenheter har man på flera orter anledning att tala om viss bristsituation. Inom framför allt de största tätorterna präglas sålunda bostadshyresmarknaden allttjämt av ett betydande efterfrågeöverskott när det gäller vissa lägenhetstyper eller vissa bostadsområden inom tätorten, t. ex. de centralt belägna delarna eller bostadsområden i närheten av stora arbetsplatser. Enligt min mening föreligger det inte någon principiell skillnad mellan den bristsituation som jag nu har beskrivit och den som rådde vid tiden för hyresregleringslagens tillkomst och i vilken det nuvarande uthyrningsförbudet har sin grund.

Härtill kommer att det i många fall är mera lönsamt att hyra ut en lägenhet för att användas som butik, kontor e. d. än att hyra ut den för bostadsändamål. Framför allt inom de centrala delarna i de större tätorterna, dvs. inom områden där efterfrågetrycket på bostadslägenheter är störts, råder en markant skillnad mellan de båda lägenhetskategorierna bostadslägenheter och lokaler vad beträffar hyrorna. För att också dessa områden skall kunna bevaras som en god miljö för boende, arbete och fritid måste utvecklingen styras. Ett av medlen för detta är det nuvarande uthyrningsförbudet i hyresregleringslagen.

Av vad som har anförts framgår att de skäl som kunde åberopas till stöd för att införa det nuvarande uthyrningsförbudet, såvitt gäller lägenheter för bostadsändamål, har kommit att minska i betydelse men att det har tillkommit andra skäl som med minst samma styrka talar mot att avskaffa förbudet.

Enligt promemorian är frågan hur man skall hindra att lägenheter användes för annat än det avsedda ändamålet i första hand en fråga för byggnadslagstiftningen. Som vidare anføres i promemorian torde emellertid byggnadslagstiftningen f. n. inte vara tillräckligt effektiv i detta hänseende. Jag kan därför inte biträda det vid remissbehandlingen framställda förslaget att under hänvisning till nämnda lagstiftning avskaffa uthyrningsförbudet.

Sammanfattningsvis har jag kommit till den uppfattningen att övervägande skäl talar för att behålla den nuvarande ordningen med förbud för hyresvärdarna att hyra ut eller använda bostadslägenhet för annat ändamål och att bestämmelserna härom bör åtminstone t. v. finnas kvar i hyreslagstiftningen. Jag biträder också förslaget att utvidga tillämpningsområdet för förbudet till att omfatta också lägenheter för vilka hyresregleringen nu ej gäller. I enlighet härmed bör, som föreslås i promemorian, bestämmelserna flyttas från sin nuvarande plats i hyresregleringslagen och införas i den i promemorian föreslagna lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Jag föreslår emellertid att Kungl. Maj:t bemyndigas att bestämma tillämpningsområdet för lagen eller vissa bestämmelser i lagen, såväl lokalt som i fråga om olika lägenhetskategorier. Det kan medföra att uthyrningsförbudet visserligen kommer att gälla alla typer av bostadslägenheter — både sådana som är underkastade hyresregleringen och sådana som inte är det — men endast inom lokalt begränsade områden. Mot denna ordning, som stämmer överens med vad som föreslås i promemorian, har en remissinstans invänt att den medför att likartade förfaranden kommer att straffrättsligt sett behandlas olika, vilket sägs strida mot allmänna rättsprinciper. Självfallet skall emellertid tillämpningsområdet för regleringen bestämmas med hänsyn till behov av den som föreligger på skilda orter. Att detta på samma sätt som i fråga om hyresregleringen leder till att straffbestämmelsernas tillämpning begränsas lokalt är enligt min mening helt naturligt.

Vad jag har anført i det föregående har tagit sikte närmast på bostadslägenheter. Det nuvarande uthyrningsförbudet omfattar emellertid också lägenheter för hotell- och pensionatrvrelse. I promemorian föreslås inte någon begränsning av uthyrningsförbudet till enbart bostadslägenheter. Inte heller enligt min mening bör sambandet mellan sådana lägenheter och lägenheter för hotell- eller pensionatrvrelse brytas. Jag vill emellertid framhålla att sambandet inte medför att, om Kungl. Maj:t bestämmer att bestämmelserna om uthyrningsförbudet skall tillämpas i viss ort, förbudet nödvändigtvis måste omfatta båda lägenhetskategorierna. Kungl. Maj:t bör vara oförhindrad att bestämma att uthyrningsförbudet skall i viss ort omfatta bara den ena lägenhetskategorien.

14 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
4. lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,
5. lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag,
6. lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande,
7. lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
8. lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
9. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479).

15 Specialmotivering

Med hänsyn till att arrendenämnderna och hyresnämnderna enligt departementsförslaget föreslås behålla sin nuvarande ställning som förvaltningsmyndighet saknas anledning att, som föreslås i justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5, göra lagen (1955: 261) om avstängning av domare tillämplig på ledamot och lagfaren tjänsteman som ej är ledamot vid arrende- eller hyresnämnd. Departementsförslaget upptar således inte något förslag till ändring i nämnda lag.

15.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap.

Arrendebestämmelserna i JB har på många punkter utformats med motsvarande hyresbestämmelser som förebild. Strävan har varit att så långt möjligt låta enhetliga regler gälla beträffande olika slags nyttjanderätter. Jag har i det föregående angett i vilken utsträckning förslagen till ändringen i hyreslagstiftningen bör föranleda motsvarande ändringar i arrendelagstiftningen. I överensstämmelse härmed läggs i det följande fram vissa förslag till ändringar i 8 och 9 kap. JB. Ändringarna stämmer överens med vad som föreslås beträffande motsvarande bestämmelser i 12 kap.

8 §

I paragrafen ges närmare bestämmelser om hur uppsägning av arrendeavtal skall göras. Huvudregeln är att uppsägningen skall vara

skriftlig. Lämnas skriftligt erkännande av uppsägningen, får den dock vara muntlig. I fall som avses i 11 kap. 6 § JB, dvs. när jordägaren säger upp avtal om anläggningsarrende, är skriftlig form obligatorisk. Det hänger samman med att jordägaren i sin uppsägning skall lämna arrendatorn underrättelse i vissa hänseenden.

I avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen har föreslagits att anläggningsarrendator skall kunna med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av villkoren. I uppsägningen skall han enligt de föreslagna bestämmelserna i 11 kap. 6 a § första stycket uttryckligen begära förlängning av avtalet på ändrade villkor. Med hänsyn till de bevisvärigheter, som kan uppstå i efterhand i fråga om innehållet i uppsägningen bör sådan uppsägning vara skriftlig. Vad som sagts nu gäller också uppsägning som görs av jordbruks- eller bostadsarrendator för villkorsändring enligt 9 kap. 8 § respektive 10 kap. 5 § JB. I överensstämmelse härmed har bestämmelserna i första stycket andra punkten i förevarande paragraf om obligatorisk skriftlig form utvidgats till att omfatta även fall som här sagts nu. Det har däremot inte ansetts påkallat att göra någon ändring i paragrafens sjätte stycke.

31 och 33 §§

Jordbruksarrendator och bostadsarrendator har i JB fått ett direkt besittningsskydd, som är uppbyggt på i princip samma sätt som bostadshyresgästs besittningsskydd (jfr 9 kap. 7—13 §§ och 10 kap. 4—6 §§ JB). Arrendatorn har alltså i princip rätt att vid arrendetidens utgång få avtalet förlängt. Tvist om förlängning prövas i första instans av arrendenämnden. Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning, får skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det (9 kap. 13 § och 10 kap. 6 § JB).

I 31 § anges i vilka fall arrendenämndens beslut får klandras och hur part som är missnöjd med beslutet skall förfara. Bestämmelserna i första stycket föreslås kompletterade på så sätt att däri anges att part som inte godtar arrendenämndens beslut i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 § JB får klandra beslutet. Beträffande den närmare motiveringen får jag hänvisa till vad som anförs under 12 kap. 70 § JB. I fråga om angetts nu bör talan mot hovrätts dom emellertid inte få föras. Bestämmelserna i 33 § har utformats i överensstämmelse härmed.

Ändringarna i övrigt i 31 § föranleds av vad som föreslås beträffande tiden för klander av arrendenämndens beslut. I denna del får jag i första hand hänvisa till vad som har anförts i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen.

I övrigt hänvisas till vad som anförs under 12 kap. 70 och 72 §§ JB.

9 kap.

I justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 läggs förslag fram till ändring i 12 och 13 §§ i detta kapitel. Ändringarna hänger samman med den ordning som föreslås i promemorian för att förmå hyresvärdarna och jordägarna att inte dröja med att lämna avflyttningsmeddelande (jfr redogörelsen för promemoriaförslaget i avsnittet 5.2). Av skäl som redovisas i avsnittet 13.4 i den allmänna motiveringen har i departementsförslaget valts en annan lösning av problemet vilken emellertid inte ansetts böra bli tillämplig i fråga om arrendecavtal. Departementsförslaget upptar därför inte något förslag till ändring i 13 §.

9 §

I paragrafen ges bestämmelser om villkoren för fortsatt arrende i samband med att avtal om jordbruksarrende förlängs. Bestämmelserna äger enligt 10 kap. 6 § JB motsvarande tillämpning vid bostadsarrende. Ändringarna i första stycket första punkten stämmer överens med dem som föreslås beträffande 12 kap. 48 § första stycket första punkten JB. Vad som anförs under nämnda lagrum gäller i tillämpliga delar även här. Anledning har ej ansetts föreligga att disponera om bestämmelserna på sätt som föreslås beträffande motsvarigheten i 12 kap.

12 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkan i vissa hänseenden av att arrendatorns förlängningsyrkande bifalls av arrendenämnden eller domstol. Motsvarande bestämmelser vid hyra föreslås i 12 kap. 51 § JB. Ändringarna i andra stycket i förevarande paragraf stämmer överens med de ändringar som föreslås i nämnda lagrum. Vad som anförs under detta äger motsvarande tillämpning i fråga om denna paragraf. I övrigt får jag hänvisa till vad som har anförts i avsnittet 13.6 i den allmänna motiveringen.

*11 kap.**4 §*

Den föreslagna ändringen är redaktionell.

5 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om det indirekta besittningsskyddet för anläggningsarrendator. I första stycket, som inte föreslås ändrat, anges som en förutsättning för arrendatorns ersättningsrätt att uppsägningen har gjorts av jordägaren. I departementsförslaget har till paragrafen fogats ett nytt andra stycke av innehåll att bestämmelser-

na i första stycket äger motsvarande tillämpning, om uppsägningen har gjorts av arrendatorn och denne i uppsägningen har begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor. Frågan har behandlats i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen.

Enligt 3 § i detta kapitel skall avtal om anläggningsarrende anses förlängt, om uppsägning ej sker inom rätt tid. I motsats till vad som gäller om motsvarande regler beträffande jordbruksarrende — med visst undantag — och bostadsarrende är denna bestämmelse dock inte tvingande. Har jordägaren och arrendatorn kommit överens om att avtal om anläggningsarrende skall upphöra att gälla utan uppsägning, inträder inte någon ersättningsrätt för arrendatorn. Detta ligger i linje med att bestämmelserna om arrendatorns ersättningsrätt också i sig själva är dispositiva, se 4 §. Som en förutsättning för att arrendatorn skall kunna få rätt till ersättning, sedan han själv sagt upp avtalet, uppställs därför i det föreslagna nya stycket att uppsägningen har skett i fall som avses i 3 § (jfr 9 kap. 8 § och 10 kap. 5 § JB). I detta ligger att uppsägningen skall ha gjorts till den dag då arrendetiden löper ut och med iakttagande av den uppsägningstid som gäller för avtalet på grund av lag eller överenskommelse. För att rätt till ersättning för arrendatorn skall föreligga krävs givetvis dessutom att avtalet inte innehåller förbehåll att besittningsskyddsbestämmelserna inte skall gälla. Detta följer av 4 §.

6 §

Paragrafen har erhållit ny lydelse fr. o. m. den 1 juli 1972 (SFS 1972: 252). Den föreslagna ändringen i första stycket är redaktionell. Till tredje stycket i paragrafen har emellertid i förslaget fogats en bestämmelse som utgör ett undantag från kravet att arrendatorn skall hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom viss tid efter jordägarens uppsägning för att vara bevarad vid sin rätt till ersättning enligt 5 §. Motsvarande undantagsbestämmelse föreslås tillagd till 12 kap. 58 § JB. Beträffande den närmare innebörden av bestämmelsen hänvisas till vad som anförs under 12 kap. 58 a § JB i förslaget.

6 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om besittningsskyddsproceduren i de fall då det är arrendatorn som har sagt upp avtalet och påkallat villkorsändring. Bestämmelserna har behandlats i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen. Vad som i det följande anförs i anslutning till 12 kap. 58 a § JB äger motsvarande tillämpning i fråga om förevarande paragraf.

Någon motsvarighet till bestämmelserna i 12 kap. 59 § JB om rätt för hyresnämnden att meddela anstånd med avflyttningen finns f. n. inte i fråga om anläggningsarrende och föreslås inte heller i förevaran-

de sammanhang. Det får ankomma på parterna att träffa avtal om förlängning av arrendeavtalet på viss kortare tid, om utrymme krävs för förhandlingar.

12 kap.

Inledningsvis vill jag ta upp en fråga som har aktualiserats av Stockholms kommun. Frågan rör förhållandet mellan hyres- och expropriationslagstiftningen. Enligt kommunens mening är det inte tillfredsställande att hyresgästerna — för det fall att fastigheten skall tas i anspråk för ändamål som kan tillgodoses genom expropriation — behandlas olika rättsligt sett, beroende på om fastigheten exproprieras eller om den redan ägs av den som kunnat ansöka om expropriationstillstånd.

Som kommunen påpekar föreligger det viktiga skillnader mellan de båda nu åsyftade fallen i fråga om hyresgästernas rättsställning. Enligt min mening måste det vara så för att principen att exproprierad fastighet skall övergå till den exproprierande fri från alla rättigheter skall kunna upprätthållas. I den nyligen antagna expropriationslagen (1972: 719) har, liksom i 1917 års expropriationslag, andra vägar måst väljas för att tillgodose hyresgästernas intressen så långt det är möjligt med hänsyn till expropriationens syfte. Sammanfattningsvis kan sägas att detta har skett i första hand genom bestämmelserna om expropriationsändamålen och den behovsprövning, som tillståndsmyndigheten har att företa (se särskilt 2 kap. 12 § första stycket expropriationslagen och prop. 1972: 109 s. 219), samt genom ersättningsbestämmelserna (jfr 1 kap. 5 § och 4 kap. nämnda lag samt prop. 1971: 122 s. 192). Vid sidan av de nu angivna reglerna finns bestämmelser i expropriationslagen, som siktar till att mildra verkningarna av expropriationen för bl. a. nyttjanderättshavarna. Så t. ex. skall vid förhandstillträde tiden för tillträdet bestämmas så att den vars rätt berörs får skäligt rådrum (5 kap. 18 § första stycket andra punkten).

Under hänvisning till vad som har anförts anser jag mig inte kunna biträda kommunens förslag om tillämpning av hyreslagens bestämmelser beträffande hyresgäst som är sakägare vid expropriation.

SABO tar upp en fråga som inte heller har berörts i justitiedepartementets promemorior Ds Ju 1972: 5 och 14. Frågan rör 12 kap. 50 och 52 §§ JB. Enligt det förra lagrummet har hyresgästen vid förlängningstvist rätt att bo kvar i lägenheten till dess att förlängningsfrågan är slutligt avgjord. Om hyresgästens förlängningstalan inte bifalls, får enligt 52 § första stycket i domen eller beslutet — utom i vissa fall — skäligt uppskov medges, om det begärs. Hyresgäst som önskar flytta under den tid som han sålunda får bo kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång bör enligt SABO åläggas att iaktta en aviseringsperiod av ungefär samma längd som uppsägningstiden enligt hyresav-

talet. Med en sådan ordning får hyresvärden möjlighet att hyra ut lägenheten på nytt utan att riskera hyresbortfall.

Det skall inte förnekas att den gällande ordningen i vissa fall innebär olägenheter för hyresvärdarna. De fall där en aviseringsskyldighet skulle få betydelse är emellertid fåtaliga, varför problemets räckvidd är ganska begränsad. Därtill kommer att hyresvärden kan skydda sig mot hyresbortfall genom att utnyttja sin rätt enligt 52 § första stycket att begära uppskov med hyresgästens avflyttning.

Den ordning som SABO vill rekommendera inrymmer dessutom vissa problem av både praktisk och rättslig art som måste lösas. Det torde inte kunna undgås att bestämmelser om hyresgästens aviseringsskyldighet skulle bli ganska komplicerade. Jag är därför inte beredd att föreslå någon ändring av bestämmelserna i den föreslagna riktningen.

I 12 kap. 1 § andra stycket första punkten JB meddelas bestämmelser om gränsdragningen mellan hyra och arrende. Enligt dem skall beträffande avtal, som har inslag av både hyra och annat arrende än jordbruksarrende (se 8 kap. 1 § andra stycket JB), hyreskapitlet, fränsett visst undantagsfall tillämpas oavsett vilket ändamål med upplåtelsen som är mest betydelsefullt. Från kommunalt håll har satts i fråga om inte det huvudsakliga ändamålet med upplåtelsen bör vara avgörande för vilka regler som bör gälla i dessa fall av blandade upplåtelser.

I promemorian Ds Ju 1972: 5 anføres att den nuvarande gränsdragningen har den fördelen att den är klar och enkel att tillämpa. Regler som tar sikte på det huvudsakliga ändamålet med upplåtelsen medför tillämpningssvårigheter och rättsosäkerhet. I de fall upplåtelsen av jord dominerar torde enligt promemorian hinder inte möta att parterna kommer överens om att hyresförhållandet skall tas undan från besittningsskyddet. I promemorian anføres att de synpunkter som har föranlett önskemål om ändrad gränsdragning i väsentlig grad torde kunna tillgodoses på denna väg. Skäl för lagändring kan enligt promemorian därför inte anses föreligga.

För att hyresavtal skall bli bindande förutsätts inte att det har ingåtts i viss form. Enligt 12 kap. 2 § JB skall hyresavtal upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Bestämmelser saknas dock om verkan av att ena parten inte vill medverka till att skriftligt avtal kommer till stånd. I samband med förevarande översyn av hyreslagstiftningen har föreslagits att 2 § kompletteras med en bestämmelse av innehåll att hyresavtal kan sägas upp, om part vägrar att medverka till skriftligt avtal.

I den förut nämnda promemorian anføres att, om parterna inte kan enas om att upprätta skriftlig handling, tvisten kan på endera partens begära hänskjutas till hyresnämnden för medling. Det synes kunna antas att sådan medling regelmässigt leder till önskat resultat. I promemo-

rian erinras vidare om bestämmelserna i 12 kap. 51 § andra stycket JB om att dom eller beslut, varigenom hyresgästs talan om förlängning av hyresavtal bifalles, anses som avtal om fortsatt förhyrning. Bestämmelserna torde enligt promemorian leda till att många muntliga avtal kommer att fixeras skriftligen. Med hänsyn till att redan de gällande bestämmelserna öppnar vissa möjligheter att komma till rätta med hithörande problem och till att svårigheter möter att konstruera lämpliga regler om verkan av att endera parten inte vill medverka till skriftligt avtal, läggs i promemorian inte fram något förslag till ändring i reglerna om hyresavtalets form.

I de båda senast behandlade frågorna ansluter jag mig till den bedömning som har gjorts i promemorian.

4 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om rätt för bostadshyresgäst att i förtid säga upp långtidsavtal, dvs. avtal som är träffat för bestämd tid överstigande ett år. Beträffande motiven till bestämmelserna får jag hänvisa till vad jag har anfört i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen.

Uppsägning i förtid i fall som åsyftas i paragrafen kan avse avtalets upphörande eller villkorsändring. I sist angivna fall skall hyresgästen iakttä föreskrifterna i 12 kap. 54 § JB i dess föreslagna lydelse.

6 §

Hyresvärd eller hyresgäst har i vissa situationer rätt att efter uppsägning frånträda hyresavtalet före hyrestidens utgång. Bestämmelser om när avtalet upphör att gälla till följd av sådan uppsägning finns i förevarande paragraf.

I första stycket anges i vilka fall avtalet upphör att gälla genast. Övriga fall behandlas i andra stycket. Härunder faller bl. a. dels hyresvärdens uppsägningsrätt enligt 28 § i detta kapitel, då säkerhet som hyresgäst ställt för hyresavtalets fullgörande försämrats och hyresgästen inte på anfordran ställer ny säkerhet, dels konkursbos rätt enligt 31 § att uppsäga hyresavtalet, då hyresgästen försatts i konkurs, dels också hyresgästens uppsägningsrätt enligt 32 §, då hyresvärden utan skäl原因 vägrat samtycke till överlåtelse eller inte lämnat hyresgästen besked inom tre veckor efter det att samtycke begärts. I dessa fall gäller enligt andra stycket i förevarande paragraf enligt dess nu gällande lydelse att bestämmelserna i 3 § andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande äger motsvarande tillämpning, om ej annat har särskilt angetts i lagen. Sker uppsägning innan hyresgästen har tillträtt lägenheten, upphör dock avtalet att gälla genast.

Innehåller hyresavtal, som har ingåtts för bestämd tid och enligt 3 § första stycket i detta kapitel skall sägas upp för att upphöra vid hyresti-

dens utgång, inte någon bestämmelse om uppsägningstid, skall enligt andra stycket i nämnda paragraf uppsägning ske senast viss tid i förväg. Uppsägningstidens längd varierar med hänsyn till den avtalade hyrestiden. För det fall att hyrestiden inte är bestämd och uppsägningstid inte har avtalats, utgår hyrestiden enligt 4 § andra stycket samma kapitel viss tid efter uppsägning eller på viss fardag. Beträffande bestämmelsernas närmare innehåll hänvisas till lagtexten.

Bestämmelserna i 6 § fick sin nuvarande utformning vid hyresreformen år 1968. I promemorian Ds Ju 1972: 5 anförs att viss tveksamhet har yppats rörande innebörden av hänvisningen i 6 § andra stycket till 3 § andra stycket och 4 § andra stycket. Bl. a. har det ansetts oklart, om de i 3 och 4 §§ angivna uppsägningstiderna skall tillämpas endast i de fall hyresavtalet saknar bestämmelse om uppsägningstid eller även i andra fall av förtida uppsägning. Denna oklarhet bör, som föreslås i promemorian utan erinran från remissinstanserna, undanröjas. I departementsförslaget har lydelsen av den ifrågakomna bestämmelsen jämkats så att det klart framgår att de uppsägningstider som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket (t. ex. tre månader för avtal med hyrestid längre än sex månader men längst ett år) och i 4 § andra stycket (t. ex. en månad vid hyresförhållande, som varat längst ett år) skall tillämpas oavsett vad avtalet innehåller om uppsägningstid. Därvid gäller 3 § andra stycket i fråga om tidsbestämda avtal och 4 § andra stycket beträffande avtal där hyrestiden inte är bestämd. Om emellertid särskild uppsägningstid skall iakttas enligt andra bestämmelser i hyreskapitlet, t. ex. vid uppsägning enligt 5 §, gäller självfallet den uppsägningstiden.

Enligt hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län kan det övervägas att ändra bestämmelserna om uppsägningstiden i de fall då hyresavtalet är tidsbestämt och hyresförhållandet har varat längre än ett år. Som det är nu, kan det i ytterlighetsfall inträffa att hyresgästen inte kan bli fri från avtalet förrän inemot nio månader har förflutit från det att han fick rätt att säga upp avtalet i förtid.

Enligt min mening bör uppsägningstiden i de fall som diskuteras här inte bestämmas alltför kort, när uppsägningen görs av hyresvärden. Det är rimligt att hyresgästen får skäligt rådrum för den händelse han måste lämna lägenheten. De nuvarande bestämmelserna tillgodoser detta intresse. Jag anser inte att det föreligger skäl att här införa olika uppsägningstider beroende på om det är hyresvärden eller hyresgästen som säger upp avtalet.

8 §

I paragrafen ges bestämmelser om hur uppsägning av hyresavtal skall göras. Huvudregeln är att uppsägningen skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Utom i fall som avses i 12 kap. 58 §, dvs.

när hyresvärd säger upp lokalhyresgäst och i uppsägningen skall lämna underrättelse i vissa hänseenden, får uppsägningen dock vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Bestämmelsen i första stycket andra punkten i förevarande paragraf om obligatorisk skriftlig form har utvidgats till att omfatta även fall som avses i 54 och 58 a §§ i detta kapitel. I båda fallen, som har behandlats i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen, är det fråga om uppsägning från hyresgästens sida för villkorsändring. I dessa fall skall hyresgästen i sin uppsägning uttryckligen ange att han begär förlängning av avtalet på ändrade villkor. Det har här, lika väl som i motsvarande fall vid anläggningsarrende (jfr 8 kap. 8 § JB i departementsförslaget), ansetts lämpligt att inte tillåta muntlig uppsägning.

Rubriken närmast efter 19 §

I det följande föreslås att bestämmelser om hur hyran skall bestämmas skall tas upp i en ny paragraf, 19 a §. Med hänsyn härtill bör rubriken närmast efter 19 § jämkas.

19 a §

Som jag har utvecklat närmare i avsnittet 13.3 i den allmänna motiveringen bör det i princip inte vara tillåtet för hyresvärden att knyta hyran för bostadslägenhet till viss index eller förbehålla sig rätt att ensidigt och utan uppsägning höja hyran mer eller mindre efter eget gottfinnande eller annars att lämna frågan om hyrans storlek oreglerad i avtalet. Bestämmelserna härom har tagits upp i förevarande paragraf som saknar motsvarighet i gällande rätt.

I första stycket första punkten meddelas huvudregeln, som är att hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Det är den inte om den har knutits till viss index eller om hyresvärden har förbehållit sig rätt att ensidigt höja hyran. Så är inte heller fallet om hyran anges för varje år vara basbeloppet för samma år eller viss procent av basbeloppet. Enligt 1 § sista stycket i förevarande kapitel blir förbehåll som strider mot bestämmelsen utan verkan mot hyresgästen. Avtalsklausul som träffats i strid med bestämmelsen blir sålunda ej gällande mot hyresgästen.

Förbudet mot obestämda hyror lägger självfallet inte hinder i vägen för parterna att komma överens om att hyran skall utgå med olika belopp för skilda hyresperioder eller delar av sådana. Det är således tillåtet att i exempelvis ett treårsavtal bestämma att hyran skall vara, under det första året 6 000 kronor, under det andra året 7 000 kronor och under det tredje året 8 000 kronor. Ett giltigt avtal föreligger vidare om parterna i ett ettårsavtal kommer överens om att hyran skall höjas med t. ex. 500 kronor för varje ny hyresperiod, som avtalet gäller på grund av att det inte sägs upp. Den bärande tanken bakom de förevaran-

de bestämmelserna är nämligen att hyresgästen skall ha möjlighet att i förväg kunna bedöma omfattningen av sina åtaganden i ekonomiskt hänseende. Skulle i visst fall överenskommelse av det slag som har angetts leda till att hyran kommer att överstiga lägenhetens bruksvärde, är hyresgästen självfallet oförhindrad att säga upp avtalet för villkorsjämkning i enlighet med vad jag förut har föreslagit. Vidare är det naturligtvis möjligt att jämka sådan avtalsbestämmelse enligt 12 kap. 64 § JB.

Förbudet mot obestämda hyror är emellertid inte utan undantag. Till att börja med undantas enligt första stycket andra punkten från huvudregeln vissa kostnader och avgifter som hyresvärden har att erlagga och som belöper på lägenheten. Gemensamt för dessa ersättningar är att de oftast inte kan med tillräcklig säkerhet bestämmas i förväg. Kretsen av de särskilda ersättningar som sålunda undantagits från förbudet mot rörliga hyror omfattar ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström och avgifter för vatten och avlopp. Det bör framhållas att uppräkningsen i första stycket andra punkten i förevarande paragraf är uttömmande.

Beträffande sådana ersättningar som avses med undantagsbestämmelsen kan parterna med bindande verkan överenskomma att de skall kunna höjas utan att hyresavtalet behöver sägas upp eller att ersättningens storlek skall bestämmas senare. Ingår ersättning för kostnader och avgifter av det slag som det här är fråga om i hyran, får det anses ankomma på hyresvärden att visa hur stor del av totalhyran som avser sådana ersättningar, om han vill höja hyran under åberopande av en i avtalet intagen klausul beträffande dem. Undantagsbestämmelsen torde därför leda till att dessa ersättningar kommer att specificeras i hyresavtalen.

Enligt andra stycket i paragrafen utgör bestämmelsen att hyran skall vara till sin storlek bestämd inte något hinder mot s. k. förhandlingsklausuler, dvs. förbehåll som innebär att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation. Klausuler med detta innehåll finns som har berörts i annat sammanhang sedan länge i hyresavtalen mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och deras hyresgäster. Under inflytande härav torde det ha blivit allt vanligare med sådana klausuler på bostadshyresmarknaden.

I allmänhet torde de i hyresavtalen förekommande förhandlingsklausulerna hänvisa till förhandlingsordning mellan fastighetsägarsidan och hyresgästförening som är ansluten till Hyresgästernas riskförbund. Anledning saknas till antagande att någon förändring i detta avseende kommer att ske i fortsättningen. Lagen bör dock inte lägga något absolut hinder i vägen för att låta även överenskommelse som träffas av organisation som står utanför hyresgäströrelsen bli bindande för avtalsparterna. Detta innebär inte att hyresgästen skall vara förpliktad att godta en förhandlingsklausul oavsett vilket innehåll den har. Om en sådan

klausul hänvisar till förhandlingsordning med organisation som står utanför hyresgästströrelsen, kan hyresnämnden i förlängnings- eller villkors- tvist pröva huruvida det är skäligt att hyresgästen skall vara bunden av klausulen.

Vissa krav måste ställas på en sammanslutning för att den skall kunna betraktas som hyresgästorganisation. Sålunda måste den fylla åtminstone de krav som brukar uppställas för att en sammanslutning över huvud taget skall kunna betraktas som ideell förening. Däremot bör det inte krävas att organisationens enda eller huvudsakliga ändamål är att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Som exempel kan nämnas att en studentförening bör kunna träffa överenskommelse om hyran för studentbostäder. Skulle en förhandlingsklausul som tagits in i ett hyresavtal ange som förhandlingspart sammanslutning som inte kan betraktas som hyresgästorganisation, blir undantagsbestämmelsen i andra stycket inte tillämplig.

I tredje stycket har tagits upp en norm för hyressättningen för det fall att parterna har träffat avtal i strid med förevarande regler. I så fall skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Bestämmelsen, som har utformats efter mönster av 9 kap. 29 § andra punkten JB, har berörts i den allmänna motiveringen. Som har framhållits i denna ankommer tillämpningen i första hand på fastighetsdomstolen.

Det får antas att det vid ikraftträdandet kan finnas åtskilliga hyresavtal, som innehåller förbehåll stridande mot bestämmelserna i denna paragraf. Till frågan om vad som övergångsvis bör gälla beträffande dem får jag återkomma i det följande. En övergångsbestämmelse krävs också för hyressättningen i sådant bostadsföretag som avses i punkt 16 av övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479).

På hyresregleringsområdet förekommer hyresklausuler av innebörd att hyresgästen är skyldig att betala den hyra som hyresreglerande myndighet kan komma att fastställa. Klausuler av detta slag är oförenliga med de föreslagna bestämmelserna i denna paragraf. Emellertid saknas anledning att ändra den ordning som nu tillämpas. Bestämmelserna i första stycket i förevarande paragraf bör därför inte gälla, om hyresregleringslagen är tillämplig på hyresförhållandet. Undantaget har tagits upp bland övergångsbestämmelserna (punkt 10).

27 a §

I denna paragraf, som är ny, har i ett första stycke upptagits bestämmelser som ger hyresvärden rätt att genast återta lägenheten, om hyresgästen överger den. Andra stycket innehåller bestämmelser om egendom som finns kvar i lägenheten när hyresgästen lämnat den. Beträffade de närmare motiven för ifrågavarande bestämmelser får jag i första hand hänvisa till avsnittet 13.8 i den allmänna motiveringen.

Andra stycket gäller inte bara när hyresgästen har övergett lägenheten utan också i sådana situationer när hyresgästen avträtt lägenheten sedan hyresförhållandet har upphört, t. ex. efter förverkande eller efter hyresperiodens utgång.

Bestämmelserna är tillämpliga i fråga om föremål som finns kvar i själva lägenheten eller i därtill hörande utrymmen såsom vinds- och källarrum. Till utrymmen som hör till lägenheten skall också räknas lokaler inom fastigheten som har upplåtits till hyresgästernas gemensamma begagnande, t. ex. tvättstuga, torkrum, cykelställ, förstugor och trappor. Ordet utrymme har valts för att markera att det inte nödvändigtvis behöver vara fråga om särskilt iordningsställd lokal. Avser hyresförhållandet exempelvis villa eller radhus blir bestämmelserna tillämpliga även i fråga om föremål som lämnats kvar på gårdstomten. Detsamma gäller föremål som finns på exempelvis en genom hyresavtalet upplåten biluppställningsplats. Är däremot upplåtelsen av markområdet fristående i förhållande till hyresavtalet, är bestämmelserna dock ej tillämpliga. I stället kan bestämmelsen i 8 kap. 22 § JB om förverkande av egendom som arrendator lämnar kvar på arrendeställe bli tillämplig.

Presumtionen bör vara att kvarlämnad egendom tillhör hyresgästen eller någon i hans hushåll. Endast när särskilda skäl föreligger, t. ex. om det genom märkning eller på annat sätt är antagligt att ett föremål ej tillhör hyresgästen, bör hyresvärden vara skyldig att närmare efterforska vem egendomen tillhör. Har han fog för sitt antagande att egendomen tillhör hyresgästen eller någon i dennes hushåll, blir hyresvärden att anse som rätt ägare även om det senare skulle visa sig att han tagit miste. Någon redovisningsskyldighet för hyresvärden föreligger således inte i nu angivna situationer. Värdelösa föremål som hyresgästen normalt gör sig av med vid flyttning såsom tomglas, defekta husgeråd, utslitna kläder osv. bör hyresvärden utan vidare kunna undanskaffa. Frågan har berörts i den allmänna motiveringen.

Har hyresvärden haft direkta utlägg för att omhänderta och förvara kvarlämnad egendom eller för att efterforska hyresgästen, bör han vara berättigad till ersättning härför av hyresgästen och inte vara skyldig att lämna egendomen i från sig, innan han fått sådan ersättning. Det får anses följa av allmänna regler. Som EON anför bör egendomen kunna utmätas för hyresgästens skuld intill dess att den tillfallit hyresvärden, med rätt för denne till ersättning för vårdkostnaderna.

Någon uttrycklig reglering av dessa frågor i hyreslagen eller — som EON föreslår i fråga om hyresvärdens fordran på ersättning — i förmånsrättslagen (1970: 979) finner jag inte påkallad med tanke på den ringa praktiska betydelse en sådan reglering kan väntas få. I de allra flesta fall kommer nämligen antingen hyresgästen att ganska omgående hämta egendom som han glömt att ta med sig eller också tillfaller egendomen hyresvärden vid utgången av tremånaders- eller sexmånadersfris-

ten. I det senare fallet torde det i regel vara lönlöst för hyresvärden att söka få ut ytterligare ersättning av hyresgästen.

Enligt Malmö tingsrätt är det i promemorieförslaget använda uttrycket "avträdde lägenheten" inte entydigt. Tidsfristen bör i stället räknas från den dag då hyresvärden kom i besittning av lägenheten. Jag kan inte biträda tingsrättens förslag. Det är dock tydligt att dagen för hyresvärdens besittningstagande får bilda utgångspunkt i de fall där tillförlitlig utredning saknas om när hyresgästen lämnade lägenheten.

33 §

Som har nämnts i inledningen (avsnittet 1) har den 12 januari 1973 till lagrådet remitterats bl. a. förslag till lag om ogifta samboendes gemensamma bostad. Detta förslag föranleder vissa ändringar i bestämmelserna om hyra. Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län påpekar i sitt yttrande över familjesakkunnigas betänkande (SOU 1972: 41) Familj- och äktenskap I att inte bara 12 kap. 33 och 47 §§ JB, beträffande vilka lagrum förslag till ändring läggs fram av familjesakkunniga, utan också 12 kap. 5 § och 45 § andra stycket JB bör göras tillämpliga i samboendefallen för att den åsyftade likställigheten mellan makar och ogifta samboende skall uppnås. För egen del ansluter jag mig till hyresnämndens uppfattning såvitt angår 12 kap. 45 § men däremot inte i vad gäller 5 § i samma kapitel.

Överlåtelse av hyresrätten får i princip inte ske utan hyresvärdens tillstånd. Från denna huvudregel görs i förevarande paragraf vissa undantag. Sålunda får make enligt andra stycket träda i hyresgästens eller hans dödsbos ställe för det fall att hyresrätten har tillagts maken genom bodelning eller skifte i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, äktenskapets återgång eller hyresgästens död och avsett en lägenhet som varit makarnas gemensamma bostad. Detsamma gäller enligt fjärde stycket när makar har hyrt bostaden gemensamt.

För att ogift samboende skall kunna överta hyresrätten enligt den föreslagna lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad utan föregående samtycke av hyresvärden föreskrivs i ett nytt femte stycke att vad som sägs i andra—fjärde styckena i paragrafen skall äga motsvarande tillämpning när någon övertagit hyresrätt enligt nämnda lag.

I sitt yttrande över familjesakkunnigas betänkande (SOU 1972: 41) Familj- och äktenskap I anmärker Sveriges advokatsamfund att de av de sakkunniga i anslutning till förslaget om ogift samboendes rätt till den gemensamma bostaden framlagda förslagen till ändring i förevarande paragraf och i 12 kap. 47 § JB inte direkt berör parternas inbördes förhållanden utan förhållandet till tredje man, nämligen hyresvärden. För hyresvärden är det ett väsentligt intresse från rättssäkerhetssynpunkt att kunna veta vem eller vilka som vid varje tillfälle är hans medkontrahenter i hyresförhållandet. Så länge JB utsträcker rätts-

förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst till att gälla blott hyresgästs make har hyresvärden alltid möjlighet att via offentliga, öppna handlingar få klarhet. Men om hyresrätt skall utsträckas till att gälla till förmån även för samlevnade part, kommer hyresvärdens situation att avsevärt försämrats. Om parterna själva påstår ett förhållande, är det i praktiken omöjligt för hyresvärden att förebringa motbevisning. Man kan enligt samfundet heller inte bortse från fall där mer än en person gör anspråk på att vara nuvarande eller tidigare samboende med hyresgästen och ha rätt att tillämpa lagen om samlevandes bostad. Samfundet pekar på åtminstone två praktiskt tänkbara situationer där hyresvärdens dilemma kan vara väsentligt. För det första kommer de föreslagna reglerna att i vissa fall kunna göra förbudet mot överlåtelse av hyresrätt illusoriskt. Om nämligen parterna i överlåtelsetransaktionen påstår att de varit varaktigt sammanboende kan hyresvärden knappast förebringa motbevisning. För det andra framgår av 12 kap. 49 § JB jämförd med 47 § andra stycket sista punkten att hyresvärden har att rikta det i 49 § omnämnda skriftliga meddelandet såväl till hyresgästen som till dennes make. Genomförs ändringen av JB utvidgas hyresvärdens skyldighet till att avse även varaktigt samboende. Det är rimligt att hyresvärden skall ha möjlighet att på ett enkelt och tillförlitligt sätt skaffa kännedom om till vilken eller vilka han har att rikta meddelanden av detta slag. I den mån kretsen utvidgas till att avse samboende har hyresvärden inte längre sådan möjlighet.

Det som kännetecknar den situation som regleras i förevarande paragraf är att någon som har stått i visst närmare angivet förhållande till hyresgästen gör anspråk på att få träda i hyresgästens eller hans dödsbos ställe. Som advokatsamfundet anför har hyresvärden svårare att bedöma rättsläget när den som gör anspråk på lägenheten sammanlever eller har sammanlevt med hyresgästen utan äktenskap än när de är eller har varit makar. Har emellertid den part som övertagit hyresrätten tillagts denna genom beslut av domstol, behöver hyresvärden knappast hysa tvivel om att överlåtelsen har skett i överensstämmelse med den förut nämnda lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad. I de fall åter då överlåtelsen har skett frivilligt, kan det naturligtvis vara svårt för hyresvärden att bedöma om omständigheterna verkligen är sådana att lagen är tillämplig. Att parterna varit ogifta torde dock utan större svårigheter kunna utrönas liksom att parterna har barn med varandra. Däremot måste det naturligtvis vara svårt för hyresvärden att veta något om samboendets karaktär eller, i det fallet att parterna inte har barn tillsammans, om övertaganderätt skall anses föreligga (jfr 1 § första stycket sista punkten i den föreslagna lagen). Om hyresvärden inte finner sig kunna godta parternas uppgift om att hyresrätten har övertagits enligt den nya lagen, får i rättegång mellan honom och den av parterna som gör anspråk på hyresrätten prövas om

överlåtelsen skett enligt lagen. Förlikningsförfarande inför hyresnämnd kan också påkallas. Jag vill f. ö. erinra om den möjlighet som en hyresgäst i alla fall har enligt 34 § i detta kapitel att efter tillstånd av hyresnämnden överlåta hyresrätten för återstoden av hyrestiden till närstående som sammanbott med honom.

Paragrafens andra stycke har jämkats med anledning av att återgångs- och hemskillnadsinstituten föreslås avskaffade.

34 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om hyresgästs och dödsbos rätt att överlåta bostadslägenhet till någon som varaktigt sammanbott med hyresgästen.

Enligt första stycket får hyresgäst, som inte är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Enligt motiven kan ett beaktansvärt intresse av att få överlåta hyresrätten anses föreligga endast om hyresgästen på grund av giftermål, förflyttning i tjänsten eller av annan anledning saknar tillfälle att använda lägenheten. Tillstånd till överlåtelsen skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen. Här i ligger bl. a. ett krav på att den som hyresgästen önskar överlåta hyresrätten till skall kunna godtas som hyresgäst (prop. 1967: 141 s. 219).

Bestämmelserna äger enligt andra stycket motsvarande tillämpning, om hyresgästen dör under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådana dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

En förutsättning för hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten till sammanboende är, som redan framgått, att hyresgästen själv inte är i tillfälle att använda lägenheten för återstående hyrestid. I promemorian Ds Ju 1972: 5 anförs att det i tillämpningen har uppkommit tvekan om innebörden av denna förutsättning. Sålunda har ifrågasatts bl. a. vilken vikt som skall fästas vid det intresse som föranlett hyresgästen att flytta.

Det kan enligt promemorian med visst fog hävdas att det är hyresvärden ovidkommande av vad anledning hyresgästen inte längre önskar använda lägenheten. Hans berättigade intresse är främst knutet till att den samboende kan godtas som hyresgäst. På grund härav och med hänsyn till de tillämpningssvårigheter som har visat sig föreligga föreslås i promemorian att orden "som ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid" i första stycket byts ut mot uttrycket "som ej avser att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid". I promemorian framhålls att ändringen syftar till att någon prövning

med hänsyn till det intresse som har föranlett hyresgästen att flytta inte skall ske.

Enligt promemorian bör motsvarande ändring inte göras i 40 § första stycket, som anger förutsättningarna för andrahandsupplåtelse. Sådana upplåtelser sägs vara förenade med vissa olägenheter och det finns därför anledning att begränsa rätten till upplåtelse utan samtycke av värden till fall där den fyller ett verkligt behov.

Det i promemorian framställda förslaget till ändring av bestämmelserna i förevarande paragraf godtas allmänt av remissinstanserna. Sålunda uttalar Hyresgästernas riksförbund att den föreslagna lydelsen innebär en påtaglig förbättring. Några remissinstanser ställer sig dock avvisande till förslaget. Hyresnämnden för Stockholms län anför, att de nuvarande bestämmelserna har i den praxis som utbildats inom nämnden ansetts innebära ett visst mått av tvång för hyresgästen att flytta, varvid beaktas även skäl av social karaktär. Enligt hyresnämnden innebär denna praxis en rimlig avvägning med hänsyn till bostadspolitiska intressen. Att helt avstå från prövning av det berättigade i hyresgästens intresse av att få överlåta lägenheten kan befaras leda till ej godtagbara resultat som t.ex. dubbelbosättning och överförande på ensamstående av stora lägenheter. Stockholms bostadskooperativa förening framhåller att den föreslagna ändringen kan leda till orättvisa rubbningar inte bara i föreningens egen turordning utan också i bostadsförmedlingarnas turordning. Även Svea hovrätt avstyrker förslaget som olämpligt ur bostadspolitisk synvinkel. Om lagtexten över huvud taget anses böra förtydligas, bör enligt Sveriges fastighetsägareförbund uttrycket "ej är i tillfälle" bytas ut mot "är förhindrad" eller liknande uttryck.

De invändningar som framförs mot promemorieförslaget i förevarande del finner jag inte vara bärkraftiga. Hyresvärdens intresse får anses vara tillgodosett genom bestämmelsen att tillstånd till överlåtelser inte får lämnas i nu åsyftade fall, om inte hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen. Genom detta villkor tryggas att hyresrätten inte överlåts till samboende som kan förmodas ej fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Som har framhållits vid remissbehandlingen från några håll kan avskaffandet av prövningen av hyresgästens skäl för att flytta i vissa fall leda till att hyresrätten kommer att överlåtas till någon, som inte skulle ha kommit i fråga enligt de principer som gäller för fördelningen av hyreslediga lägenheter. Att det kan inträffa i enstaka fall väger enligt min mening lätt jämfört med olägenheten för den samboende att bryta upp från sin invanda boendemiljö. Under hänvisning till vad som har anförts biträder jag det i promemorian framlagda förslaget till ändring av förevarande paragraf. Av skäl som anförts i promemorian bör motsvarande ändring inte göras i 40 §.

Med det i förevarande paragraf använda uttrycket närstående avses

inte bara den som är eller har varit besläktad med hyresgästen utan även den som sambott med hyresgästen under äktenskapsliknande förhållanden (prop. 1967: 141 s. 220).

35 §

I denna paragraf regleras bostadshyresgästs rätt att överlåta hyresrätten i syfte att få till stånd ett lägenhetsbyte.

Bestämmelserna om rätt för kommun och vissa kommunalförbund, som medverkar till att hyresgäst får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, att göra framställning om tillstånd till lägenhetsbyte har tagits upp i ett nytt tredje stycke i paragrafen. Förslaget har behandlats i avsnittet 13.7 i den allmänna motiveringen.

Om bostadsförmedlingen för talan i bytesärendet, torde hyresgästen sakna intresse av att själv göra framställning i saken. Särskilda bestämmelser för det fall att hyresgästen för talan jämte bostadsförmedlingen synes därför kunna undvaras. Bestämmer sig hyresgästen för att bo kvar i sin gamla lägenhet, sedan bostadsförmedlingen har ansökt om tillstånd till lägenhetsbyte, saknas förutsättningar för att driva ärendet vidare, eftersom hyresgästens lägenhet då inte längre står till förfogande för byte. Aterkallas inte ansökningen om tillstånd till byte, skall ansökningen i en sådan situation avslås.

I justitiedepartementes promemoria Ds Ju 1972: 5 diskuteras om inte ytterligare ändringar bör göras i bytesreglerna. I promemorian anförs sålunda att det från kommunalt håll har föreslagits att lägenheter som är avsedda att upplåtas till vissa kategorier av hyresgäster som t. ex. pensionärer och handikappade skall tas undan från bytesrätten. Enligt promemorian skulle det vara en mindre lycklig utveckling om sådana lägenheter i större utsträckning skulle komma att bebos av andra än dem för vilka de är särskilt avsedda. Övervägandena i denna del utmynnar emellertid i slutsatsen att det inte kan anses föreligga skäl för lagändring. I promemorian uttalas emellertid att restriktivitet synes vara motiverad vid tillämpningen av bestämmelserna om lägenhetsbyte i nu åsyftade fall.

Uttalandena i promemorian i denna del har i allmänhet godtagits vid remissbehandlingen. Enligt Malmö tingsrätt lämnar de nuvarande bestämmelserna dock inte utrymme för en sådan restriktiv tillämpning som förordas i promemorian. Tingsrätten hänvisar till rättsfallet NJA 1953 s. 120.

I likhet med remissinstanserna delar jag den uppfattning som promemorian ger uttryck åt, nämligen att skäl inte föreligger att undanta s. k. kategorilägenheter från bytesrätten enligt förevarande paragraf. Med anledning av vad tingsrätten anför vill jag framhålla att enligt min mening lagtexten ger tillräckligt utrymme att beakta den speciella beskaffenheten hos en kategorilägenhet vid den intresscavvågning som

i bytesärenden skall ske mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Om t. ex. en kommun inreder bostadslägenheter särskilt för att kunna ta vård om sina pensionärer och handikappade, kan det uppenbarligen medföra avsevärd olägenhet för kommunen, ifall ett antal av dessa lägenheter övergår till andra hyresgäster och tillgången till dem för sådana som verkligen behöver dem på så sätt begränsas. Det rättsfall som tingsrätten andrager torde sakna relevans i förevarande sammanhang.

44 §

Om hyresgäst dröjer med betalning av hyran utöver två vardagar efter förfallodagen är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 i detta kapitel förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet. Sker rättelse innan hyresvärden har gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, kan han enligt 43 § inte senare återropa dröjsmålet som grund för att hyresgästen skall skiljas från lägenheten. Även om hyresvärden har begagnat sin uppsägningsrätt, kan hyresgästen enligt 44 § återvinna hyresrätten, om han betalar hyran senast tolfte vardagen från uppsägningen antingen direkt till hyresvärden i vanlig ordning eller genom att nedsätta den hos överexekutor. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän 14 vardagar har förflutit från uppsägningen.

Uppsägning skall enligt 12 kap. 8 § JB i regel vara skriftlig. Den får dock vara muntlig, om skriftligt erkännande av den lämnas. Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgästen gäller som uppsägning, när ansökningen har delgetts i behörig ordning.

Som nämnts inledningsvis har genom motion 1972: 48 fråga väckts vid 1972 års riksdag om att införa bestämmelser av innebörd att hyresvärden skall i förekommande fall vara skyldig att i uppsägningen underrätta hyresgästen om möjligheterna för denne att återvinna hyresrätten.

Motionen har remissbehandlats. Den har tillstyrkts eller lämnats utan crinran av Svea hovrätt, länsstyrelsen i Stockholms län och Hyresgästernas riksförbund. Hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län samt Sveriges fastighetsägareförbund har avstyrkt motionen. Beträffande remissinstansernas närmare synpunkter i ämnet hänvisas till den redogörelse som har tagits in i utskottets betänkande, LU 1972: 12, s. 3—6.

Lagutskottet anförde i det angivna betänkandet att övervägande skäl talar för att en ordning införs som säkerställer att hyresgästen för det fall att han har förverkat sin hyresrätt på grund av bristande betalning av hyran får kännedom om vad han har att iaktta för att vara bevarad

vid sin rätt till fortsatt besittning av bostaden. Utskottet framhöll att detta kan ske genom att bestämmelser införs av innebörd att hyresgästen i samband med uppsägningen skall underrättas om möjligheten till återvinning av hyresrätten. Frågan borde dock enligt utskottet övervägas i samband med att hyreslagstiftningen ses över. Utskottet hemställde att riksdagen gav Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anförde. Riksdagen biföll vad utskottet hemställt (rskr 1973: 227).

Den ifrågakomna skyldigheten för hyresvärden att underrätta hyresgästen om vad denne har att iaktta för att bevara sin rätt är inte någon principiell nyhet på hyreslagsområdet. Inom bostadssektorn åläggs sålunda hyresvärden genom bestämmelserna i 49 § i detta kapitel skyldighet att lämna hyresgästen avflyttningsmeddelande som skall innehålla bl. a. underrättelse om vad hyresgästen har att iaktta, om han inte vill flytta från lägenheten. Bestämmelserna har införts i syfte att hindra att hyresgästen på grund av bristande kännedom om gällande bestämmelser gör en rättsförlust.

I sitt yttrande över motionen har Sveriges fastighetsägareförbund gjort gällande att den ifrågavarande reformen inte skulle fylla något mera påtagligt praktiskt behov, eftersom hyresvärdarna i regel inte åberopar betalningsförsummelse annat än i mera uppenbara fall, t. ex. då hyresgästen vid upprepade tillfällen dröjer med att betala hyran. Förbundet synes mena att när det har gått så långt som till avhysning efter förverkande av hyresrätten på grund av betalningsförsummelse hyresgästen skulle vara i en så svår situation att hyresgästen saknar möjlighet att återvinna hyresrätten genom att betala inom återvinningsfristen. För egen del är jag inte övertygad om att det i förverkandesituationer alltid ligger till på detta sätt. Dessutom är det under alla förhållanden otillfredsställande, om hyresgästen inte har full kännedom om de rättigheter som han är tillförsäkrad enligt hyreslagen. Som Svea hovrätt anför i sitt yttrande över motionen torde hyresgästerna påfallande ofta sakna kännedom om möjligheten att enligt 44 § återvinna hyresrätten. Hyresgästernas riksförbund har pekat på att rättsförluster ibland kan inträda, särskilt när det gäller invandrare. I likhet med lagutskottet anser jag därför att övervägande skäl talar för att hyresvärden åläggs någon form av underrättelseskyldighet. För egen del anser jag att underrättelseskyldigheten bör utformas så att den tidsfrist som står hyresgästen till buds enligt 44 § börjar löpa först den dag hyresgästen erhåller underrättelse om vad han har att iaktta för att bevara sin rätt till bostaden.

Under hänvisning till vad som har anförts förordar jag att bestämmelser införs i hyreslagen av innebörd att, om hyresgästen förverkat sin hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning och hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, hyresgästen inte får skiljas från lägenheten på grund av dröjsmålet, om han betalar hyran i vanlig

ordning till hyresvärden eller nedsätter den hos överexekutor senast tolfte vardagen efter det att han fått underrättelse om att han kan återvinna hyresrätten genom att betala hyran på angivet sätt. Formulär till underrättelsen bör fastställas av Kungl. Maj:t eller av myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer. Avviker underrättelsen från det fastställda formuläret bör den fränkännas rättslig betydelse. Underrättelsen behöver inte lämnas i särskild handling utan bör kunna tas in i exempelvis uppsägningshandlingen. Till förhindrande av rättsförlust bör hyresvärden ha möjlighet att lämna underrättelsen även vid senare tillfälle. Självfallet kan hyresvärden inte med den verkan som här åsyftas lämna underrättelsen till hyresgästen före uppsägningen.

Bestämmelserna i ämnet har tagits upp i första stycket av förevarande paragraf och i ett nytt tredje stycke.

Om hyresvärden inte säger upp avtalet på grund av att hyresrätten är förverkad genom bristande hyresbetalning, utan ansöker om stämning på hyresgästen med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller om vräkning, gäller sådan ansökan enligt 8 § femte stycket som uppsägning, när ansökan har delgetts i behörig ordning. Det bör i dessa fall åvila hyresvärden att ta in underrättelsen i ansökningen om stämning eller vräkning eller foga den till ansökan. Närmare bestämmelser härom får meddelas av Kungl. Maj:t. Skulle det i efterhand visa sig att hyresgästen genom förbiseende eller annan orsak inte har fått del av underrättelsen genom delgivning av ansökningshandlingarna, bör även i detta fall hyresvärden ha möjlighet att lämna underrättelsen vid senare tillfälle.

Det har inte ansetts påkallat att införa motsvarande ordning vid arrende och bostadsrätt.

45 §

I paragrafen, som inleder bestämmelserna om besittningsskydd vid hyra av bostad, anges i vilka fall besittningsskydd inte föreligger. Enligt andra stycket är överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning giltig under vissa förutsättningar. Sådan överenskommelse gäller enligt tredje punkten i andra stycket mot hyresgästens make bara om han har godtagit den. Det förutsätts därvid att maken inte har del i hyresrätten och att han bodde i lägenheten, när överenskommelsen träffades.

Ändringen i paragrafens första stycke punkt 3 är redaktionell.

I ett nytt tredje stycke har föreskrivits att vad som sägs i andra stycket tredje punkten om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att överta hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

Beträffande bakgrunden till den föreslagna ändringen hänvisas till vad som anförs i inledningen (avsnittet 1) och under 12 kap. 33 § JB.

Bestämmelsen innebär att regeln är tillämplig, om samlevnaden har upptagits innan överenskommelsen träffades. Det gäller även om omständigheterna ännu vid den tidpunkten inte är sådana att övertaganderätt skulle ha förelegat, om samlevnaden upplösts då. En förutsättning är emellertid att övertaganderätt i och för sig föreligger, när frågan om överenskommelsens giltighet aktualiseras.

46 §

I paragrafen återfinns huvudregeln om bostadshyresgästs rätt till förlängning av avtalet och de besittningsskyddsbrytande grunderna.

Ändringarna i paragrafen berör de besittningsskyddsbrytande grunder som avser upplåtelse av bostad i anslutning till anställning för skötsel och tillsyn av fastighet.

I departementsförslaget har i en ny punkt närmast efter den nuvarande punkten 7 tagits upp särskilda bestämmelser om besittningsskyddet vid anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. Enligt den nya punkten bryts besittningsskyddet, om anställningen har upphört och det inte är obilligt mot hyresgästen att också hyresförhållandet upphör. Ändringarna har behandlats i avsnittet 13.5 i den allmänna motiveringen.

Den särskilda regeln om uppsägningstid i 12 kap. 4 § andra stycket andra punkten JB blir tillämplig i fråga om upplåtelser som faller in under den nya punkten 8. Enligt nämnda lagrum har hyresgästen, när hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 12 kap. 46 § första stycket 7, alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Införandet av den nya punkten 8 i paragrafens första stycke medför en omnumrering av efterföljande punkter.

47 och 47 a §§

I 47 § meddelas bestämmelser om besittningsskyddet vid hyra av bostad för det fall att lägenheten har hyrts av flera gemensamt eller den också bebos av hyresgästs make som ej har del i hyresrätten.

Om lägenheten har hyrts av flera gemensamt och de till följd av omständighet, som hänför sig till endast en av dem, inte har gemensamt rätt till förlängning av avtalet, har enligt 47 § första stycket medhyresgästen rätt att ensam erhålla förlängning. En förutsättning för det är att hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. En ytterligare förutsättning är att hyresavtalet inte har förverkats. Om medhyresgästen är make till den som föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han en vidare rätt till förlängning än annan medhyresgäst. Han har nämligen rätt till förlängning även om hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Ännu bättre ställd är samboende make om han inte har del i hyresrätten. Hans rätt till förlängning gäller i sådant fall oberoende av om det är

hyresgästen eller hyresvärden som har sagt upp avtalet och oberoende av grunden för uppsägningen, om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Uppstår tvist mellan hyresvärden och maken om hyresrätten, skall hyresvärden lämna maken sådant avflyttningsmeddelande som sägs i 12 kap. 49 § JB. Detta följer av föreskriften i 47 § andra stycket sista punkten att bestämmelserna i bl. a. 49 § om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

För att en hyresgäst inte skall kunna oimintetgöra den rätt att överta hyresavtalet, som en med honom samlevande part har enligt den föreslagna lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad, genom att inte bevara sin förlängningsrätt, bör den rätt till förlängning av hyresavtal som getts make enligt förevarande paragraf också medges den som enligt nämnda lag är berättigad att överta hyresrätten. I den nya 47 a § föreskrivs därför att bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att överta hyresrätten vid samlevnadens upplösning.

Om hyresvärden inte önskar att hyresgästens make skall överta hyresrätten enligt 47 § har han som nämnts nyss att lämna maken avflyttningsmeddelande. Sådant meddelande måste enligt förslaget också lämnas den som har rätt att överta lägenheten enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad för att treveckorsfristen enligt 49 § i detta kapitel skall börja löpa. För den händelse hyresvärden inte känner till om hyresgästen är gift och har sin make boende i lägenheten, torde han inte ha någon svårighet att skaffa sig kunskap härom. Däremot kan det naturligtvis vara svårare för honom att få vetskap om att hyresgästen sammanbor med någon som har rätt att överta hyresrätten enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad, om ej hyresgästen själv i samband med uppsägningsförfarandet lämnar tillförlitlig uppgift här om. Med hänsyn till de restriktiva förutsättningar som uppställs i nyssnämnda lag för att rätt skall föreligga att överta bostaden, torde emellertid i allmänhet hyresvärd, vicevärd eller fastighetsskötare som har personlig kontakt med hyresgästerna känna till om sådana förhållanden föreligger att någon kan åberopa sig på lagen. Större fastighetsförvaltningsar torde däremot i allmänhet sakna sådan kännedom. Innan den tidigare hyresgästen flyttar från lägenheten, brukar emellertid lägenheten besiktigas av den som förvaltar fastigheten för att utröna, om den avträdande hyresgästen är ersättningsskyldig för skador på lägenheten. Vidare visas lägenheten regelmässigt för den nya hyresgästen, innan han träffar hyresavtalet. Om det vid sådana besök i lägenheten inte framkommer något som tyder på att hyresgästen bor tillsammans med någon som kan tänkas ha rätt att överta lägenheten och inte heller någon gör anspråk på sådan rätt före den dag då lägenheten skall avträdas, torde fastighetsförvaltningen i allmänhet kunna utan närmare efterforskningar om hyres-

gästens privata förhållanden utgå från att lagen ej kommer att åberopas. Skulle detta senare visa sig vara ett misstag, torde saken i allmänhet kunna rättas till i samförstånd genom att den samboende eller nytillträdande hyresgästen får annan lägenhet genom fastighetsförvaltningens försorg. Jag är därför övertygad om att den utvidgning av bestämmelsernas tillämpningsområde som jag här har förordat inte kommer att medföra några större praktiska olägenheter.

Enligt departementsförslaget skall hyresvärden lämna hyresgästen avflyttningsmeddelande inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttar hyresvärden inte denna tid, blir uppsägningen utan verkan utom i vissa särskilt angivna fall. Bestämmelserna härom har tagits upp som ett nytt andra stycke i 12 kap. 49 § JB. De nu angivna bestämmelserna bör inte äga tillämpning på avflyttningsmeddelande som hyresvärden lämnar äkta make eller sådan ogift samboende som avses i den föreslagna lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad. I överensstämmelse härmed har från hänvisningen i andra stycket sista punkten i 47 § undantagits det i departementsförslaget tillagda andra stycket i 49 §.

48 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om villkoren för den fortsatta förhyrningen i samband med förlängning av hyresavtal.

Hyresgästernas riksförbund och hyresrådet har framfört viss kritik mot gällande lydelse av bestämmelserna i första stycket om hyressättningen vid förlängning. I huvudsaklig överensstämmelse med hyresrådets mening föreslås i promemorian Ds Ju 1972: 5 att bestämmelserna jämkas redaktionellt. Syftet med den föreslagna jämkningen anges i promemorian vara att undanröja risken för missförståndet att bestämmelserna skulle ge hyresvärden rätt att vid förlängning ensidigt bestämma hyran för den fortsatta förhyrningen.

Några remissinstanser förklarar sig inte kunna ansluta sig till förslaget. De är Malmö tingsrätt, hyresnämnden för Stockholms län, Näringslivets byggnadsdelegation och Industriens bostadsförening. Nämnda remissinstanser anser inte den föreslagna jämkningen vara påkallad.

Sveriges Fastighetsägareförbund säger sig sakna möjlighet att bedöma utbredningen hos allmänheten av missförståndet beträffande bestämmelsernas innebörd. Anses den betydande vill förbundet inte motsätta sig lagändring. Den misstro mot hyreslagens bruksvärderegler som kan föreligga hänför sig enligt förbundets mening till andra omständigheter än den formella utformningen av förevarande bestämmelser.

För egen del anser jag i likhet med promemorian att det är angeläget att risken för missförstånd av förevarande bestämmelser undanröjs. Jag förordar därför att bestämmelserna ges en annan utformning än den nuvarande.

I anslutning till förevarande paragraf har några remissinstanser tagit

upp andra frågor som rör bruksvärdereglerna. Sålunda efterlyser Sveriges fastighetsägareförbund en lagregel av innehåll att vad förbundet be-tecknar som kommunalt subventionerade hyresobjekt skall uteslutas ur det jämförelsematerial som skall ligga till grund för jämförelseprövningen. Enligt Svenska lantarbetareförbundet bör klarläggas dels vilket jämförelsematerial som skall användas, när bruksvärdet av bostäder på landsbygden skall fastställas, dels vilken reducering av hyran för sådana bostäder som bör göras med hänsyn till de olikheter som råder mellan dem och bostäder i tätort. Hyresgästernas riksförbund tar i anslutning till vissa uttalanden i promemorian upp frågan om hyresavtal som är förenade med och gjorts beroende av att hyresgästen också hyr garage-plats eller arrenderar parkeringsplats. Förbundet berör också hyresupp-låtelser som sker under villkor att hyresgästen lånar ut pengar till hyres-värden på förmånliga villkor. Om denna ordning skall bibehållas, bör enligt förbundets mening införas bestämmelser om hyresnämndens god-kännande av sådana avtal. Stockholms tingsrätt uttalar, att andra styc-ket i förevarande paragraf är svårtolkat och att bestämmelserna bör förtydligas. Lantbruksstyrelsen framför vissa synpunkter på paragra-fens disposition och den lagtekniska utformningen av bestämmelserna.

Jag är medveten om att det system med bruksvärdchyror för bostads-lägenheter som infördes genom 1968 års reform erbjuder vissa tillämp-ningssvårigheter. Erfarenheterna av tillämpningen av hyreslagens bruks-värdesystem är emellertid ännu begränsade och någon fast praxis har inte hunnit utbilda sig. Den av statsmakterna år 1971 beslutade avveck-lingen av hyresregleringen fr. o. m. den 1 oktober 1972 beträffande ett betydande antal lägenheter torde ganska snart ge underlag för en säk-rare bedömning av hur bruksvärdesystemet fungerar i den praktiska tillämpningen. I promemorian anføres att någon ändring i sak i bruksvär-dereglerna inte bör företas innan sådant underlag finns. Jag ansluter mig till denna uppfattning. Det saknas därför anledning att f. n. ta upp fler-talet av de frågor som aktualiserats under remissbehandlingen.

Med anledning av vad Hyresgästernas riksförbund anför vill jag ut-tala följande. Som framhålls i promemorian är det tämligen vanligt att avtal om upplåtelse av garage eller parkeringsplats mer eller mindre fast knyts till avtal som avser hyra av bostadslägenhet. Vad som då skall gälla beror av omständigheterna i det särskilda fallet. Omfattar hyresav-talet också rätt till garage- eller parkeringsplats, är avtalet i sin helhet att bedöma enligt reglerna om hyra av bostadslägenhet dvs. som ett hy-resavtal (jfr 1 § i detta kapitel). Är däremot upplåtelsen av garage- eller parkeringsplatsen fristående i förhållande till hyresavtalet, blir den att bedöma enligt reglerna om lokalhyra respektive lägenhetsarrende (jfr 8 kap. 1 § andra stycket JB). Det sagda gäller även om det har varit ett villkor för upplåtelsen av bostadslägenheten att avtal träffas om bilupp-ställningsplatsen. I nu angivna fall kan hyresnämnden i samband med

förlängningstvist, föranledd av hyresvärdens uppsägning, med stöd av andra stycket i förslaget pröva huruvida villkoret skall gälla. Skulle hyresnämnden finna att villkoret är obilligt, kan nämnden förlänga hyresförhållandet beträffande bostadslägenheten utan skyldighet för hyresgästen att hyra eller arrendera biluppställningsplatsen. Möjligheterna för hyresgästen att komma till rätta med de problem som har antytts ökar genom departementsförslaget, som ger bostadshyresgästen rätt att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för omprövning av villkoren.

Som Hyresgästernas riksförbund anför lägger hyreslagen inte hinder i vägen för hyresvärdarna att som villkor för förhyrning av lägenhet begära att hyresgästen lånar ut pengar till honom. Annat gäller enligt 11 § hyresregleringslagen i fråga om lägenheter som är underkastade hyresregleringen. Enligt min mening bör bruksvärdereglerna inte kunna kringgå genom att en av hyresgästen tillhandahållen ekonomisk förmån för hyresvärderna, t. ex. försträckning på särskilt förmånliga villkor, betecknas som annat än hyra. Sådan förmån bör således kunna beaktas vid bruksvärdeprövningen för lägenheten. I vissa fall kan straffansvar också inträda för hyresvärderna enligt den föreslagna straffbestämmelsen i 65 § i detta kapitel. Med hänsyn till vad som har anförts finns enligt min mening, åtminstone f. n., inte skäl att, som Hyresgästernas riksförbund förordar, föreslå bestämmelser om att hyresnämnd skall godkänna villkor av det slag som diskuteras här.

Förutom den redaktionella jämkning som föreslås i promemorian har i departementsförslaget också gjorts den ändringen, att regeln i paragrafens nuvarande andra stycke, som f. n. gäller bara i bristorter, har gjorts gencrellt tillämplig. Det hänger samman med att begreppet bristort föreslås utmönstrat vid hyra. Skälen härtill har redovisats i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen. Regeln har flyttats till första stycket och där tagits upp närmast efter tolkningsregeln i andra punkten. Vidare har bestämmelserna i första stycket tredje och fjärde punkterna om andra hyresvillkor än hyran brutits ut från första stycket och bildar andra stycket. I ett tredje stycke har i förslaget tagits upp bestämmelserna i den nuvarande sista punkten av paragrafens första stycke om att samma villkor som förut skall gälla i den mån ändring i hyresvillkoren inte påkallas.

49 §

Paragrafen upptar bestämmelser om förfarandet vid besittningsskyddstvister angående bostadslägenhet. Till paragrafen har fogats ett nytt andra stycke, enligt vilket det åligger hyresvärderna att med anledning av uppsägning som han själv har gjort lämna hyresgästen avflyttningsmeddelande inom tre månader efter hyrestidens utgång. Gör han inte det, blir enligt bestämmelsen uppsägningen i princip utan verkan med följd att hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor så som om

någon uppsägning inte hade skett (jfr bestämmelserna i 12 kap. 3 § JB om automatisk förlängning). Den angivna påföljden inträder emellertid inte, om hyresgästen inom tremånaderstiden hänskjuter tvisten till nämnden eller flyttar från lägenheten. Beträffande motiven till bestämmelserna hänvisas till avsnittet 13.4 i den allmänna motiveringen.

Ändringarna i tredje stycket, motsvarande paragrafens nuvarande andra stycke hänger samman med de nya bestämmelserna om den tid inom vilken avflyttningsmeddelande skall lämnas. Enligt tredje stycket i förslaget skall hyresgästen hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom tre veckor efter det att han fått del av hyresvärdens avflyttningsmeddelande för att vara bevarad vid sin rätt till förlängning av avtalet. För att bestämmelsen skall bli tillämplig förutsätts enligt förslaget att hyresvärderna har lämnat avflyttningsmeddelandet inom den i andra stycket i förevarande paragraf föreslagna tremånadersfristen.

I förslagens 54 och 55 §§ meddelas nya bestämmelser som ger bostads-hyresgäst rätt att i vissa fall säga upp avtalet till omprövning av villkoren utan att han förlorar sitt besittningsskydd. För att sådan uppsägning inte skall förlora sin verkan måste hyresgästen enligt de föreslagna bestämmelserna hänskjuta villkorstvisten till nämnden inom tre veckor från sin egen uppsägning. Förfarandereglerna i förevarande paragraf och i 54 och 55 §§ gäller i princip vid sidan av varandra. Hänskjuter hyresgästen med anledning av sin egen uppsägning tvisten till hyresnämnden och sker det inom den tid som hänskjutande skall göras enligt förevarande paragraf, bör särskilt hänskjutande med anledning av avflyttningsmeddelandet inte krävas för att hyresgästen skall vara bevarad vid sin förlängningsrätt. Härigenom undviker man svårigheter att avgöra vilkendera uppsägningen som föranlett hänskjutandet.

I en ny tredje punkt av tredje stycket i paragrafen har därför tagits upp en bestämmelse av innehåll att den i den närmast föregående punkten angivna verkan av att hänskjutande inte sker inom föreskriven tid — att förlängningsrätten förfaller — inte inträder om hyresgästen inom samma tid hänskjuter tvisten enligt förslagens 54 § andra stycket. Undantagsbestämmelsen är avsedd att bli tillämplig bara när hänskjutandet sker efter det att hyresgästen själv sagt upp avtalet för omprövning av villkoren och fått del av hyresvärdens uppsägning samt hänskjutandet sker inom rätt tid, räknat från såväl hyresgästens egen uppsägning som avflyttningsmeddelandet. I andra fall, t. ex. om hänskjutande skett med anledning av avflyttningsmeddelandet innan hyresgästen själv sade upp avtalet, måste hyresgästen hänskjuta tvisten på nytt till hyresnämnden, om han vill behålla sin kvarboenderätt respektive fullfölja sin uppsägning. En annan reglering skulle medföra risk för rättsförluster, om t. ex. den första uppsägningen återkallas och tvisten av-

skrivs innan hyresnämnden fått kännedom om den andra tvisten. Hänskjuts tvisten i omgångar till hyresnämnden bör de dit hänskjutna frågorna handläggas som ett ärende, under förutsättning att nämnden inte har skilt sig från den tvist som har hänskjutits dit först.

I sammanhanget bör framhållas att de föreslagna nya bestämmelserna i förevarande paragraf kan medföra att hyresvärdens uppsägning blir utan verkan. Hyresgäst som vill ha villkoren omprövade kan därför inte förlita sig på att villkorsfrågan blir prövad med anledning av hyresvärdens uppsägning. Har å andra sidan hyresgästen sagt upp avtalet enligt de föreslagna bestämmelserna i 54 och 55 §§ för omprövning av villkoren, kan enligt departementsförslaget förlängningsfrågan inte tas upp till prövning med anledning av den uppsägningen. För att få även denna fråga prövad måste hyresvärden själv säga upp hyresavtalet och därvid iakttä bl. a. de nya bestämmelserna i andra stycket i förevarande paragraf.

Jag vill i sammanhanget erinra om att inget hindrar hyresvärden från att lämna hyresgästen avflyttningsmeddelande senare än uppsägningen men inom den föreslagna tremånadersfristen. Däremot bör avflyttningsmeddelandet, lika litet som sådan underrättelse som avses i 12 kap. 44 § JB i departementsförslaget, ej kunna med rättslig verkan lämnas före uppsägningen. Detta torde också vara gällande rätts ståndpunkt.

Som har framhållits under 47 § i detta kapitel äger bestämmelserna i det nya andra stycket i förevarande paragraf inte tillämpning på avflyttningsmeddelande som skall lämnas hyresgästens make eller ogift som sambor med hyresgästen.

51 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om verkan i vissa hänseenden av att hyresnämnden eller domstol bifaller hyresgästens förlängningstalan.

Till andra stycket har fogats en ny punkt av innebörd att mot hyresförhållandet inte får åberopas omständighet som kunnat åberopas i det mål eller ärende i vilket hyresgästens förlängningstalan bifallits. Bestämmelsen har behandlats i avsnittet 13.6 i den allmänna motiveringen.

Den nya andra punkten i andra stycket tar, liksom paragrafen i övrigt, sikte bara på fall där hyresgästens förlängningstalan har bifallits och medför att inte bara invändningar i preliminärfrågor utan också påståenden som hänför sig till de besittningsskyddsbrytande grunderna i 46 § i detta kapitel prekluderas. Invändning eller påstående av detta slag kan inte åberopas vare sig efter stämning vid domstol rörande exempelvis förverkande av hyresrätten eller vid hyresnämnd i senare ärende om förlängning av hyresförhållandet eller inför överexekutor rörande avhysning. För att omständighet som avses i den

nya punkten skall prekluderas fordras emellertid att omständigheten har kunnat åberopas i den förlängningstvist som har avgjorts till förmån för hyresgästen. Någon svårighet att avgöra hur det förhåller sig härmed torde inte föreligga i fråga om invändningar rörande giltigheten eller beskaffenheten av upplåtelsen, t. ex. att det inte föreligger giltigt hyresavtal eller att upplåtelsen avser del av upplåtarens bostad. Frågan hur gränsen skall dras i övriga fall mellan sådana omständigheter som kunnat åberopas och andra omständigheter får överlämnas åt rättstillämpningen. Jag vill här endast framhålla att det förhållandet att en omständighet har förelegat innan förlängningsfrågan avgjordes slutgiltigt inte automatiskt utesluter att omständigheten får åberopas i nytt mål eller ärende rörande samma hyresförhållande. Har t. ex. hyresgästen förverkat sin hyresrätt på grund av dröjsmål med betalningen kort innan ärendet behandlades i hyresnämnden och är hyresvärdens redovisningsrutiner sådana att han praktiskt sett inte kunnat få kännedom om förverkandet före förhandlingen i hyresnämnden, bör han vara oförhindrad att åberopa förverkandet trots att hyresförhållandet har förlängts. Även omständighet som hänför sig till tiden efter den gamla hyrestiden kan prekluderas genom dom eller beslut, varigenom avtalet förlängs för ny hyrestid. Behandlas förlängningstvisten av hyresnämnden efter hyrestidens utgång men försummar hyresvärden att mot förlängningstalan åberopa att hyresgästen, sedan hyrestiden har löpt ut, har förverkat sin hyresrätt, kan hyresvärden således inte åberopa förverkandet, när frågan om förlängning av avtalet för ännu en period tas upp längre fram.

Har hyresgästens förlängningsyrkande lämnats utan bifall, blir avgörandets verkan i rättskraftshänseende att bedöma enligt den rättskraftsregel som föreslås införd i nämndlagen, om avgörandet meddelas av hyresnämnden. Genom avgörandet blir således slutgiltigt avgjort att hyresavtalet skall upphöra vid hyrestidens utgång. Har avgörandet i stället träffats av domstol, blir rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemålsdomens rättskraft omedelbart tillämpliga. Det bör understrykas att den verkan av att hyresavtal blir förlängt som anges i andra stycket andra punkten i paragrafen inte inträder, när parterna under förlängningstvisten träffar överenskommelse om fortsatt förhyrning. I vad mån part genom att träffa en sådan överenskommelse får anses ha avstått från att framdeles åberopa omständighet som kan inverka på hyresförhållandet får bli föremål för vanlig avtalstolkning i det enskilda fallet.

53 §

På grund av 51 och 52 §§ i detta kapitel kan det inträffa att hyresgäst i förlängningstvist blir skyldig att för förfluten tid utge högre hyra än han haft att betala förut. Det tillkommande beloppet förfaller till betalning den dag då det beslut eller den dom varigenom höj-

ningen fastställts vinner laga kraft. Enligt 12 kap. 42 § första stycket 1 JB förverkas hyresrätten, om hyresgästen dröjer med betalningen två vardagar efter den dag beslutet eller domen vann laga kraft. Enligt förevarande paragraf gäller emellertid, med visst undantag, att hyresrätten inte förverkas, om betalningen fullgörs inom en månad från den dag då den högre hyran fastställdes.

De ändringar som föreslås i paragrafen föranleds främst av förslaget att särskilt anstånd med betalningen av det överskjutande beloppet får medges, när skäl föreligger. Beträffande motiven för förslaget hänvisas till avsnittet 13.3 i den allmänna motiveringen. I överensstämmelse med vad hyresnämnden för Stockholms län föreslår har i departementsförslaget den ränteregeln som nu finns i tredje punkten i paragrafen tagits upp i ett nytt andra stycke och den föreslagna anståndsregeln som ett nytt tredje stycke i paragrafen. Av den senare framgår att beviljat anstånd skall avse också ränta som utgår på överstigande belopp.

Anståndsregeln innebär att nämnden eller domstolen kan förordna, inte bara att hyresgästen får fullgöra betalningen vid en senare fastställd tidpunkt utan också att skulden får betalas genom avbetalningar i viss ordning, som får anges närmare i beslutet eller domen. Anstånd får dock bara avse sådana belopp som hänför sig till tiden, innan nämndens eller domstolens avgörande vann laga kraft, och som innebär en merutgift utöver vad hyresgästen har haft att betala enligt tidigare gällande avtal.

Det får ankomma på nämnden eller domstolen att så snart den retroaktiva hyran uppgår till ett inte obetydligt belopp utröna parternas ståndpunkter till frågan om särskilt betalningsanstånd. Anståndsfrågan kan bara tas upp i själva förlängningstvisten. Avslutas detta ärende utan att beslut om anstånd meddelas, kan frågan inte tas upp senare som särskilt ärende.

Underlåter hyresgästen att betala den retroaktiva hyran i den ordning som har föreskrivits, är hyresrätten förverkad enligt 42 § första stycket 1 i detta kapitel. Hyresgästen kan emellertid återvinna hyresrätten genom att fullgöra sin betalningsskyldighet enligt 44 §.

Det har uppstått tvekan om den särskilda enmånadsfristen i paragrafens första stycke skall räknas från den dag då beslutet eller domen meddelades eller från dagen för laga kraft vinnandet. Övervägande skäl synes tala för att det är den senare dagen som åsyftas. Första stycket har förtydligats i enlighet härmed.

Rubriken närmast efter 53 §

I departementsförslaget har de nuvarande bestämmelserna om förstagångsprövning i 54 och 55 §§ i detta kapitel utmönstrats. I paragraferna har i stället tagits upp nya bestämmelser om rätt för bostads-

hyresgäst att säga upp hyresavtalet för villkorsändring. Rubriken har ändrats i enlighet härmed.

54 och 55 §§

I paragraferna meddelas bestämmelser om rätt för bostadshyresgäst att säga upp avtalet för villkorsändring. Bestämmelserna, som inte har någon motsvarighet i gällande rätt, har behandlats i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen. I 54 § första och andra styckena anges förutsättningarna för att hyresgästen skall få säga upp avtalet för att få villkoren omprövade. I tredje stycket meddelas bestämmelser om vad hyresgästen har att iakta för att få till stånd omprövningen. 55 §, slutligen, upp-tar normer för omprövningen.

Vid avtal träffade på bestämd tid ej överstigande ett år, skall uppsägningen göras till hyrestidens utgång. Ändras villkoren, gäller de nya villkoren för den nya hyrestiden. Är hyrestiden ej bestämd, blir bestämmelserna i 4 § andra stycket i detta kapitel tillämpliga, om uppsägningsstid inte har avtalats. Det betyder att de nya villkoren skall tillämpas från den dag då hyresavtalet skulle ha upphört, om uppsägningen i stället hade gällt avtalets upphörande. Den särskilda uppsägningsstid om en månad som föreskrivs i andra punkten i samma paragraf för det fallet att hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 12 kap. 46 § första stycket 7 JB gäller inte vid uppsägning från hyresgästens sida för villkorsändring. Vid långtidsavtal, dvs. avtal på bestämd tid överstigande ett år, blir de nya bestämmelserna i 4 a § i detta kapitel om förtida uppsägning tillämpliga. Också här gäller att de nya villkoren skall tillämpas från den dag, då avtalet skulle ha upphört om uppsägningen i stället hade gällt avtalets upphörande. För de fall som avses i andra stycket gäller de däri upptagna speciella reglerna om den tidpunkt till vilken uppsägningen får ske. Givetvis skall hyresgästen i detta fall iakta den uppsägningsstid som följer av lag eller överenskommelse. De nya villkoren blir tillämpliga från den dag till vilken uppsägningen görs med tillämpning av bestämmelserna i andra stycket.

För att hyresgästen skall ha rätt att säga upp avtalet för ändring av villkoren krävs enligt 54 § första stycket att hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt då avtalet skulle ha upphört, om uppsägningen i stället hade gällt dess upphörande, och att lägenheten inte utgör del av upplåtarens egen bostad. Skulle undantagsvis dessa förutsättningar inte föreligga och är andra stycket inte tillämpligt, bör uppsägningen för villkorsändring vara utan verkan.

Rätt att säga upp hyresavtalet för villkorsändring enligt 54 § föreligger även om hyresförhållandet på grund av omständigheter som anges i 45 § första stycket 3 och 45 § andra stycket i detta kapitel inte är förenat med rätt till förlängning. Är avtalet på någon av de nu an-

givna grunderna inte besittningsskyddat, finns det naturligtvis risk för att hyresgästens uppsägning möts av en uppsägning för avflyttning från hyresvärdens sida. Det är en risk som hyresgästen i nu åsyftade fall får ta med i beräkningen.

Av 54 § första stycket framgår att hyresgäst som vill säga upp avtalet för villkorsändring skall begära ändring av villkoren redan i uppsägningen. Gör han inte det, gäller uppsägningen avtalets upphörande. Däremot behöver hyresgästen i uppsägningen inte närmare precisera de ändringar i villkoren som han önskar. Det överensstämmer med vad som i motsvarande fall gäller vid jordbruks- och bostadsarrende (prop. 1970: 20 del B s. 867) och föreslås gälla vid lokalhyra och anläggningsarrende (jfr 11 kap. 6 a § första stycket och 12 kap. 58 a § första stycket JB i departementsförslaget). I 54 § tredje stycket har vidare föreskrivits att hyresgästen skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom tre veckor från sin uppsägning vid äventyr att denna annars blir utan verkan. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen. Jag vill här bara erinra om den skillnad som föreligger i fråga om proceduren när en hyresgäst vill påkalla omprövning av villkoren och när jordbruks- eller bostadsarrendator vill göra det. I det senare fallet skall den tid inom vilken hänskjutandet skall ske räknas från det att jordägaren har lämnat arrendatorn avflyttningsmeddelande (9 kap. 10 § och 10 kap. 6 § JB). I fall som avses i 54 och 55 §§ börjar tiden att löpa redan från uppsägningen. Härmed åsyftas självfallet den dag då uppsägningen enligt 8 § i detta kapitel skall anses ha skett. Som framgår av nämnda paragraf i förslaget skall hyresgästens uppsägning alltid ske i skriftlig form.

Genom bestämmelserna i andra stycket öppnas möjlighet för bostadshyresgäst med hyresavtal för kortare tid än nio månader att säga upp avtalet för villkorsändring till en tidpunkt då han vunnit besittningsskydd, utan att han behöver avvakta den nya hyresperiodens utgång. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen.

Som nämnts gäller i princip förfarandereglererna i 49 § i detta kapitel och 54 § tredje stycket vid sidan av varandra. Genom den ändring som har föreslagits i 49 § tredje stycket har emellertid en sammankoppling skett mellan de båda regelsystemen. Den åsyftade ändringen innebär att, om hyresgästen har hänskjutit villkorsfrågan till hyresnämnden enligt 54 § andra stycket inom samma tid som gäller för hänskjutandet enligt 49 §, han inte behöver företa särskilt hänskjutande med anledning av hyresvärdens avflyttningsmeddelande. Motsvarande bör gälla för det fall att hyresgästen med anledning av hyresvärdens uppsägning har hänskjutit förlängningstvisten till hyresnämnden efter det att hyresgästen har sagt upp avtalet för omprövning av villkoren och inom tre veckor räknat från också hyresgästens egen uppsägning. I enlighet härmed har i 54 § andra stycket tagits upp en bestämmelse av

innehåll att hyresgästens uppsägning behåller sin verkan, om inom den tid som anges i paragrafen hänskjutande sker enligt 49 § tredje stycket. Den här angivna undantagsbestämmelsen torde oftast få mindre praktisk betydelse än motsvarande bestämmelse i 49 §, eftersom hyresgästen kan få villkorsfrågan prövad i förlängningstvist.

Enligt 55 § blir till en början bestämmelserna i 48 § i detta kapitel om bestämmande av hyresvillkoren för fortsatt förhyrning tillämpliga, när avtalet har uppsagts av hyresgästen för villkorsändring. Innebörden av detta är bl. a. att hyresnämnden inte är bunden av hyresgästens yrkande lika litet som när prövningen av villkorsfrågan är föranledd av hyresvärdens uppsägning. Om hyresvärden inte låter sig avhöra till nämnden får vid tillämpning av 48 § med anledning av hyresgästens uppsägning den utgående hyran anses vara den hyra som hyresvärden fordrar.

Att prövningen av villkorsfrågan i princip är densamma, oavsett om den föranleds av hyresvärdens eller hyresgästens uppsägning eller det föreligger ömsesidiga uppsägningar innebär bl. a. att, om villkoren ändras med anledning av att hyresgästen har sagt upp avtalet för villkorsändring situationen är densamma som om villkoren ändrats i samband med att hyresgästen fått bifall till förlängningsyrkande. I 55 § andra punkten har i överensstämmelse härmed föreskrivits att 50 § andra punkten, 51 § andra stycket första punkten och 53 § i detta kapitel äger motsvarande tillämpning när villkoren har jämkats på grund av uppsägning från hyresgästens sida. Eftersom förlängningsfrågan inte prövas, om enbart hyresgästen säger upp avtalet för villkorsändring, sker däremot inte någon hänvisning till 51 § andra stycket andra punkten i förslaget.

Som har framhållits i den allmänna motiveringen har hyresgästen inte möjlighet att kombinera uppsägning för ändring av hyresvillkoren med uppsägning för avflyttning, exempelvis på så sätt att han vill att uppsägningen skall gälla avtalets upphörande, om hyresvillkoren inte ändras på visst sätt. Har hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring och vinner hans talan inte bifall, får han säga upp avtalet till närmaste tillfälle därefter då det kan upphöra, om han vill frånträda avtalet. Har även hyresvärden sagt upp avtalet, är läget ett annat. I ett sådant fall kan hyresgästen välja att flytta vid hyrestidens utgång, eftersom hyresvärdens uppsägning i princip alltid är en uppsägning för avflyttning.

I flera bestämmelser i 12 kap. JB i dess nuvarande lydelse (67, 69, 70, 72 och 73 §§) hänvisas till 55 § i samma kapitel. Bestämmelserna blir därigenom tillämpliga i fråga om förstagångsprövning.

En genomgång av dessa bestämmelser har visat att de bör äga tillämpning på den prövning som enligt 55 § i dess nu föreslagna lydelse skall ske när hyresgästen har sagt upp avtalet för villkorsändring och

hänskjutit tvisten till hyresnämnden. Bestämmelserna har därför inte ändrats i förslaget såvitt angår hänvisningen till 55 § men får i detta hänseende en ändrad innebörd.

57 §

I likhet med vad som har föreslagits beträffande 11 kap. 5 § JB och i överensstämmelse med vad som anförs i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen har till denna paragraf fogats ett nytt andra stycke av innehåll att bestämmelserna i paragrafens första stycke om indirekt besittningsskydd äger motsvarande tillämpning i fall då lokalhyresgästen har sagt upp avtalet för ändring av villkoren.

Med hänsyn till att hyresavtal som avser förhyrning av lokal, till skillnad från vad som enligt 11 kap. 2 § första stycket JB gäller vid anläggningsarrende, får träffas för obestämd tid, varvid gäller särskilda bestämmelser om uppsägningstid (se 4 § andra stycket i detta kapitel), har begränsningen av bestämmelsernas tillämpningsområde angetts på annat sätt än i 11 kap. 5 § JB. Sålunda föreskrivs här att uppsägningen från hyresgästens sida skall ha skett i annat fall än som avses i 12 kap. 6 § JB. Att hyresgäst inte har besittningsskydd om hans uppsägning sker av orsak som anges i 6 § innebär att hyresgäst med tidsbestämt avtal kan påkalla villkorsändring bara när uppsägningen sker till hyrestidens utgång (jfr 3 § första stycket i detta kapitel). För annan hyresgäst innebär den åsyftade begränsningen att bara uppsägning som sker med iakttagande av uppsägningstid enligt 4 § andra stycket eller avtalad uppsägningstid omfattas av förslaget.

Bestämmelserna om indirekt besittningsskydd när hyresgästen har påkallat villkorsändring innefattar inte något krav på att hyresgästen i uppsägningen skall närmare ange de ändringar i hyresvillkoren han önskar, även om detta kan vara lämpligt för att påskynda förhandlingarna mellan parterna. I stället skall hyresgästen under det fortsatta förfarandet inför hyresnämnden precisera sina önskemål (jfr 58 a § första stycket i departementsförslaget).

58 §

Den föreslagna ändringen i första stycket är redaktionell i förhållande till den lydelse paragrafen getts fr. o. m. den 1 juli 1972 (SFS 1972: 252).

Till tredje stycket i paragrafen har i förslaget fogats en bestämmelse som utgör ett undantag från kravet att hyresgästen skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom viss tid efter hyresvärdens uppsägning för att vara bevarad vid sin rätt till ersättning enligt 57 §. Den nya bestämmelsen behandlas under följande paragraf.

58 a §

I paragrafen som är ny har tagits upp bestämmelserna om det fortsatta förfarandet sedan lokalhyresgästen har sagt upp hyresavtalet och påkallat ändring av hyresvillkoren. Dess motsvarighet vid anläggningsarrende är i departementsförslaget 11 kap. 6 a § JB.

I första stycket första punkten föreskrivs i överensstämmelse med vad som har anförts i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen att hyresgästen skall inom två månader från det att han sagt upp avtalet för omprövning av villkoren hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och att han därvid skall ange den ändring i hyresvillkoren som han önskar. Medlingsärendet anhängiggörs hos nämnden genom ansökan om medling. Närmare föreskrifter om hur ansökan skall göras och vad den skall innehålla är avsedda att meddelas i den nya nämndlagen.

Andra stycket första punkten upptar en bestämmelse om verkan av att hyresgästen försummar att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom tvåmånadersfristen. Uppsägningen är i så fall utan verkan, dvs. rättsläget är detsamma som om någon uppsägning inte hade skett. Hyresgästen sitter då kvar i lägenheten på oförändrade villkor eller på de nya villkor som parterna kommer överens om. Skälen för den föreslagna ordningen har redovisats i den allmänna motiveringen.

Om hyresgästen underlåter att iaktta föreskriften i första stycket, att han skall ange den villkorsändring han önskar, bör detta inte medföra att ansökan omedelbart avvisas. I andra stycket andra punkten föreskrivs i stället att hyresnämnden i sådant fall skall förelägga sökanden att avhjälpa bristen. Gör han det inte inom den tid som har förelagts, skall ansökan enligt tredje punkten avvisas. Rättsverkan härav bör vara densamma som inträder för det fall att hyresgästen över huvud taget inte hänskjutit tvisten till nämnden, dvs. att uppsägningen blir utan verkan. Detta torde inte kräva någon uttrycklig regel. Motsvarande bör gälla, om hyresgästens ansökan om medling avvisas med stöd av de allmänna bestämmelserna i den nya nämndlagen om avvisning av ansökan.

I paragrafens tredje stycke ges bestämmelser om det fortsatta förfarandet sedan hyresgästen har hänskjutit tvisten till medling enligt första stycket och angett de ändringar i hyresvillkoren han önskar. Nämnden skall då förelägga hyresvärden att uppge de villkor denne å sin sida uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning över huvud taget. Verkan av att hyresvärden inte iakttar föreläggandet har i överensstämmelse med vad som anförts i den allmänna motiveringen angetts vara, att avtalet skall anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren, om avtalet inte är uppsagt enligt 57 § första stycket av hyresvärden, och att förlängningen skall anses som avtal om fortsatt förhyrning. I paragrafen har vidare föreskrivits att erinran om verkan av hyresvärdens passivitet skall tas in i nämndens föreläggande.

Det får anses att, sedan hyresgästen har hänskjutit tvisten till hyresnämnden, han inte vidare kan betaga sin uppsägning dess verkan genom att återkalla hänskjutandet eller utebli från sammanträde inför nämnden. Återkallas ändå ansökan, står uppsägningen fast och hyresgästen blir skyldig att flytta. Läget är detsamma som om förlikning inte har kunnat träffas under medlingsförfarandet. Jag är således inte beredd att ansluta mig till ett av byggnadsstyrelsen framställt förslag av innehåll att lokalhyresgästen skulle kunna återkalla sin ansökan med följd att hans uppsägning skulle förfalla.

Av paragrafen framgår, att hyresgästens uppsägning blir utan verkan, om han i uppsägningen har begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor men senare underlåter att hänskjuta tvisten till hyresnämnden eller om hans ansökan om medling avvisas därför att han ej iakttagit föreläggande att ange den villkorsändring han önskar. Om hyresvärden vill vara säker på att avtalet inte förlängs, utan att parterna kommer överens om det, måste han sålunda själv säga upp hyresgästen i rätt tid.

Det kan givetvis inträffa att ett hyresavtal sägs upp av både hyresvärden och hyresgästen — av den senare i syfte att få till stånd villkorsändring. I fråga om hyresvärdens uppsägning gäller bestämmelserna i 12 kap. 58 § JB. Redan uppsägningen skall således innehålla underrättelse till hyresgästen om de villkor hyresvärden uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar att medge förlängning samt om vad hyresgästen skall iaktta enligt lagrummet för att bevara sin rätt till ersättning. Vid ömsesidig uppsägning kan olika fall tänkas. Hyresgästen kan sålunda tänkas hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader, räknat från såväl hyresvärdens som sin egen uppsägning. Självfallet kan detta ske genom ett och samma yrkande, som avser medling i frågan om hyresavtalet skall förlängas och villkoren för den fortsatta förhyrningen. Ett hänskjutande kan komma att ske vid sådan tidpunkt att den ena men inte den andra fristen har utgått. I det fall då hyresgästen har iakttagit båda fristerna kan den reglering som föreslås i förevarande paragraf inte sägas fylla någon praktisk funktion. Redan på grund av bestämmelserna i 58 § i dess nu föreslagna lydelse blir hyresvärdens ståndpunkter preciserade och ett medlingsförfarande kommer till stånd. Den situation som föreligger, när hyresgästen har försummat att iaktta den tvåmånadersfrist som löper från hans egen uppsägning vållar inte några problem. På grund av föreskrifterna i paragrafens andra stycke är hans uppsägning då utan verkan. I det fortsatta förfarandet kan man bortse från att hyresgästen påkallat villkorsändring och enbart beakta hyresvärdens uppsägning. Vad slutligen gäller det fallet att hyresgästen har försummat att hänskjuta tvisten inom tvåmånaderstiden, räknat från hyresvärdens uppsägning, men iakttagit den frist som löper från hans egen uppsägning, bör hyresgästen inte kunna göra gällande det indirekta besittningsskyddet.

Det anförda visar, att inte i något fall då hyresvärden sagt upp avtalet, innan hyresgästen hänskjutit tvisten till hyresnämnden, och därvid iakttagit bestämmelserna i 58 § första stycket i detta kapitel får det förfarande som nu föreslås beträffande hyresgästens uppsägning praktiskt sett någon självständig betydelse. Med hänsyn till detta kunde det övervägas att införa en bestämmelse av innehåll att enbart 58 § äger tillämpning i nu åsyftade fall. Någon sådan bestämmelse har emellertid inte tagits upp i departementsförslaget. Däremot har till 58 § tredje stycket fogats en undantagsbestämmelse av innehåll att den i lagrummet angivna verkan av lokalhyresgästens underlåtenhet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom föreskriven tid — att rätten till ersättning enligt 57 § förfaller — inte inträffar, om hänskjutande sker enligt förevarande paragraf inom tid som anges i 58 §. Innebörden av undantagsbestämmelsen, som vid bostadshyra har motsvarighet i förslagets 49 § tredje stycket sista punkten och 54 § andra stycket sista punkten, är att särskilt hänskjutande inte behövs, om tvisten har hänskjutits till hyresnämnden med anledning av hyresgästens egen uppsägning och det har skett efter det att båda uppsägningarna har gjorts samt inom två månader från den första uppsägningen. I andra fall, t. ex. om hänskjutande redan skett när den andra uppsägningen görs måste hyresgästen hänskjuta tvisten på nytt, om han vid ömsesidiga uppsägningar vill ha kvar sin ersättningsrätt respektive att hans uppsägning inte skall bli utan verkan. En annan reglering skulle medföra risk för rättsförluster, om t. ex. den första uppsägningen återkallades och tvisten avskrevs, innan hyresnämnden fått kännedom om den andra uppsägningen. Det sagda innebär att en och samma tvist kan komma att hänskjutas till nämnden vid skilda tillfällen. I praktiken torde några svårigheter inte behöva uppstå som följd härav.

Har medling vid hyresnämnden begärts såväl med anledning av hyresvärdens uppsägning som efter hyresgästens uppsägning föreligger endast ett medlingsärende. De båda hänskjutandena avser samma tvist, nämligen frågan huruvida hyresförhållandet skall förlängas och villkoren för den fortsatta förhyrningen.

Har föreläggande utfärdats enligt tredje stycket i förevarande paragraf, bör förlängning av avtalet enligt andra punkten i samma stycke ej inträda, om hyresvärden har sagt upp avtalet med iakttagande av bestämmelserna i 57 § första stycket. Bestämmelserna om verkan av hyresvärdens underlåtenhet att iaktta föreläggande som angetts nu har utformats i enlighet härmed. Skall avtalet anses förlängt enligt 58 a § tredje stycket är självfallet en därefter företagen uppsägning från hyresvärdens sida utan verkan. Särskild bestämmelse härom har inte ansetts påkallad.

59 §

Enligt 59 § första stycket i detta kapitel får hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne uppskov med av-

flyttningen under skäligen tid, högst ett år, om hyresförhållandet skall upphöra efter uppsägning som har gjorts av hyresvärden.

Hyresgästernas riksförbund har i sitt remissyttrande fört fram tanken att uppskovstiden skulle kunna förlängas till tre år i vissa situationer, t. ex. då den uppsagde hyresgästen drivit sin rörelse i lokalen under lång tid och på grund av sin ålder skulle få svårigheter att etablera sig på annan plats eller erhålla anställning. Enligt min mening får dock en uppskovstid på ett år i allmänhet anses tillräcklig i den angivna situationen. Förhållandena på lokalhyresmarknaden synes heller inte f. n. vara sådana att det skulle vara nödvändigt att ompröva uppskovsbestämmelserna. Jag är därför inte beredd att nu tillstyrka en förlängning av uppskovstiden.

Med hänsyn till att förlikningsförhandlingarna mellan parterna kan komma att dra ut på tiden och till att klarhet om att nytt avtal inte kan komma till stånd kan tänkas vinnas först så sent att det ter sig oskäligt antingen mot hyresvärden eller hyresgästen att avtalet får upphöra på den dag till vilken det har sagts upp, bör bestämmelserna om uppskov med avflyttning få gälla även när hyresgästen har verkställt uppsägningen för villkorsändring. Rätt att begära sådant uppskov bör tillkomma också hyresvärden.

Något krav på att hyresnämnden skall meddela anståndsbeslutet före hyrestidens utgång bör inte uppställas i nu åsyftade fall, eftersom slutlig ståndpunkt till uppskovsfrågan inte gärna kan tas upp, innan det står klart att förhandlingarna inte leder till resultat. Tiden av ett år bör dock även i detta fall räknas från hyrestidens utgång.

I övrigt bör beträffande uppskovsbeslut som meddelas sedan hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring gälla samma regler som redan gäller när uppskovsbeslut meddelas med anledning av hyresvärdens uppsägning.

I överensstämmelse med vad jag har anfört har till paragrafen fogats ett nytt andra stycke av innehåll, att om hyresförhållandet skall upphöra efter uppsägning av hyresgästen i fall som avses i 57 § andra stycket, hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen får medge uppskov med avflyttningen under skäligen tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång. I förslaget har de nuvarande andra och tredje styckena i paragrafen tagits upp som tredje respektive fjärde stycket med endast smärre jämkningar, närmast av formell natur. Beträffande det senare ledet i tredje stycket i förslaget bör framhållas att den föreslagna, mera allmänt hållna reservationen inte är avsedd att innebära någon begränsning av möjligheterna för hyresnämnden att meddela uppskov jämfört med vad som gäller f. n. Avgörande för frågan, om avflyttningen utan olägenhet kan ske vid hyrestidens utgång, bör fortfarande vara tidpunkten för uppsägningen i de fall hyresförhållandet skall upphöra med anledning av hyresvärdens uppsägning. Skall hyresförhållandet upphöra på

grund av att hyresgästen har sagt upp avtalet för ändring i villkoren, bör tidpunkten för uppsägningen däremot inte tillmätas samma betydelse. I stället bör här i första hand komma i betraktande den tidpunkt då det stått klart att parterna inte kan nå en överenskommelse.

Att som Malmö tingsrätt föreslagit vid remissbehandlingen av promemorian *Ds Ju 1972: 5* öppna möjlighet för hyresnämnden att i avvaktan på resultatet av pågående förhandlingar förordna provisoriskt om rätt för hyresgästen att sitta kvar i lägenheten anser jag inte vara nödvändigt.

63 §

I många av bestämmelserna i 12 kap. JB anges att hyresvärden eller hyresgästen skall sända meddelande till avtalsparten om det ena eller andra förhållandet. Underlåtenhet att fullgöra åliggandet kan medföra förlust av talan eller ersättningsansvar. I 63 § ges bestämmelser om det sätt på vilket vissa av meddelandena skall överbringas, nämligen meddelande från hyresvärden som avses i 10 § och meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. Har sådant meddelande avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall avsändaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. I ett särskilt fall, nämligen meddelande enligt 24 § om skada eller brist beträffande lägenheten, krävs dock inte att hyresgästen sänder meddelandet i rekommenderat brev.

Särskilda bestämmelser om sättet för överbringandet finns i detta kapitel beträffande uppsägning (8 §) och avflyttningsmeddelande (49 §). Underrättelse om hyresgästens möjlighet att återvinna förverkad hyresrätt som skall lämnas hyresgästen enligt de föreslagna bestämmelserna i 44 § i detta kapitel skall delges i samma ordning som uppsägning. Beträffande övriga meddelanden finns inga särskilda bestämmelser. Det innebär att meddelandet går på avsändarens risk. Meddelandet måste således nå mottagaren, och skyldigheten är fullgjord först när mottagaren satts i tillfälle att ta del av meddelandet.

Enligt 42 § första stycket i detta kapitel är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet före den avtalade hyrestidens utgång i vissa närmare angivna situationer. Dessa avser bl. a. överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av lägenheten i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd (punkt 2), användning av lägenheten för otillåtet ändamål och inrymmande av utomstående personer i lägenheten i vissa fall (punkt 3) och vanvård av lägenheten och underlåtenhet att iakttä vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick i fastigheten (punkt 5). Hyresrätten är dock inte förverkad om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse. I samtliga de fall som nämnts förutsätts för att hyresrätten skall förverkas att hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål. Är hyresrätten förverkad

men sker rättelse, innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, får enligt 43 § hyresgästen inte därefter skiljas från lägenheten på den ifrågakomna grunden. Detsamma gäller, om hyresvärden inte inom två månader från det att han erhöll vetskap om att obehörig överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av lägenheten i andra hand skett sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

Som har framgått av det föregående skall hyresvärden i de förverkan-defall som avses i 42 § första stycket punkterna 2, 3 och 5 ge hyresgästen tillsägelse att vidta rättelse. Hyresrätten är inte förverkad med mindre hyresgästen fått tillsägelse och underlåtit att rätta sig efter den. Bestrider hyresgästen att tillsägelse har skett åligger det hyresvärden att styrka motsatsen. Med hänsyn härtill brukar tillsägelser av detta slag ske genom rekommenderade brev med mottagningsbevis. Det har emellertid visat sig att misskötsamma hyresgäster sällan löser ut sådana försändelser. Det uppstår härigenom omgång och besvär för hyresvärdarna. Svårigheter att nå hyresgäst för tillsägelse om rättelse inom tvåmånadersfristen, när obehörig överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av lägenheten i andra hand har skett, kan även leda till att den som oriktigt har förvärvat hyresrätten får rätt att sitta kvar i denna.

Från de allmännyttiga bostadsföretagens sida har önskemål framförts om att tillsägelse om rättelse i nu angivna fall skall kunna ske genom att skriftlig tillsägelse sänds i rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress. Enligt justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 bör önskemålet tillgodoses genom att 63 § första punkten får omfatta också sådana skriftliga tillsägelser. Förslaget har inte mött några erinringar under remissbehandlingen. Också jag biträder promemoriaförslaget i denna del. 63 § har utformats i överensstämmelse härmed.

65 §

I paragrafen ges bestämmelser om villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för upplåtelse av sådan lägenhet. Att uppsåtligen uppställa sådant villkor blir enligt förslaget straffbelagt. Gärningen får dock inte åtalas av åklagare, om inte åtal finnes påkallat ur allmän synpunkt.

De ändringar som har redovisats nu har behandlats i avsnittet 13.10 i den allmänna motiveringen till vilken hänvisas. Jag vill tillägga att jag inte delar den uppfattning som Föreningen Sveriges tingsrättsdomare ger uttryck åt, nämligen att utformningen av den i justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 föreslagna straffbestämmelsen behöver förtydligas vad beträffar tidpunkten för brottets fullbordan. Av den föreslagna lagtexten framgår med önskvärd tydlighet att brottet är fullbordat så snart som gärningsmannen har uppställt det otillåtna villkoret. Det innebär bl. a. att tiden för åtalspreskription börjar löpa då. Det bör anmärkas att preskriptionstiden för återbetalning enligt andra stycket

har annan utgångspunkt. Fordringsanspråket uppkommer inte förrän betalning erläggs och den tioåriga preskriptionstiden skall således räknas från betalningsdagen.

I paragrafen har inte tagits upp bestämmelser om viss tid inom vilken talan om återbäring skall väckas. Departementsförslaget överensstämmer i denna del med promemorieförslaget. Malmö tingsrätt anför i sitt yttrande över promemorian att, om den allmänna preskriptionstiden om tio år skall tillämpas beträffande den skadeståndsskyldighet som avses i förevarande lagrum, en särskild bestämmelse om det behövs med hänsyn till 61 § i detta kapitel, som föreskriver en preskriptionstid av två år. Av den åberopade paragrafens lydelse framgår emellertid att den bara avser fordringsanspråk som grundas på hyresförhållande. Är grunden för anspråket brottslig gärning, blir 61 § inte tillämplig. Då gäller i stället den allmänna preskriptionstiden om tio år. Jag anser därför inte att något uttryckligt undantag från 61 § behöver göras i 65 §.

70 §

I paragrafen anges i vilka fall hyresnämnds beslut får klandras och hur part som är missnöjd med beslutet skall förfara. Om part inte godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40 49 eller 55 § i detta kapitel, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor. Klandras inte beslutet inom denna tid, är rätten till talan förlorad. Hyresnämnds beslut i ärende om avstående från besittningsskydd enligt 45 och 56 §§ och uppskov med avflyttningen för lokalhyresgäst enligt 59 § får inte klandras.

Bifalls inte talan av hyresgäst om förlängning av hyresavtal beträffande bostadsfastighet får enligt 52 § i detta kapitel i domen eller beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. I vissa situationer krävs hyresvärdens samtycke för att uppskov med avflyttning skall få medges. Orden ”i beslutet eller domen” i nämnda lagrum har skjutits in för att klargöra att uppskov inte kan tas upp som en fråga för sig utan endast i samband med beslut varigenom förlängning vägras (prop. 1967: 141 s. 338 och 362). Hyresgäst kan således inte göra särskild framställning till nämnden om uppskov med avflyttningen, om hyresnämnden har vägrat förlängning av hyresavtalet. Det har ansetts att bestämmelserna också har den innebörden att klandertalan, som endast gäller uppskovsfråga, inte kan tas upp till prövning. Hinder mot att anföra klander har härvid ansetts följa av 52 § och inte av 70 §. Till grund för denna tolkning av 70 § torde ligga uppfattningen att fråga om uppskov med avflyttning är en del av förlängningstvist enligt 49 §.

I besittningsskyddstvisterna sker en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Stor hänsyn tas härvid till hyresgästens möj-

ligheter att skaffa annan bostad. Att behöva flytta med kort varsel är i allmänhet förenat med stora olägenheter. Hyresgästen måste därför ges skäligt rådrum. Vad som är skäligt rådrum kan variera inom ganska vida gränser med hänsyn till bl. a. bostadssituationen. Gränsen mellan uppskov med avflyttning och förlängning av hyresavtalet för begränsad tid är inte sällan flytande. Frågan om uppskov kan alltså för parterna vara av stor betydelse.

Det har vidare visat sig att parterna ofta svävar i okunnighet om att klandertalan, som endast gäller uppskovsfråga, inte anses kunna tas upp till prövning.

Det bör med hänsyn till det anförda finnas möjlighet att klandra beslut i uppskovsfrågan för sig. 70 § första stycket har därför kompletterats så att part som inte godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 52 § får rätt att klandra beslutet. Bestämmelsen kommer att gälla endast i den situationen att den prövande myndigheten vägrar förlängning av hyresavtalet. Myndigheten skall liksom f. n. i det beslut eller den dom, varigenom förlängning vägras, pröva frågan om uppskov med avflyttningen. I denna del överensstämmer departementsförslaget med vad som föreslås i justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5. Enligt arrendenämnden för Södermanlands län kan det övervägas om inte uppskovsfrågan borde få prövas särskilt av arrende- eller hyresnämnd och utan samband med förlängningstalan. För egen del kan jag inte finna att det skulle föreligga något större praktiskt behov av en sådan ordning. Jag är därför inte beredd att biträda förslaget.

Ändringarna i övrigt i 70 § föränleds av vad som föreslagits i avsnittet 13.7 i den allmänna motiveringen beträffande rätten att klandra hyresnämnds beslut i ärenden om tillstånd till lägenhetsbyte och upplåtelse av lägenhet i andra hand och i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen beträffande tiden för klander av hyresnämnds beslut. Vad gäller motiven till förslagen hänvisas till den allmänna motiveringen.

72 §

Paragrafen innehåller bestämmelser som begränsar rätten att fullfölja talan mot fastighetsdomstols eller hovrätts dom i vissa tvistefrågor.

Som har anförts under 70 § innebär departementsförslaget att hyresnämnds beslut i fråga om uppskov enligt 52 § i detta kapitel skall få klandras särskilt. Av vad som i övrigt gäller om fullföljdrätten följer därav, att talan får föras också mot fastighetsdomstolens dom i sådan fråga. Mot hovrättens dom i fråga om uppskov enligt 52 § bör däremot — i likhet med vad som gäller i fråga om hovrätts avgörande i förlängningstvist — talan inte få föras. Paragrafen föreslås kompletterad i enlighet härmed.

Ändringarna i övrigt i denna paragraf föränleds av förslaget att hy-

resnämnds beslut i ärende om tillstånd till lägenhetsbyte och upplåtelse av lägenhet i andra hand inte skall få klandras. Beträffande motiven till detta förslag hänvisas till avsnittet 13.7 i den allmänna motiveringen.

Övergångsbestämmelserna

1. I justitiedepartementets promemorior Ds Ju 1972: 5 och 1972: 14 föreslås att ändringarna i JB skall träda i kraft den 1 juli 1973. Åtskilliga hyresavtal avseende bostadslägenheter löper emellertid på ett år, räknat från och med den 1 oktober, med en uppsägningstid om tre månader. Om de föreslagna bestämmelserna om rätt för bostadshyresgäst att säga upp avtalet för villkorsjämkning får träda i kraft vid den tidpunkt som förordas i promemoriorna, kan dessa hyresgäster inte använda sig av den föreslagna uppsägningsrätten förrän till den 1 oktober 1974. Det är naturligtvis önskvärt att de nya bestämmelserna kommer i praktisk tillämpning så snart som möjligt. Motsvarande gäller i fråga om lokaler, även om frågan här torde ha mindre betydelse. Med de undantag som anges i det följande bör samtliga ändringar i JB träda i kraft samtidigt. Jag föreslår därför att de nu nämnda ändringarna och flertalet övriga nya bestämmelser får träda i kraft den 1 juni 1973.

De nya bestämmelserna i 12 kap. 44 § JB om att tid för återvinning av hyresrätt, som har förverkats på grund av underlåten betalning, skall räknas från det att hyresgästen fick underrättelse om återvinningsmöjligheten bör dock inte träda i kraft redan den 1 juni 1973. Det behövs nämligen visst rådrum för att omsätta den nya ordningen i praktisk tillämpning. Jag föreslår därför att de nu åsyftade bestämmelserna får träda i kraft den 1 januari 1974.

De nya bestämmelserna om ogift samboendes rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten bör träda i kraft samtidigt med den i lagrådsremissen den 12 januari 1973 föreslagna lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad, dvs. den 1 januari 1974.

Detsamma bör gälla de ändringar i 12 kap. 33 § JB som föranletts av att rättsinstitutet hemskillnad och återgång av äktenskap föreslås avskaffade i nyss nämnda lagrådsremiss.

Ikraftträdandebestämmelser med det innehåll som har angetts har tagits upp i punkt 1 av övergångsbestämmelserna.

I sakens natur torde ligga, att de nya bestämmelserna i 12 kap. 35 § JB om rätt för bostadsförmedling att hos hyresnämnd ansöka om tillstånd till byte och i 12 kap. 63 § JB om användande av rekommenderat brev för vissa meddelanden enligt 42 § i samma kapitel kan tillämpas omedelbart efter ikraftträdandet också i fråga om äldre avtal. Några uttryckliga föreskrifter härom kan inte anses behövliga.

De nya bestämmelserna i 12 kap. 65 § JB bör vara tillämpliga bara i fråga om förfaranden som äger rum efter ikraftträdandet. För frågan

om äldre eller ny lag äger tillämpning är den tidpunkt när avtalet slöts utan betydelse i överlåtelsefallen. Någon särskild övergångsbestämmelse som knyter an till 12 kap. 65 § JB behövs inte. Beträffande tillämpligheten efter utgången av maj 1973 av motsvarande bestämmelser i hyresregleringslagen i lydelsen före utgången av maj 1973 hänvisas till övergångsbestämmelserna till den föreslagna lagen om ändring i hyresregleringslagen.

Beträffande de i förslaget upptagna övergångsbestämmelserna vill jag anföra följande.

2. Det är en allmän princip att civilrättslig lagstiftning inte bör ges tillbakaverkande kraft. Vid tidigare reformer på arrende- och hyresrätens område har det emellertid ansetts vara ofrånkomligt att göra vissa avsteg från denna princip. Så har skett bl. a. vid 1968 års hyreslagsreform och vid införandet av JB. De överväganden som härvid gjorts bör vara vägledande även i nu förevarande sammanhang.

Övergångsbestämmelserna bör således utformas med utgångspunkt i huvudregeln att lagen inte äger tillämpning på avtal som slutits före lagens ikraftträdande. En regel med angiven innebörd har tagits upp i punkt 2 av övergångsbestämmelserna.

3. De nya bestämmelserna i 8 kap. 8 § JB om obligatorisk skriftlig form vid uppsägning i vissa fall när jordbruks- eller bostadsarrendator säger upp avtalet för omprövning av villkoren bör gälla också i fråga om avtal som slutits före bestämmelsernas ikraftträdande. Har uppsägning skett dessförinnan bör dock äldre bestämmelser gälla. En föreskrift härom tagits upp i punkt 3 av övergångsbestämmelserna. Bestämmelser om tillämpningen av 8 kap. 8 § JB i den nya lydelsen på äldre avtal om anläggningsarrende meddelas i punkt 5 av övergångsbestämmelserna.

4. JB innebär att reglerna om jordbruksarrende helt omgestaltats. Bestämmelserna skall emellertid i viss utsträckning äga tillämpning även på avtal om jordbruksarrende som träffats före balkens ikraftträdande. Detta gäller under vissa förutsättningar bl. a. bestämmelserna i 9 kap. 7—13 §§ om besittningsskydd för jordbruksarrendator (jfr 40 och 41 §§ lagen, 1970: 995, om införande av nya jordabalken). Bestämmelserna om bostadsarrende tillkom år 1968 (SFS 1968: 342). Reglerna om rätt till förlängning av avtal angående bostadsarrende finns nu i 10 kap. 4—6 §§ JB. Den sistnämnda paragrafen hänvisar till 9 kap. 9—13 §§. Bestämmelserna i 10 kap. 5 och 6 §§ gäller i viss utsträckning även i fråga om arrendeavtal som träffats före balkens ikraftträdande (jfr 45 § lagen om införande av nya jordabalken).

Den nu aktuella ändringen i 9 kap. 12 § bör äga tillämpning även på avtal som slutits före ikraftträdandet, om bestämmelserna i sin äldre lydelse gäller för avtalet. Har avtalet uppsagts före ikraftträdandet, bör dock äldre bestämmelser fortfarande äga tillämpning. Bestämmelser i nu nämnda hänseende har tagits upp i punkt 4 av övergångsbestämmelserna.

5. Också i fråga om anläggningsarrende och lokalhyra bör ändringar i besittningsskyddsreglerna kunna ges verkan i fråga om avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande. Det förhållandet att bestämmelserna om besittningsskydd är dispositiva vid anläggningsarrende bör inte utgöra hinder häremot. Har jordägaren och arrendatorn avtalat, att arrendatorn inte skall äga rätt till ersättning om jordägaren uppsäger avtalet, bör självfallet sådan rätt inte heller tillkomma arrendatorn, om han själv uppsäger avtalet.

I enlighet med det anförda föreslås att bestämmelserna om rätt för anläggningsarrendator och lokalhyresgäst att påkalla villkorsändring med bibehållet besittningsskydd och de därtill anslutande nya uppsägningsbestämmelserna blir tillämpliga också på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet tidigare varit förenat med indirekt besittningsskydd antingen enligt de nu gällande bestämmelserna i JB (11 kap. 5 § eller 12 kap. 57 §) eller enligt motsvarande äldre bestämmelser (2 kap. 87 § eller 3 kap. 57 § lagen, 1907: 36 s. 1, om nyttjanderätt till fast egendom). Har arrendator eller hyresgäst sagt upp avtalet före ikraftträdandet, bör dock äldre bestämmelser gälla fortfarande. Detsamma bör gälla om jordägaren och arrendatorn före ikraftträdandet avtalat, att arrendatorn inte äger rätt till ersättning i fall jordägaren säger upp avtalet.

Såvitt angår anläggningsarrende har föreskrifter i nu angivna hänseenden tagits upp i punkt 5 av övergångsbestämmelserna.

De nya uppsägningsbestämmelserna i 8 kap. 8 § JB bör vara tillämpliga på äldre avtal i samma utsträckning som de nya bestämmelserna om rätt för anläggningsarrendator att säga upp avtalet för jämkning av villkoren blir tillämpliga. Även härom ges bestämmelser i denna punkt av övergångsbestämmelserna.

6. Enligt övergångsbestämmelserna till 1968 års hyreslagsreform är bl. a. bestämmelserna om besittningsskydd i 3 kap. 45—53 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom liksom reglerna om prövning av förstagångshyra i 55 § i samma lag tillämpliga även på äldre avtal. Bestämmelserna har utan ändring i sak förts över till JB. De nu föreslagna ändringarna i 12 kap. 46, 47, 49, 51 och 53—55 §§ JB bör göras tillämpliga på avtal som slutits före lagens ikraftträdande. Har avtalet uppsagts före ikraftträdandet, bör dock 54 och 55 §§ i deras nya lydelse inte tillämpas och äldre lydelse av 46, 47, 49 och 51 §§ fortfarande äga tillämpning. Ändringen av bestämmelserna i 12 kap. 8 § JB om uppsägning är föranledd av de nya bestämmelserna i 54, 55 och 58 a §§ i samma kapitel om rätt för hyresgästen att säga upp avtalet för villkorsändring. De nya uppsägningsbestämmelserna bör bli tillämpliga på äldre avtal i samma utsträckning som föreslås beträffande 54 och 55 §§ samt 58 a § enligt punkt 12 av övergångsbestämmelserna.

Också bestämmelserna i 12 kap. 27 a § om återtagande av lägenhet

samt förfogande över kvarlämnad egendom bör äga tillämpning på äldre avtal. Har hyresgästen avträtt lägenheten före ikraftträdandet, bör den i paragrafens andra stycke angivna tiden av sex månader, efter vilken kvarlämnad egendom tillfaller hyresvärden, räknas från ikraftträdandet. Även nu nämnda frågor regleras i punkt 6 av övergångsbestämmelserna. Vad angår den i 27 a § angivna tremånadersfristen förutsätter denna en anmaning för att börja löpa. I sakens natur ligger att en sådan anmaning inte kan ges med den i lagrummet angivna verkan innan den nya lagen trätt i kraft. Någon uttrycklig bestämmelse härom behövs inte.

7. Möjligheten för hyresvärd och hyresgäst att begära prövning av förstagångshyran bör finnas kvar även efter utgången av maj 1973 i de fall där denna möjlighet föreligger vid sagda tidpunkt. Eftersom 54 § i den äldre lydelsen, till vilket lagrum 55 § hänvisar, upphör att gälla vid utgången av maj 1973 behövs en särskild bestämmelse om att Kungl. Maj:t får bestämma var bestämmelserna därefter skall vara tillämpliga. Regler härom har tagits upp i punkt 7 av övergångsbestämmelserna. Övergångsbestämmelserna har utformats med utgångspunkt i att äldre bestämmelser om förstagångsprövning kan vara tillämpliga på avtal som har träffats före ikraftträdandet av JB.

8. När det gäller tillämpningen av förbudet i den föreslagna 12 kap. 19 a § JB mot indexklausuler och andra bestämmelser i hyresavtal som innebär att hyran inte är bestämd, bör hyresvärd och hyresgäst som har sådan bestämmelse intagen i ett före ikraftträdandet slutet hyresavtal ges tillräckligt utrymme att förhandla sig fram till nya hyresvillkor. En sådan bestämmelse i äldre avtal bör därför inte i något fall förlora sin verkan före den 1 oktober 1974. Kan hyresavtalet inte sägas upp till den tidpunkten, bör avtalsbestämmelsen få fortsätta att gälla till den tidigaste tidpunkt därefter då avtalet kan upphöra på grund av uppsägning. Detta bör gälla oavsett hur lång hyrestiden är, eftersom man får räkna med att parterna kan ha avpassat hyran för hyresperioden i dess helhet med hänsyn till bestämmelsen i fråga. Efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kunnat sägas upp efter utgången av september 1974 bör emellertid bestämmelsen förlora sin verkan mot hyresgästen. Om avtalet förlängs automatiskt efter tidpunkten i fråga, får hyran enligt 19 a § bestämmas till belopp som är skäligt. Självfallet kan därvid hänsyn inte tas till förhållandena när avtalet träffades. Som regel torde hyran kunna bestämmas till det belopp som utgick då bestämmelsen förlorade sin verkan mot hyresgästen. Detta gäller självfallet inte sådan ersättning som enligt förslaget i 12 kap. 19 a § JB får vara rörlig.

Regler i enlighet med vad som nu anförts har tagits upp i punkt 8 av övergångsbestämmelserna. Det är att märka att undantaget gäller bara i fråga om avtal som slutits före ikraftträdandet. Härav får anses följa att

ett före ikraftträdandet slutet avtal inte efter ikraftträdandet kan med verkan mot hyresgästen ändras så att en klausul av ifrågavarande slag tas in i avtalet.

Denna punkt av övergångsbestämmelserna utgör självfallet inte hinder för bostadshyresgästen att genom att säga upp avtalet för villkorsändring enligt de nya bestämmelserna i 12 kap. 54 och 55 §§ JB före utgången av september 1974 få till stånd omprövning av villkoren dessförrinnan.

9. Vissa äldre föreningar och aktiebolag har alltjämt rätt att utan hinder av förbudet i bostadsrättslagen mot upplåtelse av andelsrätt upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att hyra lägenhet i hus som tillhör föreningen eller bolaget. Det största företaget av denna typ är Stockholms kooperativa bostadsförening. Verksamheten i sådant företag kan bedrivas i former som står bostadsrättsföreningars verksamhetsformer nära. Detta innebär bl. a. att hyran fastställs av hyresgästernas valda representanter i stället för att bestämmas genom avtal mellan företaget och den enskilde hyresgästen. I överensstämmelse härmed kan hyresavtalen innehålla att hyran får ändras enligt vad styrelsen bestämmer. En sådan klausul bör kunna godtagas, om medlemmarna har tillfredsställande inflytande i styrelsen. Det är inte möjligt att meddela några generella föreskrifter härom utan frågan bör prövas av statlig myndighet i fråga om varje särskilt företag som önskar återopa en sådan klausul. En sådan prövning är en administrativ uppgift som f. n. lämpligen bör anförtros statens hyresråd. Mot hyresrådets beslut bör talan inte få föras. Så länge prövningen pågår bör avtalsbestämmelsen få gälla.

I enlighet med vad som anförts har i punkt 9 av övergångsbestämmelserna tagits upp bl. a. föreskrifter som ger företag av nyss angivet slag rätt att återopa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 19 a § JB, under förutsättning att statens hyresråd medger det. Detta undantag är sålunda mera vidsträckt än undantaget under punkt 8 och gäller oavsett om avtalet ingåtts före eller efter ikraftträdandet. Har avtalet ingåtts före ikraftträdandet, behövs inget medgivande av statens hyresråd i fråga om tid som anges i punkt 8.

10. Som har anförts i motiveringen till 12 kap. 19 a § JB bör de nya bestämmelserna i nämnda paragraf inte vara tillämpliga på hyresreglerade avtal. I punkt 10 av övergångsbestämmelserna har tagits upp en föreskrift om det.

Det kan ifrågasättas om undantag för hyresreglerade avtal bör göras också i fråga om de nya bestämmelserna i 12 kap. 54 och 55 §§ JB om hyresgästens rätt att säga upp avtal om hyra av bostadslägenhet för ändring av hyresvillkoren. När det gäller storleken av hyran torde de nya reglerna sakna praktisk betydelse vid sidan av möjligheten att få hyran prövad av hyresnämnd enligt 3 a eller 4 § hyresregleringslagen. I fråga om andra hyresvillkor kan däremot den föreslagna möjligheten vara av betydelse också i fråga om hyresreglerade avtal. Något undantag för

förevarande bestämmelser bör därför inte göras i fråga om hyresreglerade avtal.

11. Bestämmelserna i 12 kap. 33 och 47 a §§ om ogift samboendes rätt att överta hyresrätten och i 12 kap. 45 § JB om samtycke av ogift samboende till överenskommelse om avstående från besittningsskyddet bör tillämpas också i fråga om avtal som slutits före ikraftträdandet av dessa bestämmelser den 1 januari 1974 under förutsättning att avtalet inte har uppsagts före ikraftträdandet. Detsamma bör gälla om de nya bestämmelserna om fristen för återvinning i 12 kap. 44 § JB. Bestämmelser härom har tagits upp i punkt 11 av övergångsbestämmelserna. I fråga om 12 kap. 45 § JB gäller självfallet att den nya bestämmelsen inte kan tillämpas på överenskommelse som träffats före ikraftträdandet.

Sker bodelning efter utgången av år 1973 med anledning av hemskilnad eller äktenskapets återgång bör 12 kap. 33 § andra stycket i den äldre lydelsen tillämpas, även om lagrummet i den nya lydelsen har blivit tillämpligt på hyresavtalet. Även bestämmelser härom har tagits upp i punkt 11 av övergångsbestämmelserna.

12. I denna punkt har tagits upp de förut under punkt 5 berörda övergångsbestämmelserna för de nya besittningsskyddsreglerna i fråga om lokalhyra. Av punkt 6 av övergångsbestämmelserna följer att de nya bestämmelserna om att lokalhyresgästens uppsägning för villkorsändring alltid skall vara skriftlig blir tillämpliga på äldre avtal i samma mån som de nya besittningsskyddsreglerna.

13. De nya bestämmelserna som avses i punkterna 3—6, 11 och 12 av övergångsbestämmelserna gäller som anförts förut också i fråga om äldre avtal, om det inte har sagts upp före den nya bestämmelsens ikraftträdande. Blir efter uppsägningen avtalet förlängt på grund av lag för tid efter ny bestämmelses ikraftträdande genom dom eller beslut eller överenskommelse som träffas i förlängningstvist, bör de nya bestämmelser som åsyftas i de nämnda punkterna av övergångsbestämmelserna bli tillämpliga på avtalet. Bestämmelser härom har tagits upp i punkt 13 av övergångsbestämmelserna. Självfallet anknyter förevarande punkt av övergångsbestämmelserna till den ikraftträdandedag som enligt punkt 1 av övergångsbestämmelserna gäller för varje särskild ny eller ändrad bestämmelse i JB.

Eftersom förevarande punkt av övergångsbestämmelserna förutsätter att avtalet har sagts upp, kommer den att avse endast det fallet att förlängningen har kommit till stånd enligt bestämmelserna om direkt besittningsskydd. I första hand åsyftas förlängning genom dom eller beslut men också genom överenskommelse mellan upplåtaren och rättighetshavaren inom ramen för det direkta besittningsskyddet (prop. 1970: 20 del B s. 919). Vid upplåtelser som inte är förenade med direkt besittningsskydd gäller uppsägning alltid avtalets upphörande. Träffas efter

uppsägning överenskommelse om fortsatt arrende eller förhyrning, blir avtalet att betrakta som en ny upplåtelse, på vilken de nya bestämmelserna — om de har trätt ikraft vid avtalstillfället — blir omedelbart tillämpliga (jfr 7 kap. 7 § första stycket JB).

14. Som regelmässigt har skett vid införandet av nya lagregler på nyttjanderättens område bör avtal som ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt till uppsägning föras in under de nya bestämmelserna, om de inte sägs upp till första möjliga tidpunkt efter lagens ikraftträdande. De nya bestämmelserna bör gälla också om uppsägning sker men en förlängning av avtalet kommer till stånd. Bestämmelser i dessa hänseenden har tagits upp i punkt 14 av övergångsbestämmelserna, varvid hänsyn tagits till att huvuddelen av de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 1973 men bestämmelserna om ogifta samboendes bostad m. m. och om fristen för återvinning enligt 12 kap. 44 § JB träder i kraft den 1 januari 1974. De nya bestämmelser som enligt de nu förevarande övergångsreglerna kan tillämpas på äldre avtal från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp är 12 kap. 4 a och 34 §§ JB. Det bör i sammanhanget framhållas att de föreslagna ändringarna i 12 kap. 6 och 48 §§ JB inte innebär någon ändring i sak.

15. När det gäller klander av arrendenämnds eller hyresnämnds beslut samt fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom bör äldre bestämmelser fortfarande gälla, om beslutet eller domen har meddelats före den 1 juni 1973. Äldre bestämmelser bör också gälla i fråga om rätt att föra talan mot dom eller beslut i bytesärende enligt 12 kap. 35 § JB eller i ärende om upplåtelse i andra hand av bostadslägenhet, om tvisten har hänskjutits till hyresnämnden före utgången av maj 1973. Annars kan det inträffa att parterna varken kan förebringa muntlig formell bevisning inför nämnden eller klandra dess beslut. Bestämmelser med det innehåll som har angetts har tagits upp i punkt 15 av övergångsbestämmelserna.

15.2 Förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder

De grundläggande bestämmelserna om arrendenämndernas och hyresnämndernas verksamhet finns i 8 och 12 kap. JB, lagen (1957: 390) om fiskearrenden, lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet (tvångsförvaltningslagen) och bostadsrättslagen (1971: 479). Närmare bestämmelser om nämndernas sammansättning och om förfarandet ges i lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen).

Hyresnämndernas verksamhet reglerades till och med utgången av år 1971 av lagen (1968: 349) om hyresnämnder. Denna lag, som kom till genom 1968 års reformer på hyreslagstiftningens område, ändrades 1970 i samband med tillkomsten av tvångsförvaltningslagen. I nämndlagen, vilken i fråga om hyresnämndernas verksamhet ersatt lagen om hyres-

nämnder, har under år 1971 ändringar förtagits i samband med tillkomsten av förvaltningslagen (1971: 290) samt av bostadsrättslagen.

I justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 erinras om att nämndlagen har ändrats vid flera tillfällen. Med hänsyn härtill och då flera av de förslag som framställs i promemorian nödvändiggör ändringar i eller tillägg till bestämmelserna i nämndlagen föreslås att denna ersätts med en ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder.

Som har anförts i avsnittet 13.6 i den allmänna motiveringen avviker departementsförslaget på flera punkter från promemorieförslaget vad beträffar arrende- och hyresnämndernas ställning och uppgifter m. m. Men också med de lösningar som har valts i departementsförslaget blir det nödvändigt att göra tämligen omfattande ändringar i och tillägg till förfarandebestämmelserna i nämndlagen. Jag anser mig därför böra biträda promemorieförslaget om att den nuvarande nämndlagen formellt ersätts av en ny lag.

Flertalet av bestämmelserna i den nuvarande nämndlagen har förts över till den nya lagen utan saklig ändring. I åtskilliga fall har den nya bestämmelsen getts samma lydelse som motsvarande bestämmelser i den nuvarande nämndlagen.

I samband med tillkomsten av förvaltningslagen erinrade departementschefen (prop. 1971: 30 s. 607) om att varken arrendenämnd eller hyresnämnd bör betraktas som dömande organ och att nämndernas verksamhet inte är avsedd att utövas i domstolsmässiga former. Något generellt undantag från förvaltningslagens bestämmelser ansågs därför inte böra göras i fråga om sådan nämnd. Detta överensstämmer med vad som uttalades i samband med tillkomsten av 1968 års lag om hyresnämnder (prop. 1967: 171 s. 45, jfr prop. 1970: 20 del B s. 884). Av avsnittet 13.6 i den allmänna motiveringen framgår att avsikten är att arrende- och hyresnämnderna skall behålla sin nuvarande ställning som förvaltningsmyndighet. Det innebär bl. a. att förvaltningslagen fortfarande blir, i överensstämmelse med de uttalanden som gjordes vid dess tillkomst, tillämplig på förfarandet i den mån avvikande bestämmelser inte meddelas i den nya nämndlagen eller annorledes. Bestämmelserna i nämndlagen har i departementsförslaget utformats med beaktande härav.

Den föreslagna nämndlagen inleds, liksom den nuvarande lagen, med två särskilda avsnitt om arrendenämnds respektive hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m. (1—3 samt 4—6 §§). I det därpå följande avsnittet med särskilda bestämmelser för ärenden angående arrende-, hyres- och bostadsrättstvister (7—13 §§) upptas i en avslutande paragraf bestämmelserna om muntlig formell bevisning i bytesärende och i ärende om tillstånd till upplåtelse av bostads- eller bostadsrättslägenhet i andra hand. Därefter följer de särskilda avsnitten om ärenden angående godkännande av förbehåll m. m. (14 §), skilje-

mannaförfarande (15 §) och ärenden angående tvångsförvaltning (16 §). Under rubriken Besiktning m. m. följer därefter bestämmelser om besiktning och annan särskild utredning som kan bli aktuell i alla typer av ärenden (17—19 §§). Bestämmelser om omröstning, innehållet i beslut, underrättelse om tid för besluts meddelande, skyldighet att tillställa part beslut och besluts rättskraftsverkan upptas under rubriken Beslut m. m. (20—22 §§). Bestämmelser om fullföljd av talan mot beslut som inte innefattar någon materiell prövning av tvisten tas upp under rubriken Besvär (23 §). Under rubriken Vite m. m. följer därefter bestämmelser om vite m. m. (24—25 §§). Vissa bestämmelser som är gemensamma för de olika ärendetyperna har samlats under rubriken Övriga bestämmelser. Härunder meddelas bl. a. bestämmelser om offentlighet och ordning vid nämnd (27 §), jäv mot ledamot (28 §), protokollering (29 §) och delgivning (30 §).

Arrendenämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1—3 §§

Paragraferna motsvarar utan ändringar 1—3 §§ i den nuvarande nämndlagen.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

4—6 §§

Paragraferna motsvarar 4—6 §§ i den nuvarande nämndlagen. I 4 § 2 har från uppräknningen av de uppgifter som ankommer på nämnden utmönstrats prövning av tvist om förstagångshyra. I stället har tillagts att det ankommer på nämnden att, förutom annat, pröva tvist om hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § JB. Ändringen är en följd av de ändringar beträffande bostadshyra som har behandlats i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen. Att det också efter ikraftträdandet ingår bland hyresnämndens uppgifter att pröva tvister om förstagångshyra som har hänskjutits till nämnden före ikraftträdandet följer av punkt 8 av övergångsbestämmelserna till förevarande lag. I övrigt har till de ifrågavarande paragraferna förts över motsvarande bestämmelser i den nuvarande nämndlagen utan ändringar.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

7—8 §§

Paragraferna motsvarar 7—8 §§ i den nuvarande nämndlagen. I 8 § har lagts till två nya stycken med föreskrifter om vissa identitetsuppgifter som skall eller bör tas med i partsinlägga till hyresnämnden. Mönster till bestämmelserna har hämtats från 33 kap. 1 § rättegångsbalken i lydelse enligt prop. 1973: 30. I övrigt har bestämmelserna i nämndlagen förts över utan ändring.

9 §

I paragrafen ges bestämmelser om förfarandet, när tvist har hänskjutits till nämnden. Huvudregeln är enligt första stycket första punkten, som motsvaras av 9 § i den nuvarande nämndlagen, att nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Det gäller dock inte i fall som avses i paragrafens andra stycke. Möjligheten för nämnd att förelägga part att inställa sig personligen vid vite är f. n. begränsad. Det kan ske bara om sökandens motpart uteblir efter kallelse. Ibland föreligger det emellertid ett starkt intresse av att part kan höras inför nämnden. Med hänsyn härtill föreslås i justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 att part skall kunna föreläggas att inställa sig personligen inför nämnden vid vite. Förslaget har lämnats utan erinran vid remissbehandlingen av promemorian. Också jag biträder det. En bestämmelse av det innehåll som har angetts har tagits upp i första stycket andra punkten i förevarande paragraf.

Enligt departementsförslaget skall anläggningsarrendator och lokalhyresgäst kunna säga upp arrende- respektive hyresavtalet för villkorsändring med bibehållet besittningsskydd. Förslaget har motiverats i avsnittet 13.2 i den allmänna motiveringen. Om förfarandet, när lokalhyresgäst har sagt upp avtalet för villkorsändring finns bestämmelser i 12 kap. 58 a § JB i departementsförslaget.

Dessa innebär bl. a. att, om hyresgästen har hänskjutit tvisten till hyresnämnden inom föreskriven tid och angett de ändringar som han önskar i villkoren, nämnden skall förelägga fastighetsägaren att uppge de villkor som han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärderna inte föreläggandet och har han inte själv sagt upp avtalet, skall det anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Motsvarande ordning föreslås gälla vid anläggningsarrende (11 kap. 6 a § JB i departementsförslaget). Skall avtalet anses förlängt på grund av jordägarens eller hyresvärdens underlåtenhet att iaktta föreläggandet, är det uppenbarligen meningslöst att hålla förhandling i den hänskjutna tvisten. För nu åsyftade fall har därför undantag gjorts från huvudregeln i första stycket att nämnden skall kalla parterna. I stället bör nämnden avskrivna ärendet. I paragrafens andra stycke, som inte har någon motsvarighet i den nuvarande nämndlagen, har tagits upp en föreskrift härom. I avskrivningsbeslutet skall nämnden enligt 21 § första stycket andra punkten i förslaget till ny nämndlag ange de nya villkor på vilka avtalet sålunda skall anses förlängt. Av 23 § andra stycket 2 framgår att part kan anföra besvär mot avskrivningsbeslutet hos fastighetsdomstolen.

10 §

Paragrafen motsvarar utan ändring 10 § i den nuvarande nämndlagen.

11 §

Paragrafen motsvarar i huvudsak 11 § i den nuvarande nämndlagen. Den ändring som har företagits i bestämmelserna hänger samman med förslaget om en enhetlig klander- och besvärstid om tre veckor, räknat från dagen för beslutets meddelande. Frågan har behandlats i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen.

12 §

Till paragraferna har utan ändring överförts bestämmelserna i 12 § i den nuvarande nämndlagen.

13 §

I paragrafen, som saknar motsvarighet i den nuvarande nämndlagen, har tagits upp bestämmelser om behörighet för hyresnämnd att hålla förhör med vittne under ed eller försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran i bytesärende och ärende om tillstånd till upplåtelsen av bostads- eller bostadsrättslägenhet i andra hand. Frågan har behandlats i avsnittet 13.7 i den allmänna motiveringen och i motiveringen till ändringarna i bostadsrättslagen.

Bestämmelserna innebär att vittne och part — liksom nu — i allmänhet skall höras upplysningsvis. Endast om särskilda skäl föranleder till det, skall vittne höras under ed eller försäkran och part under sanningsförsäkran. Nämnden bör inte förordna om sådan bevisupptagning i annat fall än då nämnden finner det oundgängligen erforderligt för tvistefrågans avgörande. På motsvarande sätt som gäller i dispositiva tvistemål bör nämnden inte självmant kalla in vittne eller anställa förhör med part under sanningsförsäkran. För att muntlig formell bevisning skall få tas upp, måste part således begära det. I anslutning härtill kan anmärkas att endast vittne, som nämnden har kallat på parts begäran, enligt 19 § andra stycket i förslaget har rätt till ersättning av allmänna medel. Beträffande vittnesförhör blir enligt förslaget bestämmelserna i 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ rättegångsbalken tillämpliga.

Vittne, som nämnden har kallat att höras under ed eller försäkran och som inte hör sammat kallelsen, kan på grund av hänvisningen till 36 kap. 20 § rättegångsbalken dömas till böter. Det som sägs om vitesföreläggande och hämtning i samma lagrum i rättegångsbalken blir också tillämpligt. Möjligheten till hämtning får dock antas bli sällan utnyttjad. Hänvisningen till rättegångsbalken innebär vidare att nämnd kan förelägga vittne vid äventyr av häkte att fullgöra sin vittnesplikt, om vittnet utan giltigt skäl vägrar att avlägga ed eller försäkran eller att avge vittnesmål och vittnet inte låtit sig rätta av meddelat vitesföreläggande. Behovet av sådan befo genhet är självfallet ringa för hyresnämnd. Å andra sidan saknas skäl att inte ge nämnd samma befo genheter som domstol har i motsvarande fall.

I fråga om förhör med part under sanningsförsäkran skall enligt förslaget bestämmelserna i 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken gälla i tillämpliga delar.

Ärende angående godkännande av förbehåll m. m.

14 §

Paragrafen, som motsvarar 13 § i den nuvarande nämndlagen, innehåller bestämmelser om förfarandet vid prövning av frågor om godkännande av förbehåll och vissa andra avtalsvillkor i arrende- och hyresförhållanden m. m. I första stycket har utan ändring upptagits bestämmelserna i 13 § första stycket i den nuvarande lagen.

Enligt 13 § andra stycket i den nuvarande nämndlagen skall sökanden och annan som ärendet angår kallas att inställa sig inför nämnden, "om det är behövt". Ansökan av jordägare eller hyresvärd i dispensärende eller ärende om godkännande av överenskommelse skall alltid delges med arrendatorn eller hyresgästen. Särskild bestämmelse om det har inte ansetts behövt. Ansökan i sådant ärende görs emellertid ofta av båda parter. Det förekommer också att part biträder ansökan som har gjorts av annan. I nu angivna fall är nämnden inte skyldig att bereda arrendatorn eller hyresgästen tillfälle att yttra sig över ansökan, om den ges in till nämnden av jordägaren respektive hyresvärd. Emellertid förekommer det inte sällan att arrendatorn eller hyresgästen får underteckna en ansökan till nämnden redan i samband med att upplåtelseavtalet eller överenskommelsen träffas och att undertecknandet är ett villkor för att upplåtelsen skall komma till stånd. Syftet med bestämmelserna om inhämtande av nämndens godkännande skulle uppenbarligen förfelas i stor utsträckning, om nämnden i sådana fall avgjorde ärendet utan att höra arrendatorn eller hyresgästen. Har ansökan gjorts av parterna gemensamt eller av arrendatorn respektive hyresgästen eller biträts av denne, bör parterna därför kallas att inställa sig inför nämnden, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till omständigheterna. Som exempel på fall när kallelse bör kunna underlåtas kan anföras ansökan av vilken det framgår att hyresgästen varit företrädare eller biträts av advokat eller representant för hyresgästföreningen.

Till andra stycket i paragrafen har överförs bestämmelserna i 13 § andra stycket i den nuvarande nämndlagen med den ändringen att huvudregeln blir att parterna skall kallas i sådana ärenden som det här är fråga om. Andra punkten har undergått en formell jämkning (jfr 9 § första stycket andra punkten i förslaget).

Skiljemannaförfarande

15 §

Till paragrafen har utan ändringar överförs bestämmelserna i 14 §

i den nuvarande nämndlagen. Hänvisningen till 12 kap. 55 § JB har dock fått annan innebörd genom ändringen i den paragrafen.

Ärende angående tvångsförvaltning

16 §

Paragrafen motsvarar i huvudsak 15 § i den nuvarande nämndlagen. Genom hänvisningen till 8 § i förslaget får bestämmelserna dock i viss utsträckning nytt innehåll.

I justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 föreslås att till paragrafen fogas ett nytt stycke av innehåll att beslut enligt 14 § andra stycket tvångsförvaltningslagen får meddelas utan att fastighetsägaren har beretts tillfälle yttra sig. En sådan bestämmelse ansågs nödvändig med hänsyn till att hyresnämnderna i promemoriaförslaget getts ställning av domstol med följd att förvaltningslagen inte blir direkt tillämplig på förfarandet vid nämnden. Enligt promemorian behövs inte någon uttrycklig bestämmelse om att motparten skall beredas tillfälle yttra sig men däremot en föreskrift om att interimistiskt beslut får meddelas utan kommunikation. Som har anförts under rubriken till förevarande lagförslag skall arrende- och hyresnämnderna behålla sin ställning som förvaltningsmyndighet. I departementsförslaget har därför inte upptagits någon motsvarighet till den i promemorian föreslagna bestämmelsen om inskränkning i kommunikationskravet.

Besiktning m. m.

17—19 §§

Till paragraferna har utan ändring överförts bestämmelserna i 18—20 §§ i den nuvarande nämndlagen. Bestämmelserna i 19 § andra stycket äger inte tillämpning i fråga om ersättning till tolk som kan anlitas av nämnden. Beträffande sådan ersättning gäller i stället på grund av hänvisningen i 27 § i förslaget bestämmelserna i 5 kap. 8 § rättegångsbalken, varvid erinras om att dessa i prop. 1973: 30 föreslagits få ny lydelse. I fråga om översättning av handling torde 9 § förvaltningslagen få anses tillämplig. Det får alltså ankomma på nämnden att vid behov ombesörja översättning.

Beslut m. m.

20 §

Paragrafen motsvarar utan ändring 17 § första stycket i den nuvarande nämndlagen.

21 §

I paragrafen, som motsvarar 21 § i den nuvarande nämndlagen, meddelas bestämmelser om innehållet i beslut, tiden för beslutets meddelande, underrättelse om denna tidpunkt och skyldighet att tillställa part

beslut. De nyheter som förslaget innehåller i fråga om tiden för beslutets meddelande m. m. har behandlats i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen.

Första stycket första punkten i paragrafen har samma innehåll som 21 § första stycket i den nuvarande lagen. Andra punkten är ny och innehåller att i beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket i den föreslagna nämndlagen även skall anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket eller 12 kap. 58 a § tredje stycket JB skall anses förlängt. Beträffande bakgrunden till bestämmelsen hänvisas till vad som anförts under 9 § i förslaget.

Till andra och tredje styckena i paragrafen har utan ändring överförs bestämmelserna i 21 § andra och tredje styckena i den nuvarande nämndlagen. Som en andra punkt i tredje stycket har upptagits en ny bestämmelse, enligt vilken det åligger nämnden att lämna underrättelse om tiden för beslutets meddelande vid förhandlingen. Självfallet gäller bestämmelsen bara om beslutet inte kan meddelas vid förhandlingen. Skulle beslutet till följd av mellankommande omständighet inte kunna ges på den utsatta dagen, bör så snart som möjligt ny dag bestämmas för beslutets meddelande och parterna underrättas härom. Det har inte ansetts nödvändigt att meddela särskild föreskrift om det.

Paragrafens fjärde stycke motsvarar delvis 21 § fjärde stycket i den nuvarande lagen och inleds med huvudregeln att beslut skall tillställas part genom nämndens försorg. Bestämmelsen avser endast beslut som är slutliga, dvs. sådana varigenom nämnden skiljer sig från ärendet. Att det kan bli nödvändigt att tillställa part även andra beslut och annan än part beslut följer av besvärslagarna. Från huvudregeln görs i andra punkten undantag för beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 § i förslaget, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro. Undantaget omfattar inte avskrivningsbeslut enligt 9 § andra stycket i förslaget. Härigenom blir det sörjt för att båda parterna, således även den tillstådeskomna, i åsyftade fall får var sitt exemplar av beslutet. För den sökande är detta av betydelse, eftersom beslutet praktiskt sett kan betraktas som ett ändringsavtal (jfr vad som anförts under 9 § i förslaget).

Som ett nytt femte stycke i paragrafen har tillagts att, om skiljaktig mening har förekommit, denna skall meddelas parterna på samma sätt som beslutet. Mönster till bestämmelsen har hämtats från 17 kap. 9 § rättegångsbalken i lydelse enligt förslag i prop. 1973: 30.

22 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i den nuvarande nämndlagen, upptar bestämmelser om rättskraftsverkan av arrende- och hyresnämnds beslut.

I promemorian Ds Ju 1972: 5 erinras om att det f. n. inte finns någon

bestämmelse om verkan i rättskraftshänseende av hyresnämnds oklandrade beslut. I promemorian läggs fram förslag till ett rättskraftsregel av innebörd att vissa beslut som meddelas av arrende- eller hyresnämnd skall ha verkan som domstols laga kraft vunna dom, om beslutet inte klandras. Genom en sådan regel blir ett oklandrat beslut av nämnden ett slutgiltigt avgörande av den tvist som har hänskjutits till nämnden. Den föreslagna rättskraftsregeln medför att inte bara tvistiga rättsfakta som har prövats av nämnden i tvisten utan också rättsfakta som hade kunnat åberopas blir prekluderade genom det oklandrade avgörandet.

Den rättskraftsregel som promemoriaförslaget innehåller har i allmänhet godtagits av remissinstanserna. Också jag biträder i allt väsentligt förslaget i denna del.

I överensstämmelse med vad som föreslås i promemorian blir rättskraftsregeln inte tillämplig på beslut, varigenom ansökan om tillstånd till överlåtelse av lägenhet m. m. och uppskov med avflyttning från lokal lämnats utan bifall. Ett sådant beslut bör inte utgöra hinder för prövning av den genom beslutet avgjorda frågan. Skulle ny ansökan göras på samma skäl och samma utredning som i föregående ärende, kommer ansökningen givetvis regelmässigt att ogillas under hänvisning till att sökanden inte till stöd för densamma åberopat annat än vad som anförts i det tidigare ärendet.

I departementsförslaget har, i motsats till vad som föreslås i promemorian, rättskraftsregeln gjorts tillämplig också i fråga om beslut, varigenom hyresnämnden prövat frågor enligt tvångsförvaltningslagen. Där emot gäller rättskraftsregeln inte ärenden som avses i 1 §, 1, 3 eller 4 eller 4 § 1, 4 eller 5 i förslaget. Undantagen, som har motsvarighet i promemoriaförslaget, torde inte kräva någon motivering.

Motsvarighet till den förordade rättskraftsregeln finns, såvitt gäller domstols dom i tvistemål, i 17 kap. 11 § rättegångsbalken. Vad nämnda lagrum närmare betyder är en invecklad och delvis omdiskuterad fråga. Vad som gäller om rättegångsbalkens rättskraftsregel får anses äga motsvarande tillämpning beträffande den här föreslagna rättskraftsregeln. Den praxis som har utbildats och de uttalanden beträffande tvistemålsdomens rättskraftsverkan som har gjorts i olika sammanhang torde ge tillräcklig vägledning för tillämpningen av den nu förordade bestämmelsen. Beträffande några särskilda frågor vill jag anföra följande.

Den föreslagna rättskraftsregeln innebär att nämndens ställningstagande i frågan i rättskraftshänseende får samma verkan som om frågan i stället hade prövats av allmän domstol i domskälen. Ogillas exempelvis en förlängningstalan och klandras inte beslutet, är därmed således rättskraftigt avgjort att det hyresförhållande som tvisten avser skall upphöra vid hyrestidens utgång. En invändning från hyresgästens sida i en preliminärfråga, t. ex. att uppsägningen inte är giltig, prekluderas genom avgörandet. Detta gäller oberoende av om hyresgästen har framställt in-

vändningen i processen eller han har försummat att göra det. Detta torde stå helt i överensstämmelse med vad som anses gälla i fråga om tvistemålsdomens rättskraftsverkan. Beträffande frågan om verkan av att hyresgästens förlängningstalan vinner bifall hänvisas till de föreslagna bestämmelserna i 12 kap. 51 § JB.

Ett par remissinstanser har i sitt yttrande över justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 tagit upp frågor om litispensens eller förordar att bestämmelser meddelas om att domstol eller annan myndighet inte får pröva fråga som utgör preliminärfråga i ärende vid hyresnämnd. Som har framhållits i det föregående bör hyresnämnderna inte heller i fortsättningen betraktas som med domstol jämställda prövningsorgan. Därmed förfaller frågan om tillämpning av rättegångsbalkens litispensregler i förhållandet mellan hyresnämnd och domstol. Några särskilda bestämmelser i ämnet för hyresnämndernas vidkommande anser jag inte vara påkallade. Det bör dock påpekas att tvist som har hänskjutits till hyresnämnd inte torde utgöra hinder för allmän domstol att ta upp och pröva talan som går ut på att få fastställt att giltigt hyresavtal föreligger eller inte föreligger, även om hyresvärden inför hyresnämnden, exempelvis i en förlängningstvist, har gjort invändning om att det inte föreligger något hyresavtal. De båda tvisterna kan nämligen inte anses gälla samma fråga. I en sådan situation är det emellertid inte minst av processekonomiska skäl lämpligt att tvisten inför hyresnämnden förklaras vilande i avbidan på att det föreligger en laga kraft vunnen dom över den preliminära frågan. Skulle hyresnämnden dessförinnan meddela beslut, varigenom förlängningstalan bifalls, och lämnas beslutet oklandrat, får domstolen, om fastställsetalan inte återkallas, ogilla käromålet under hänvisning till hyresnämndens oklandrade beslut och den av mig förordade rättskraftsregeln i 12 kap. 51 § andra stycket JB. Skulle i den nyss beskrivna situationen hyresnämndens beslut klandras, sedan fastställsetalan har väckts men innan den har avgjorts, torde domstolen med hänsyn till att de båda tvisterna inte kan anses angå samma frågor inte kunna avvisa klandertalan under hänvisning till litispensens.

Om fastställsetalan först anhängiggörs vid domstolen bör enligt min mening hyresnämnden vara oförhindrad att ta upp en förlängningstvist, för vars avgörande utgången i tvistemålet är av betydelse. Avvisades förlängningstvisten, skulle det kunna göras gällande att hyresgästen är skyldig att avflytta vid hyrestidens utgång. Genom att tvisten tas upp får hyresgästen enligt 12 kap. 50 § JB rätt att bo kvar i lägenheten till dess tvisten är slutligt avgjord. I denna situation talar lika starka skäl som i det förut angivna fallet för att hyresnämnden låter förlängningstvisten vila till dess att fastställsetalan har slutligt prövats. I de av mig nu åsyftade situationerna är parterna desamma i hyresnämndsärendet och i tvistemålet och man torde praktiskt sett därför kunna utesluta möjlighe-

ten av att hyresnämnden inte får kännedom om att tvist pågår också vid domstol och tvärtom.

Vad som anförs i det föregående om tillämpningen av den föreslagna rättskraftsregeln i den nya nämndlagen i hyresnämndsärenden gäller i tillämpliga delar också i fråga om ärenden som handläggs av arrendenämnd.

Besvär

23 §

I paragrafen, som har sin motsvarighet i 22 och 23 §§ i den nuvarande nämndlagen, meddelas bestämmelser om fullföljd av talan mot arrende- eller hyresnämnds beslut som inte innefattar prövning i sak.

Enligt 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § JB, 16 § lagen om fiskearrenden och 76 § bostadsrättslagen kan part som är missnöjd med arrende- eller hyresnämndsbeslut i arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist eller såvitt gäller fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma, fullfölja talan mot hyresnämndens beslut. Dessa bestämmelser gäller bara beslut som innefattar en materiell prövning av tvisten. Rätten att föra talan mot annat beslut av arrende- eller hyresnämnd regleras i den nuvarande nämndlagen. I tvångsförvaltningslagen har däremot meddelats bestämmelser om fullföljdsrätt såväl när hyresnämndens beslut innefattar materiell prövning som i andra fall. För att få en enhetlig systematik beträffande alla slag av ärenden i vilka förfarandet regleras i nämndlagen har bestämmelserna om fullföljd av talan mot sådana beslut i tvångsförvaltningsärenden som inte innefattar prövning i sak flyttats från tvångsförvaltningslagen till förevarande paragraf. I paragrafens första stycke, till vilket bestämmelserna i 22 § första stycket i den nuvarande nämndlagen har flyttats över, erinras därför även om de kvarstående fullföljdsbestämmelserna i tvångsförvaltningslagen. I denna del motsvaras paragrafen av 23 § i den nuvarande lagen.

Andra stycket 1—3 motsvarar med i huvudsak formella jämkningar 22 § andra stycket första och andra punkterna i den nuvarande nämndlagen men omfattar också avvisnings- och avskrivningsbeslut som meddelas i tvångsförvaltningsärenden och beslut om ersättning för någons medverkan i sådant ärende samt beslut om avskrivning av ärende i fall som avses i 9 § andra stycket i förslaget. Det bör anmärkas att bestämmelsen i punkt 3 även avser ersättning som har tillerkänts tolk med stöd av 5 kap. 8 § rättegångsbalken.

Punkt 4 i andra stycket saknar motsvarighet i den nuvarande nämndlagen. Enligt denna punkt får talan föras genom besvär, när arrende- eller hyresnämnd utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet. Med förseelse i förfarandet åsyftas endast att vittne utan giltigt skäl inte in-

ställer sig efter kallelse eller vägrar att avlägga ed eller försäkran eller att avgiva vittnesmål och annat dylikt (jfr 36 kap. 21 § rättegångsbalken).

Paragrafens tredje stycke motsvarar 22 § tredje stycket i den nuvarande nämndlagen men avser också tvångsförvaltningsärenden. I överensstämmelse med vad som gäller redan nu får talan inte föras mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär enligt paragrafens andra stycke 1—3. Däremot gäller inte någon särskild begränsning i fullföljdsrätten, när fastighetsdomstolen har meddelat beslut enligt andra stycket 4. Besvärstiden är i enlighet med vad som har anförts i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen tre veckor, räknat från den dag beslutet meddelades. Hänvisningen i tredje stycket i nuvarande lydelse till 52 kap. 2 § rättegångsbalken har bytts ut mot en uttrycklig bestämmelse av samma innebörd, eftersom nämnda paragraf föreslås ändrad i prop. 1973: 30.

Fjärde och femte styckena i förevarande paragraf överensstämmer i sak med 22 § andra stycket sista punkten och fjärde stycket i den nuvarande nämndlagen samt 17 § första stycket andra punkten och 18 § andra stycket tvångsförvaltningslagen.

Vite m. m.

Det genom promemorian Ds Ju 1972: 5 framlagda förslaget till ny nämndlag upptar bestämmelser om straff för den som vid sammanträde inför nämnd stör förhandlingen eller vägrar att efterkomma föreskrift som har meddelats för att upprätthålla ordningens upprätthållande och om straff för den som bryter mot tystnadsföreskrift som meddelats av nämnden. Med den ståndpunkt jag har intagit i fråga om nämndernas ställning kan sådana bestämmelser inte anses påkallade. Med hänsyn till bl. a. bestämmelserna i 13 § i förslaget om muntlig bevisning i bytesärenden och för att över huvud taget effektivisera nämndförfarandet, bör däremot som föreslagits i promemorian nämnden själv få döma ut förfarandeviten samt böter, när vittne uteblivit. Bestämmelser om viten och böter har tagits upp under förevarande rubrik.

24 §

Paragrafen har inte någon motsvarighet i den nuvarande nämndlagen. I första stycket har tagits upp bestämmelser om vite som nämnd bestämmer med stöd av den föreslagna nämndlagen. På grund av hänvisningen i 13 § i förslaget blir bestämmelserna tillämpliga också på vite som bestäms med stöd av 36 kap. 20 och 21 §§ rättegångsbalken. I överensstämmelse med vad som gäller enligt nämnda balk har högsta vitesbelopp angetts vara, vid förstagångsvite 5 000 kr. och vid nytt vite, när ett tidigare förelagt vite har dömts ut, 10 000 kr.

Andra stycket i förevarande paragraf innehåller en föreskrift om att vite inte får dömas ut, om ändamålet med det har förfallit. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt rättegångsbalken.

25 §

Motsvarigheten till förevarande paragraf är 27 § i den nuvarande nämndlagen. F. n. gäller att talan om utdömande av vite som förelagts enligt nämndlagen skall efter anmälan av nämnden föras av åklagare vid fastighetsdomstolen.

I förslaget har i förevarande paragraf i stället föreskrivits att nämnd skall självant ta upp fråga om utdömande av vite som nämnden har förelagt med stöd av den nya lagen och om ansvar för vittne som uteblivit. Självfallet bör vite eller böter inte utdömas utan att den beslutet rör har fått tillfälle att yttra sig.

Övriga bestämmelser

26—29 §§

Till förevarande paragrafer har i allt väsentligt oförändrade överförts bestämmelserna i 16 §, 17 § andra stycket och 24 § i den nuvarande nämndlagen. I 27 § i förslaget har emellertid tillagts att också bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd. Enligt 9 § i nämnda kapitel ankommer det på rättens ordförande att upprätthålla ordningen vid rättens sammanträden och att meddela erforderliga föreskrifter om det. Han har också rätt att visa ut den som stör förhandlingen eller annars uppträder otillbörligt. I vissa fall får rätten förordna om frihetsberövande för ordningens upprätthållande. I samma lagrum meddelas också förbud mot fotografering. Till 5 kap. 9 § rättegångsbalken anknyter straffbestämmelsen i 9 kap. 5 § samma balk.

I förslaget till nämndlag har inte meddelats bestämmelser om straff för rättegångsförseelse. Enligt min mening finns det inte anledning att för den skull i förevarande paragraf göra undantag för de ifrågakomna bestämmelserna i 5 kap. 9 § rättegångsbalken. Genom hänvisningen till bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken blir också föreskrifterna om att tolk skall ha avlagt ed eller försäkran innan han anlitas för uppdraget tillämpliga i fråga om tolk vid nämnd.

Det bör anmärkas att 4 kap. 12 och 13 §§ och 5 kap. 7 och 8 §§ rättegångsbalken föreslås ändrade i det förslag till lag om ändring i nämnda balk som har förelagts riksdagen (prop. 1973: 30).

30 §

Paragrafen har sin motsvarighet i 25 § i den nuvarande nämndlagen och innehåller bestämmelser om hur handling skall tillställas part.

Första stycket i paragrafen avser annan handling än beslut och över-

ensstämmer till sitt innehåll med motsvarande bestämmelser i den nuvarande lagen.

I andra stycket har tagits upp nya bestämmelser om hur och när part skall tillställas beslut. Bestämmelserna har behandlats i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen.

I sitt yttrande över promemorian Ds Ju 1972: 5 anför bl. a. hyresnämnden för Stockholms län i anslutning till motsvarigheten i promemorieförslaget till förevarande paragraf att föreskriften i första stycket om delgivning av annan handling än beslut bör omformuleras så att den omfattar även andra än parterna, t. ex. vittne. I redaktionellt hänseende förordar hyresnämnden att bestämmelserna om hur beslut skall tillställas part förs till det lagrum i vilket föreskrivs att beslut skall tillställas part genom nämndens försorg, i förevarande förslag 21 §. Vidare framhåller hyresnämnden att den frist om en vecka för expediering av beslut som promemorieförslaget innehåller bör gälla inte bara, när beslutet har meddelats vid förhandling utan också i anslutning till förhandling.

Enligt min mening behövs inte någon uttrycklig föreskrift i den nya lagen om att t. ex. kallelse på vittne skall delges denne. Det får anses ligga i sakens natur. Inte heller har jag funnit anledning biträda förslaget om ändrad placering av bestämmelsen om tillhandahållande av beslut. Vad slutligen angår hyresnämndens synpunkter på tillämpningen bör skyldighet att tillställa part beslut samma dag som det meddelas föreligga bara när beslutet meddelas på annan dag än förhandlingsdagen. Det förutsätts därvid att nämnden ger till känna vid förhandlingen att beslut kommer att meddelas senare samma dag. Bestämmelsens utformning har jämkats i enlighet härmed.

31 och 32 §§

Till paragraferna har utan ändring i sak överförts bestämmelserna i 26 och 28 §§ i den nuvarande nämndlagen.

Övergångsbestämmelserna

I fråga om processuella bestämmelser av det slag som förslaget till ny nämndlag innehåller gäller grundsatsen att de blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet, om inte annat sägs. Vissa av de bestämmelser som förslaget upptar är emellertid sådana att det har ansetts nödvändigt att övergångsvis begränsa deras tillämplighet. Vidare har det befunnits nödvändigt att till den nya nämndlagen flytta över övergångsbestämmelser som fogats till den nuvarande lagen. De åsyftade bestämmelserna torde nämligen vara sådana att de upphör att gälla, när den nuvarande lagen upphävs (jfr prop. 1970: 145 s. 96).

Några särskilda övergångsbestämmelser som anknyter till bestäm-

melserna i 4 § 2 nya lagen om prövning av hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § JB och i 9 § andra stycket nya lagen om avskrivning av ärende i visst fall och därtill anslutande bestämmelser torde inte vara påkallade.

1. Den nya lagen bör träda i kraft samtidigt med att flertalet föreslagna ändringar i JB träder i kraft, dvs. den 1 juni 1973. De ändringar i JB som föreslås träda i kraft den 1 januari 1974 påkallar inte någon särskild övergångsreglering vad beträffar förfarandet. Genom den nya nämndlagen bör den nuvarande upphävas. Bestämmelser med nu angivet innehåll har tagits upp i punkt 1 av övergångsbestämmelserna.

2. I 11 § nya lagen har upptagits nya bestämmelser i fråga om den tid inom vilken ansökan om återupptagande av ärende skall göras. Har avskrivningsbeslutet meddelats före ikraftträdandet bör motsvarande äldre bestämmelser gälla. En bestämmelse härom har tagits upp i punkt 2 av övergångsbestämmelserna.

3. Den ordning som föreslås i fråga om bytesärenden och ärenden om upplåtelse av bostads- eller bostadsrättslägenhet i andra hand innebär att muntlig formell bevisning får tas upp i hyresnämnden och att den nuvarande klander-möjligheten slopas. Enligt övergångsbestämmelserna till förslaget om lag om ändring i JB består dock klander-möjligheten, om ärendet har anhängiggjorts före utgången av maj 1973. Kan part på grund av nämnda övergångsbestämmelse klandra hyresnämndens beslut, bör han inte också kunna förebringa muntlig formell bevisning inför nämnden.

Punkt 3 av förevarande övergångsbestämmelse har utformats i överensstämmelse härmed.

4. Förslaget till ny nämndlag upptar bestämmelser om utdömande av vite som skiljer sig från vad som gäller f. n. Har vite förelagts genom beslut som har meddelats före ikraftträdandet, bör den nuvarande ordningen för utdömande av vite tillämpas. Talan om utdömande av sådant vite skall således föras av åklagaren vid domstol efter anmälan av nämnd. Bestämmelser med det innehåll som har angetts har tagits upp i punkt 4 av övergångsbestämmelserna.

5. Bestämmelserna i förslaget till ny nämndlag om beräkning av besvärstiden och sättet att tillställa part beslut är ändrade i förhållande till vad som gäller nu. Har beslut meddelats före ikraftträdandet bör äldre bestämmelser gälla i angivna hänseenden. En bestämmelse härom har tagits upp i punkt 5 av övergångsbestämmelserna.

6 och 7. Till punkterna 6 och 7 av övergångsbestämmelserna har av skäl som anförts förut överflyttats de övergångsbestämmelser som fogats till den nuvarande nämndlagen. Lydelsen av den i punkt 6 upptagna bestämmelsen har därvid jämkats för att den inte skall få annat sakligt innehåll än den nuvarande bestämmelsen.

8. Departementsförslaget innebär att möjligheten att begära prövning av förstagångshyra slopas. Denna möjlighet skall emellertid enligt övergångsbestämmelserna till den föreslagna lagen om ändring i JB finnas kvar beträffande äldre avtal som de nuvarande bestämmelserna i 12 kap. 55 § JB om förstagångsprövning äger tillämpning på. När hyresnämnden handlägger frågor om förstagångsprövning efter ikraftträdandet av denna lag, bör tillämpas samma regler som föreslås gälla när tvisten rör fråga som avses i 4 § första stycket 2 nya lagen. I punkt 8 av övergångsbestämmelserna har regler tagits upp härom.

9. I rättstvister måste parterna självfallet utföra sin talan med hänsyn tagen till den rättsverkan som beslutet i tvisten kommer att få. I tvist som anhängiggjorts vid nämnd före den nya nämndlagens ikraftträdande bör därför vad som tidigare kan ha gällt om rättskraft av nämnds beslut alltså äga tillämpning. I enlighet härmed föreskrivs i punkt 9 av övergångsbestämmelserna att reglerna i 22 § nya lagen inte gäller i fråga om beslut i ärende som anhängiggjorts före ikraftträdandet.

15.3 Förslaget till lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Som anförts i avsnitten 13.10 och 13.11 har till denna nya lag överförts förbuden i 9 § hyresregleringslagen mot uthyrning av bostadslägenhet till kontor o. d. samt i 11 § samma lag mot ersättning för anvisning av bostadslägenhet. Utöver förbudsbestämmelserna innehåller lagen vissa förfaranderegler m. m.

1 §

Paragrafen ger bestämmelser om lagens tillämpningsområde. Detta bestäms såväl regionalt som kategorimässigt av Kungl. Maj:t. Förordnande skall kunna begränsas till att avse viss bestämmelse i lagen.

Paragrafen innehåller vidare en definition av begreppet bostadslägenhet. Med sådan förstås lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del nyttjas till bostad. Definitionen stämmer överens med motsvarande definition i 12 kap. 1 § JB och 2 § hyresregleringslagen (jfr prop. 1971: 103 s. 52).

2 och 3 §§

Paragraferna innehåller själva förbudsbestämmelserna. Förbudet mot ändrad användning av lägenhet som användes för hotell- eller pensionatrörelse gäller f. n., dvs. enligt hyresregleringslagen, lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för sådan rörelse. I analogi med vad som har föreslagits beträffande bostadslägenhet bör förbudet i fortsättningen omfatta, utom bostadslägenhet, lägenhet som är avsedd att helt eller till ej oväsentlig del nyttjas till hotell- eller pensionatrörelse.

Med att lägenhet är avsedd för ändamål som anges i paragrafen förstås i första hand att den ursprungligen, dvs. vid färdigställandet, varit ämnad att användas som bostads-, hotell- eller pensionatslägenhet. Vidare omfattar förbudsregeln alla lägenheter som oberoende av vad som avsetts från början med lägenheten faktiskt används för ändamål som anges i paragrafen vid lagens ikraftträdande. Hit får räknas också lägenhet i hus som har uppförts så tidigt att man inte kan utröna för vilket ändamål lägenheten färdigställts, om lägenheten används som bostads-, hotell- eller pensionatslägenhet. Det bör framhållas att lägenhet som hyrts ut i strid med motsvarande förbudsregel i hyresregleringslagen faller under tillämpningsområdet för denna paragraf. Undantag från tillämpningsområdet meddelas i övergångsbestämmelserna till den föreslagna lagen. I övrigt hänvisas till avsnitten 13.10 och 13.11 i den allmänna motiveringen.

4 och 5 §§

Paragraferna innehåller förfaranderegler, som i stort sett stämmer överens med vad som gäller enligt hyresregleringslagen (13 och 18 §§, 20 § andra stycket och 21 § nämnda lag). I förfarandehänseende har dock hyresnämndsärenden som avses i denna lag likställts med ärenden om godkännande av förbehåll enligt förslaget till ny nämndlag. Beträffande tiden för besvärstalan hänvisas till avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen.

6 §

I denna paragraf har i överensstämmelse med gällande rätt (23 och 24 §§ hyresregleringslagen) tagits upp en straffbestämmelse och en regel om återbetalningsskyldighet.

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 juni 1973.

Som nämnts under 3 § omfattar uthyrningsförbudet alla lägenheter som från början varit avsedda för ändamål som anges i paragrafen. Från förbudsregeln bör dock undantas lägenhet som har hyrts ut för annat ändamål, när det har skett under tid då lägenheten ej omfattats av uthyrningsförbudet i 9 § första stycket hyresregleringslagen, och vid ikraftträdandet av förevarande lag fortfarande är uthyrd för det andra ändamålet. Har t. ex. en lägenhet, som färdigställts för bostadsändamål, hyrts ut som lokal före hyresregleringslagens ikraftträdande och är den fortfarande uthyrd som lokal bör förbudsregeln i 3 § i den nya lagen inte vara tillämplig. Detsamma bör gälla, om bostadslägenhet har hyrts ut till kontor, sedan hyresregleringen på grund av kategorimässig eller regional avveckling upphört att gälla i fråga om lägenheten. Har å andra sidan fastighetsägaren inte utnyttjat sin lagliga möjlighet att hyra ut lägenheten för annat ändamål, innan denna lag träder i kraft, blir 3 § i den nya

lagen tillämplig. En övergångsbestämmelse med det innehåll som har angetts nu har fogats till ikraftträdandebestämmelsen. Det ligger i sakens natur att, om hyresnämnden enligt 9 § första stycket hyresregleringslagen har före lagens ikraftträdande medgett att exempelvis en bostadslägenhet får hyras ut som kontor, tillståndet alltså gäller och att nytt tillstånd således inte behöver inhämtas, även om det vid lagens ikraftträdande inte har utnyttjats. Någon uttrycklig föreskrift härom har inte ansetts påkallad.

Som anförs under förslaget till lag om ändring i hyresregleringslagen blir de nya bestämmelserna om uthyrningsförbud och förmedlingsprovision omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet. Beträffande tillämpligheten av de nya straffbestämmelserna hänvisas till vad som anförs i anslutning till nämnda lagförslag.

15.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om hyresreglering m. m.

I avsnittet 13.10 i den allmänna motiveringen har föreslagits att förbudet mot förmedlingsprovision i 11 § första stycket hyresregleringslagen skall föras över till en ny lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter och att förbudet i 11 § andra stycket för hyresgäst som överlåter sin hyresrätt till bostadslägenhet att motta, träffa avtal om eller begära gottgörelse för överlåtelsen skall föras över till 12 kap. 65 § JB. 11 § och rubriken närmast framför paragrafen har därför fått utgå.

9 §

Som har anförts i avsnittet 13.11 bör förbudet mot viss uthyrning i förevarande paragraf föras över till den nya lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Det nuvarande första stycket i paragrafen har därför fått utgå i förslaget.

18 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet inför hyresnämnd i hyresregleringsärenden.

I det föregående har föreslagits att lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ersätts av en ny lag i samma ämne. Hänvisningarna i paragrafens första stycke har anpassats efter paragrafnumreringen i den nya lagen. Bl. a. har de nya bestämmelserna om vite och om befoget för hyresnämnder att självmant ta upp frågan om utdömande av vite getts tillämpning också i hyresregleringsärenden. I sådana ärenden bör det också finnas möjlighet för hyresnämnden att förelägga part att inställa sig personligen (jfr 9 § första stycket i förslaget till nämndlag). Andra stycket har kompletterats i enlighet härmed.

Enligt 22 § i förslaget till ny nämndlag har hyresnämnds oklandrade avgörande viss rättskraftsverkan. Bestämmelserna har inte ansetts böra ges motsvarande tillämpning i hyresregleringsärenden, varför förevarande paragraf inte upptar någon hänvisning till rättskraftsregeln i den nya nämndlagen.

20 §

Bestämmelsen i andra stycket i förevarande paragraf om besvärstid har ändrats i enlighet med vad som anförts i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen. Besvärstiden skall således räknas från den dag då beslutet meddelades.

Enligt 25 § i förslaget till ny nämndlag skall hyresnämnden självant ta upp bl. a. fråga om utdömande av förelagt vite. Talan mot hyresnämndens beslut i nu åsyftade fall förs genom besvär hos fastighetsdomstolen (23 § andra stycket 4 i samma förslag).

Av 13 § förvaltningslagen (1971: 290) följer att besvärsmyndighet kan förordna att överklagat beslut tills vidare inte skall gälla, om det annars skulle lända till efterrättelse omedelbart. I justitiedepartementets promemoria Ds Ju 1972: 5 anförts att förvaltningslagen är tillämplig också på förfarandet hos hyresrådet. Med hänsyn till det föreslås att bestämmelserna i tredje stycket i förevarande paragraf om befo-genhet för hyresrådet att besluta om s. k. inhibition får utgå. Förslaget avstyrks av hyresrådet. Under erinran om uttalanden om hyresrådets ställning som gjordes vid tillkomsten av förvaltningslagen (prop. 1971: 30 s. 296) hävdar hyresrådet att hyresrådet faller utanför förvaltningslagens tillämpningsområde vid utövande av sin huvudsakliga verksamhet. Utan att för egen del vilja fatta slutlig ståndpunkt i frågan om hyresrådets ställning har jag ansett mig böra tillgodose hyresrådets önskemål att låta den ifrågakomna bestämmelsen stå kvar i hyresregleringslagen.

Bestämmelserna i 25 § i den nya nämndlagen har föreslagits bli tillämpliga även i hyresregleringsärenden (jfr 18 § i förevarande förslag). Härmed aktualiseras frågan om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut, när nämnden i hyresregleringsärende har dömt ut vite. Enligt andra stycket i förevarande paragraf förs talan mot hyresnämndens beslut hos statens hyresråd genom besvär. En sådan ordning synes inte lämplig i frågor som avses här. I ett nytt fjärde stycke har därför föreskrivits att 23 § andra och tredje styckena den nya nämndlagen skall äga motsvarande tillämpning beträffande fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i frågor utdömande av vite. Innebörden av bestämmelsen är således att talan skall föras hos fastighetsdomstolen genom besvär.

23 §

Ändringarna i denna paragraf har föränletts av att 9 § första stycket och 11 § föreslås upphävd.

Övergångsbestämmelser

De nya bestämmelserna bör träda i kraft samtidigt som flertalet nya bestämmelser i 12 kap. JB och den nya nämndlagen föreslås träda i kraft, dvs. den 1 juni 1973. Åtskilliga av de bestämmelser i den föreslagna nämndlagen till vilka hänvisas i 18 § i förevarande lag har getts annat innehåll i sak än motsvarande bestämmelser i den nuvarande nämndlagen har. I hyresregleringsärenden bör de äldre förfarandereglerna vara tillämpliga i samma utsträckning som i andra ärenden som ankommer på hyresnämnden. I punkt 2 av övergångsbestämmelserna till förevarande lag har därför hänvisats till övergångsbestämmelserna till den nya nämndlagen. Äldre bestämmelser om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i hyresregleringsärende bör fortfarande gälla i fråga om beslut som har meddelats före ikraftträdandet. Regler härom föreslås i punkt 3 av övergångsbestämmelserna.

Bestämmelserna i 9 § första stycket hyresregleringslagen om förbud mot att utan tillstånd av hyresnämnden använda bostadslägenhet och hotell- och pensionatlägenhet för annat ändamål än det avsedda och bestämmelserna i 11 § första stycket samma lag om förmedlingsprovision föreslås överflyttade till den föreslagna lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter utan ändring i sak. De nya bestämmelserna blir genast tillämpliga efter ikraftträdandet. Det innebär att de skall tillämpas även i ärenden som anhängiggjorts före ikraftträdandet hos nämnden men inte avgjorts då. Någon särskild övergångsbestämmelse härom är inte påkallad.

I punkt 4 av övergångsbestämmelserna har föreskrivits att hyresregleringslagens nuvarande straffbestämmelser skall gälla i fråga om gärning som har begåtts före ikraftträdandet. Detta stämmer överens med de principer som kommit till uttryck dels i 5 § andra stycket andra punkten senare ledet lagen (1964: 163) om införande av brottsbalken, dels i 7 § lagen (1956: 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört. Som har anförts i anslutning till övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i JB blir de nya bestämmelserna i 12 kap. 65 § JB om ogiltighet i vissa fall av villkor för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt och återbetalningsskyldighet tillämpliga bara om villkoret har uppställts efter utgången av maj 1973. Har det uppställts dessförinnan blir i stället nämnda lagrum i nuvarande lydelse eller — i förekommande fall — hyresregleringslagens nuvarande bestämmelser tillämpliga.

15.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag

I punkt 5 av övergångsbestämmelserna till 1971 års ändringar i hyresregleringslagen hänvisas till en början till 12 kap. 55 § JB. Det betyder att bestämmelserna om prövning av förstagångshyra inte äger tillämpning, om hyresregleringslagen gäller för avtalet. 12 kap. 55 § JB i departementsförslaget upptar bestämmelser om prövning av hyresvillkoren sedan bostadshyresgäst har sagt upp avtalet. Dessa bestämmelser bör, som framhållits i anslutning till övergångsbestämmelserna till ändringarna i JB vara tillämpliga även om lägenheten är hyresreglerad. Denna punkt i övergångsbestämmelserna till 1971 års ändringar i hyresregleringslagen bör därför inte innehålla någon hänvisning till 12 kap. 55 § JB. Å andra sidan bör den nuvarande föreskriften att reglerna om förstagångsprövning inte gäller, om hyresregleringslagen är tillämplig på avtalet, gälla också fortsättningsvis så länge förstagångsprövning är möjlig enligt övergångsbestämmelserna till ändringarna i JB. En föreskrift härom har tagits upp i övergångsbestämmelserna till förevarande lagändring.

Hänvisningen i denna punkt av övergångsbestämmelserna till 12 kap. 65 § JB har jämkats i överensstämmelse med vad som har anförts i avsnittet 13.10 i den allmänna motiveringen. Av den nya lydelsen följer att 12 kap. 65 § JB i sin nya lydelse inte äger tillämpning i fråga om vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet, om hyresregleringslagen gäller för avtalet.

15.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande

I avsnittet 13.7 i den allmänna motiveringen har föreslagits att i bostadsförsörjningslagen skall införas en bestämmelse enligt vilken kommun och i vissa fall kommunalförbund får besluta att anvisning eller förmedling av bostad genom kommunal bostadsförmedling skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att bostad som han hyr och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden överläts på bostadssökande som kommunen eller kommunalförbundet anvisar. Bestämmelsen, som bör gälla även bostad som den bostadssökande innehar med bostadsrätt, har tagits upp i en ny paragraf, 5 §, i lagen.

Det kan inträffa att bostadssökande som anvisas lägenhet genom den kommunala bostadsförmedlingen önskar med stöd av 12 kap. 34 § JB överlåta hyresrätten till den lägenhet han lämnar till närstående som varaktigt sammanbor med honom. Kommunen bör då inte rimligen fordra att få förfoga över lägenheten för att tillgodose annan bostadssökande.

De nya bestämmelserna bör träda i kraft den 1 juni 1973.

15.7 Förslaget till lag om ändring i lagen om fiskearrenden

Bestämmelserna i 16 § lagen (1970: 390) om fiskearrenden har i överensstämmelse med vad som anförts i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen ändrats på så sätt att tiden för klander av arrendenämndens beslut skall räknas från den dag beslutet meddelades. 15 § har jämkats formellt så att hänvisningen gäller den nya nämndlagen. Det har inte ansetts påkallat att införa motsvarighet till de föreslagna bestämmelserna i JB om skyldighet för upplåtare att underrätta rättighetshavaren att han i visst fall kan återvinna nyttjanderätt som har förverkats.

Ändringarna bör träda i kraft den 1 juni 1973. Äldre bestämmelser bör fortfarande gälla i fråga om klander av beslut som har meddelats före nämnda dag.

I 5 § andra stycket fiskearrendelagen hänvisas till bl. a. 9 kap. 12 § JB. Sistnämnda bestämmelse föreslås bli ändrad. Beträffande tillämpligheten av 9 kap. 12 § JB i den nya lydelsen på äldre avtal om fiskearrende kommer på grund av övergångsbestämmelserna till den föreslagna lagen om ändring av JB detsamma att gälla som vid andra arrendeformer där 9 kap. 12 § JB äger tillämpning. Någon särskild övergångsbestämmelse till förevarande lag behövs därför inte.

15.8 Förslaget till lag om ändring i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

I 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet meddelas, förutom bestämmelse om rätt till fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut genom besvär, bestämmelser om besvärstid och om forum. 18 § innehåller bestämmelser om besvärsförfarandet.

De ändringar som har vidtagits i nämnda paragrafer föranleds av vad som anförts i anslutning till 23 § i förslaget till ny nämndlag. Med beslut i fråga som enligt tvångsförvaltningslagen skall prövas av hyresnämnden avses nämndens beslut i saken. Frågor om besvär mot andra beslut är avsedda att regleras i den nya nämndlagen. Dessutom har hänvisningen till 52 kap. 2 § rättegångsbalken i 18 § utbytt mot en uttrycklig bestämmelse i 17 § på motsvarande sätt som skett i 23 § i förslaget till ny nämndlag.

Ändringarna bör träda i kraft den 1 juni 1973. Äldre bestämmelser bör fortfarande gälla i fråga om besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet.

15.9 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

De ändringar som föreslås beträffande bostadsrättslagen syftar till att anpassa dess bestämmelser efter vissa av de föreslagna bestämmelserna

i 12 kap. JB. I fråga om hyra har bl. a. föreslagits regler om skyldighet för hyresvärd att i visst fall underrätta hyresgäst om dennes möjlighet att återvinna hyresrätten (12 kap. 44 § JB i förslaget). Det har ej ansetts påkallat att införa motsvarande ordning i bostadsrättslagen.

74 §

I 33 § första stycket bostadsrättslagen (1971: 479) finns bestämmelser om förverkande av nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt. Reglerna innebär att nyttjanderätten är förverkad bl. a. om lägenheten olovligt upplåts i andra hand (punkt 2), om den används för annat ändamål än det avsedda m. m. (punkt 3), om lägenheten vanvårdas eller används på ett sätt som strider mot kraven på sundhet, ordning och skick inom fastigheten (punkt 5), om tillträde till lägenheten vägras i strid med bestämmelserna därom (punkt 6) samt om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs (punkt 7). Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på någon av de nämnda grunderna får vidare enligt 33 § tredje stycket ske bara om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I 74 § ges bestämmelser om det sätt på vilket bostadsrättsförening skall överbringa meddelanden enligt vissa bestämmelser i lagen. Paragrafen anger att om meddelande från föreningen avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, föreningen skall anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Bestämmelserna gäller inte tillsägelser enligt 33 § första stycket 2, 3 eller 5—7. Det åligger således föreningen att styrka att tillsägelse skett.

De nämnda bestämmelserna har sin motsvarighet i 12 kap. 42 och 63 §§ JB. I det föregående har föreslagits att tillsägelser som avses i 42 § första stycket 2, 3 och 5 i nämnda kapitel skall kunna ske genom att skriftlig tillsägelse avsänds i rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress. Samma förfaringssätt bör kunna användas vid tillsägelse enligt 33 § första stycket 2, 3 eller 5—7 bostadsrättslagen. 74 § har utformats i enlighet härmed.

76 §

Enligt 30 § första stycket gäller som huvudregel att bostadsrättshavare inte utan samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem. Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostads-lägenhet, får dock enligt andra stycket i samma paragraf upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresvärden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har

beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förnas med villkor.

Bestämmelserna om upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand har sin motsvarighet i 12 kap. 39 och 40 §§ JB. I avsnittet 13.7 i den allmänna motiveringen har föreslagits att hyresnämnds beslut i ärende om tillstånd enligt 12 kap. 40 § JB till upplåtelse av lägenhet i andra hand inte skall få klandras. I stället skall muntlig bevisning i form av förhör med vittne under ed eller försäkran eller med part under sanningsförsäkran kunna förebringas vid hyresnämnden. Motsvarande ordning bör gälla i fråga om ärenden om tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket bostadsrättslagen. Bestämmelserna om fullföljdsrätt i paragrafen har ändrats i enlighet härmed. Frågan om muntlig bevisning i tvister av detta slag regleras i 13 § förslaget till ny nämndlag.

Övriga ändringar i förevarande paragraf föranleds av de i avsnittet 13.9 i den allmänna motiveringen berörda reglerna om tiden för klander av hyresnämnds beslut.

78 §

Paragrafen har jämkats som följd av förslaget att hyresnämnds beslut i fråga om tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand inte skall få klandras.

Övergångsbestämmelser

Lagändringarna bör träda i kraft den 1 juni 1973. Äldre bestämmelser bör fortfarande gälla i fråga om klander av hyresnämnds beslut, om beslutet har meddelats före nämnda dag. Har tvist om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket bostadsrättslagen hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet, bör äldre bestämmelser om rätt att föra talan mot beslutet gälla.

16 Hemställen

Jag hemställer att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga

- 1) lag om ändring i jordabalken,
- 2) lag om arrendenämnder och hyresnämnder,
- 3) lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
- 4) lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.;
- 5) lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag,
- 6) lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande,

- 7) lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
- 8) lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
- 9) lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479).

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Gunnel Anderson

Bilaga 1

Förslaget i Ds Ju 1972: 5

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om jordabalken¹

dels att 8 kap. 31 och 33 §§, 9 kap. 9, 12 och 13 §§ samt 12 kap. 6, 20, 34, 35, 46, 48, 51—53, 55, 63, 65, 70 och 72 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i 12 kap. skall införas en ny paragraf, 27 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 KAP.

31 §

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, *uppskov med avtråde* eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendavtal, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendavtal, *uppskov med avtråde*, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

¹ Omtryckt 1971: 1209.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 KAP.

9 §

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om de ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

12 §

Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.

Bifalles arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Villkor, som innebär att arrendatorn skall utge högre arrendeavgift än förut, får fastställas att gälla för tid innan arrendatorn fått del av meddelande, som avses i 10 §, endast om arrendatorn samtyckt till det eller särskilda skäl föreligger.

Dom eller beslut varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende.

13 §

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtalet, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall hyresvillkoren

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillko-

Nuvarande lydelse

för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

Föreslagen lydelse

ren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §. *Bestämmelsen i 12 § första stycket andra punkten äger därvid motsvarande tillämpning.*

12 KAP.

6 §

Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i 11—14 eller 16—19 §, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 § andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om ej annat föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Uppsäges hyresavtal av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och innehåller detta kapitel ej särskild bestämmelse om uppsägningstid, gäller den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket, om avtalet är träffat för bestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

20 §

Har hyra för bostadslägenhet utgått med visst belopp i pengar för viss tid, är hyresgästen ej skyldig att för samma tid betala högre hyra än som sålunda utgått. Vad som sagts nu gäller ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller avgifter för vatten och avlopp och ej heller fall som avses i 50 §.

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum, får dock den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller på annan plats som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, post-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

giro eller bankgiro. Skall hyran betalas på ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Har hyran sänts till hyresvärden från postanstalt inom riket genom postanvisning eller inbetalningskort till hyresvärdens postgirokonto eller har innehavare av sådant konto betalat hyran till hyresvärden genom giro- eller utbetalningskort, anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då postanvisningen eller inbetalningskortet lämnades på postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokonto- ret. Vid betalning av hyra genom bankgiro på bankkontor inom riket anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalnings- uppdraget mottogs av bankkontoret.

27 a §

Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast återtaga den.

Har avträdande hyresgäst i lägenheten eller därtill hörande utrymme lämnat kvar egendom, som kan antagas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmanning eller inom ett år från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

34 §

Hyresgäst, som ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående, som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Hyresgäst, som ej avser att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående, som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodeläggare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla 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. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Medverkar 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 för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling.

46 §

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet eller om hyresgästen uppsagt avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet eller av annan anställning, om den

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lä-

Nuvarande lydelse

är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört.

8. hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

9. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Föreslagen lydelse

genheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

48 §

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller skall vid tillämpning av första stycket tredje punkten bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

51 §

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §. *Villkor, som innebär att hyresgästen skall utge högre hyra än förut, får fastställas att gälla för tid innan hyresgästen fått del av meddelande, som avses i 49 §, endast om hyresgästen samtyckt till det eller särskilda skäl föreligger.*

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

52 §

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §. *Bestämmelsen i 51 § första stycket andra punkten äger därvid motsvarande tillämpning.*

53 §

Skall hyresgäst utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens beslut eller enligt dom utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det

Nuvarande lydelse

en månad från den dag då *den högre hyran fastställdes*. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag. På *det* överskjutande *beloppet* skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut ingående hyran.

Föreslagen lydelse

överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då *beslutet eller domen vann laga kraft*. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

När skäl föreligger, får i beslutet eller domen särskilt anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet.

På överskjutande *belopp* skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

55 §

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes *förstagångshyra*, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövningen av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra *eller annat villkor* som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes *hyra*, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövningen av hyran påkallades.

63 §²

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hy-

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § eller 42 § *första stycket 2, 3 eller 5* avsänt i rekommenderat brev under

² Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

resvärdens anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Dessamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Föreslagen lydelse

mottagarens vanliga adress, skall hyresvärdens anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Dessamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

65 §

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet i ort, där förordnande enligt 54 § gäller, eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, gäller ej villkoret, och är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iaktages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

Utnyttjar någon uppsåtligen annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes för hyresocker till böter eller fängelse i högst ett år.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit.

70 §

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40, 49 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *det parten erhöill del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 49, 52 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §³

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställ-

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34 eller 36 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal, *uppskov med*

³ Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

lande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

Föreslagen lydelse

avflyttning i fall som avses i 52 § eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

2. Lagen äger ej tillämpning på avtal som slutits före lagens ikraftträdande, om ej annat följer av vad som sägs nedan.

3. Bestämmelserna i 9 kap. 12 och 13 §§ skall tillämpas även på arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om de i sin äldre lydelse gäller för avtalet. Har arrendeavtalet uppsagts före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock alltiämt tillämpning.

4. Bestämmelserna i 12 kap. 27 a, 46, 51—53 och 55 §§ skall tillämpas även på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande. Har avtal uppsagts före lagens ikraftträdande, äger dock 51 och 52 §§ i sin äldre lydelse alltiämt tillämpning. Har hyresgästen i fall som avses i 27 a § avträtt lägenheten före ikraftträdandet, räknas den där angivna tiden av ett år från ikraftträdandet.

5. Är hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande träffat på obestämd tid eller med förebehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall lagen tillämpas på avtalet från nämnda tid. Detsamma gäller om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.

6. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av arrendenämnds eller hyresnämnds beslut samt fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom, om beslutet eller domen har meddelats före nya lagens ikraftträdande.

7. Är lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. tillämplig på hyresavtal, gäller fortfarande 12 kap. 20 § i sin äldre lydelse på avtalet.

2 Förslag till

Lag om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Arrendenämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 § Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,

2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd,

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3—6 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

2 § Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärende rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid förtagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som ej avgöres genom skiljedom.

Ledamot skall vara myndig svensk medborgare och får ej ha fyllt sjuttio år.

Ledamot i arrendenämnd skall ha avlagt domared eller försäkran enligt 4 kap. 11 § rättegångsbalken. Ed eller försäkran får avläggas inför arrendenämnd eller inför ordförande i sådan nämnd.

De som står i sådant förhållande till varandra som sägs i 4 kap. 12 § rättegångsbalken får ej samtidigt tjänstgöra som ledamöter i arrendenämnd.

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 § För varje arrendenämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34—36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, förstagångshyra enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479),
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

6. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

5 § Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I bostadsrättstvist skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Bestämmelserna i 2 § andra—sjätte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd.

Konungen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

6 § För varje hyresnämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 5 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

7 § Arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I tvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till nämnd för medling.

8 § Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningsen avvisas.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

9 § När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite.

10 § Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

11 § Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971: 479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

12 § Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3. I annat fall avskrivs ärendet.

13 § Beror fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3 på prövning av nämnd, får denna i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga även annan tvistig fråga som rör arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet och är av omedelbar betydelse för förstnämnda frågas avgörande.

Ärende angående godkännande av förbehåll m. m.

14 § Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig inför nämnd, om det inte kan anses obehövt. Nämnden får förelägga part vid vite att komma tillstådes. Utevaro från sammanträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

15 § Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen (1929: 145) om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).

Ärende angående tvångsförvaltning

16 § Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling.

Beslut enligt 14 § andra stycket lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet får meddelas utan att fastighetsägaren beretts tillfälle att yttra sig i frågan.

Vissa bevismedel

17 § Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3 får nämnd, om särskilda skäl föranleder därtill, hålla förhör med vittne under ed eller försäkran eller förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från den lantbruksnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

18 § I lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.

19 § Den som efter förordnande av nämnd besiktigat fastighet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skälig ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnd inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

Beslut m. m.

20 § Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av nämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

21 § I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

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

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutas, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen. Har part uteblivit från förhandling och meddelar nämnden vid förhandlingen beslut eller lämnar den underrättelse, som avses i tredje stycket, skall underrättelse om tiden för beslutets meddelande senast påföljande dag avsändas till parten.

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

22 § Rör ärende inför nämnd såväl fråga om förlängning av arrende- eller hyresavtal som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

Är i ärende inför nämnd fråga om flera omständigheter som var för sig är av omedelbar betydelse för utgången och finnes med hänsyn till utredningen lämpligt att sådan del av tvisten avgöres för sig, får på parts begäran särskilt beslut ges däröver; mot parts bestridande får sådant beslut ges endast om synnerliga skäl föreligger därtill.

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

23 § Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander utgått, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 34—36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken lämnats utan bifall.

Besvär

24 § Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma eller i ärende angående tvångsförvaltning finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 76 § bostads-

rättslagen (1971: 479) samt 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Mot beslut av nämnd får talan föras genom besvär, när nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14—16 §,
2. avskrivit ärende enligt 8, 10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearronden, 77 § bostadsrättslagen (1971: 479) samt 11 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut enligt andra stycket 1—3 får talan ej föras.

Mot annat beslut av nämnd än som avses i första och andra styckena får talan föras endast i samband med sådan talan som avses i första stycket.

Undanröjes nämnds beslut om avskrivning eller avvísning, återupptages ärendet av nämnden.

Straff och Vite

25 § Den som vid sammanträde inför nämnd stör förhandlingen eller vägrar att efterkomma föreskrift som meddelats till ordningens upprätthållande, dömes till böter, högst femhundra kronor.

Röjer någon utan giltigt skäl vad som enligt nämnds förordnande ej får uppenbaras, dömes till böter.

26 § Vite enligt denna lag får ej bestämmas till högre belopp än femtusen kronor. Har vite utdömts och förelägger nämnd nytt vite, får vitet bestämmas till högst tiotusen kronor.

Har ändamålet med vite förfallit, får vitet ej utdömas.

27 § Nämnd skall självant upptaga fråga om ansvar för förseelse under förfarandet och om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag.

Övriga bestämmelser

28 § Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

29 § Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd.

30 § Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i nämnd.

31 § Vid nämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

32 § Skall inläga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part, sker det genom delgivning, om ej annat följer av andra stycket.

Beslut, som skall tillställas part, samt underrättelse, som avses i 21 § fjärde stycket, sändes till parten i vanligt brev under hans för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats vid förhandling, skall det sändas inom tio dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

33 § Nämnd är berättigad att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

34 § Föres ej talan mot arrendenämnds beslut om ersättning enligt 9 kap. 14 § jordabalken, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

Aldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om

1. ansökan om återupptagande av ärende, om beslutet om avskrivning meddelats före ikraftträdandet,
2. besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet,
3. talan om utdömande av vite som förelagts någon genom beslut som meddelats före ikraftträdandet,
4. delgivning av beslut som meddelats före ikraftträdandet.

Bestämmelserna i 23 § nya lagen gäller ej i fråga om beslut i ärende som anhängiggjorts före ikraftträdandet.

3 Förslag till

Lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Härigenom förordnas som följer.

1 § Denna lag gäller i ort som Konungen bestämmer. Konungen kan även bestämma att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

Förordnande enligt första stycket får också avse viss bestämmelse i lagen.

Med bostadslägenhet avses i denna lag lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del nyttjas till bostad.

2 § Ej får någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som bestämmes av hyresnämnden.

3 § Bostadslägenhet eller lägenhet, som är avsedd att helt eller till ej oväsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse, får ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller tagas i bruk av ägaren för väsentligen annat ändamål än det avsedda.

4 § Ärende om förmedlingsprovision enligt 2 § eller tillstånd enligt 3 § prövas av hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd äger 4 § andra stycket, 17 § första stycket samt 18—21 och 25—32 §§ lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

Sökande och annan som ärendet kan angå skall, om det är behövt, kallas att inställa sig inför nämnden. Utevaro från sammanträde utgör ej hinder för ärendets prövning.

5 § Talan mot hyresnämndens beslut föres hos statens hyresråd genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Mot hyresrådets beslut får talan ej föras.

6 § Den som uppsåtligt bryter mot 2 eller 3 § dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Han är även i fall som avses i 2 § skyldig att återbära otillåten ersättning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.¹

dels att 11 § skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 11 § skall utgå,

dels att 9, 18, 20 och 23 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, så ock lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrbörelse, må ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än nu sagts.

Hyresnämnden äger meddela förbud mot att lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, utan nämndens tillstånd uthyres i möblerat skick.

18 §

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 4 § andra stycket samt 8, 10,

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 4 § andra stycket, 8, 10 och

¹ Lagen omtryckt 1971: 418.

Nuvarande lydelse

12, 16—21, 24, 25 och 27 §§ lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 4 § första stycket 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

Nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden om förhandling ej är onödig.

Förslagen lydelse

12 §§, 17 § första stycket samt 18—21 och 25—32 §§ lagen (

) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 4 § första stycket 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

Nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden om förhandling ej är onödig. *Part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite.*

20 §

Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då det samma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Part som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anförda besvär hos statens hyresråd inom tre veckor från det parten erhöi del av beslutet.

Talan mot nämndens beslut föres hos statens hyresråd genom besvär, inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om fullföljd av talan mot beslut varigenom hyresnämnden utdömt vite för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet äger 24 § andra och tredje styckena lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Nämndens beslut skall lända till efterrättelse omedelbart. I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

23 §

Den som bryter mot vad i 3 § första eller sjunde stycket, 9 § första stycket eller 11 § sägs eller 16 Riksdagen 1973. I saml. Nr 23

Den som bryter mot vad i 3 § första eller sjunde stycket sägs eller mot förbud, som meddelats

Nuvarande lydelse

mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § *andra stycket*, straffes med böter eller fängelse i högst ett år.

Föreslagen lydelse

med stöd av 9 §, straffes med böter eller fängelse i högst ett år.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet.

5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag

Härigenom förordnas att punkt 5 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

5. Bestämmelserna i 12 kap. 55 och 65 §§ jordabalken äger ej tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Föreslagen lydelse

5. Bestämmelserna i 12 kap. 55 § jordabalken äger ej tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet. *Detsamma gäller bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken i vad avser vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet.*

Bestämmelserna i 12 kap. 56—60 §§ jordabalken äger icke tillämpning på hyresavtal angående annan lägenhet än bostadslägenhet, om 7 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

6 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande

Härigenom förordnas, att i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande¹ skall införas en ny paragraf, 5 §, av nedan angivna lydelse.

¹ Lagen omtryckt 1967: 309.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 §

Kommun eller kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling, kan besluta att anvisning eller förmedling av bostad genom kommunal bostadsförmedling skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att bostad, som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden, överlåtes på bostadssökande som kommunen eller kommunalförbundet anvisar.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

7 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden**

Härigenom förordnas, att 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*16 §¹

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3—6 § får ej klandras.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av beslut som meddelats före ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 1970: 1018.

8 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas, att 17 och 18 §§ lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

17 §

Mot hyresnämnds slutliga beslut i ärende enligt denna lag eller beslut enligt 14 § andra stycket får talan föras genom besvär. Mot annat beslut av nämnden får talan föras endast i samband med talan mot slutligt beslut.

Besvärstiden är såvitt gäller beslut varigenom nämnden avvisat ansökan eller avskrivit ärende en vecka och i annat fall två veckor från det att klaganden fick del av beslutet.

Talan föres hos domstol som avses i 11 § tredje stycket. Besvären inges till domstolen.

Föreslagen lydelse

Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd får talan föras genom besvär.

Besvärshandlingen skall inges till domstol som avses i 11 § tredje stycket inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

18 §

I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras vid fastighetsdomstolen, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut i anledning av besvär över beslut, varigenom hyresnämnd avvisat ansökan eller avskrivit ärende, får talan ej föras.

Undanröjes hyresnämnds beslut om avvisning eller avskrivning återupptages ärendet av nämnden.

I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras vid fastighetsdomstolen, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet.

¹ Lagen omtryckt 1971: 544.

9 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Härigenom förordnas, att 74, 76 och 78 §§ bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

74 §

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § 1 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § *första stycket 1 eller tredje stycket* avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

76 §

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket, 30 § *andra stycket* eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från *det klaganden erhöll del av beslutet*.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 30 § andra stycket får talan ej föras.

78 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket *eller i fråga om tillstånd som avses i 30 § andra stycket* och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av beslut som meddelats före ikraftträdandet.

10 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1955: 261) om avstängning av domare

Härigenom förordnas, att 1 § lagen (1955: 261) om avstängning av domare skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*1 §¹

Är domare på sannolika skäl misstänkt för brott, som kan antagas medföra avsättning, må han avstängas från utövning av tjänsten.

Med domare avses i denna lag ledamot samt lagfaren befattningshavare, som ej är ledamot, vid allmän underrätt, hovrätt eller högsta domstolen eller vid regeringsrätten, arbetsdomstolen, försäkringsrådet, statens hyresråd, kammarrätt, skatterätt eller länsrätt eller, då Konungen förordnat därom, vid annan särskild domstol.

Med domare avses i denna lag ledamot samt lagfaren befattningshavare, som ej är ledamot, vid allmän underrätt, hovrätt eller högsta domstolen eller vid regeringsrätten, arbetsdomstolen, försäkringsrådet, statens hyresråd, *arrendenämnd, hyresnämnd*, kammarrätt, skatterätt eller länsrätt eller, då Konungen förordnat därom, vid annan särskild domstol.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

¹ Lydelse enligt prop. 1972: 21.

Bilaga 2

Förslaget i Ds Ju 1972: 14

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om jordabalken,
dels att 11 kap. 4—6 §§ samt 12 kap. 57, 58 och 59 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 11 kap. 6 a § och 12 kap. 58 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 KAP.

4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

Bestämmelserna i 5—6 a §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

5 §

Har jordägaren uppsagt arrendavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendavgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningsens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

6 §¹

Jordägaren skall i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Vill jordägaren säga upp avtalet skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

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

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning.

6 a §

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

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

Har arrendatorn fullgjort vad

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

som åligger honom enligt första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttaga jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 6 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet.

12 KAP.

57 §

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållandet eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

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

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresgästen har uppsagt avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

58 §²

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

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

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

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning.

58 a §

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

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

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge för-

² Senaste lydelse 1972: 252.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

längning. Iakttaget hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 58 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet.

59 §

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

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

Uppskov enligt första stycket får ej medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

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

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1973.

2. Bestämmelserna i 11 kap. 4—6 a §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om 11 kap. 5 § i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 2 kap. 87 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har avtalet sagts upp före ikraftträdandet eller har jordägaren och arrendatorn före ikraftträdande avtalat att arrendatorn icke har rätt till ersättning om jordägaren säger upp avtalet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

3. Bestämmelserna i 12 kap. 57—59 §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om 57 § i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 3 kap. 57 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har avtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	3
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	3
2 Förslag till lag om arrendenämnder och hyresnämnder	23
3 Förslag till lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter	30
4 Förslag till lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyres- reglering m. m.	31
5 Förslag till lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fort- satt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag	33
6 Förslag till lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommu- nala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande	34
7 Förslag till lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiske- arrenden	34
8 Förslag till lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångs- förvaltning av bostadsfastighet	35
9 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)	36
Utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden den 9 februari 1973	38
1 Inledning	38
2 Allmänna synpunkter	42
2.1 Promemorian	42
2.2 Remissyttrandena	43
3 Hyresgästs uppsägningsrätt	43
3.1 Vid hyra av bostad	43
3.1.1 Gällande rätt	43
3.1.2 Promemorian	45
3.1.3 Remissyttrandena	48
3.2 Vid lokalhyra och anläggningsarrende	51
3.2.1 Gällande rätt	51
3.2.2 Promemoria II	53
3.2.3 Remissyttrandena över promemoria II	54
4 Avtal med obestämd hyra m. m.	58
4.1 Gällande rätt	58
4.2 Promemorian	59
4.3 Remissyttrandena	61
5 Tid för avlämnande av avflyttningsmeddelande	62
5.1 Gällande rätt	62
5.2 Promemorian	63
5.3 Remissyttrandena	64
6 Besittningsskyddet beträffande tjänstebostäder m. m.	65
6.1 Gällande rätt	65
6.2 Promemorian	66
6.3 Remissyttrandena	68

7	Hyresnämnds kompetens m. m.	69
7.1	Gällande rätt	69
7.2	Promemorian	70
7.3	Remissyttrandena	73
8	Lägenhetsbyte m. m.	78
8.1	Gällande rätt	78
8.2	Promemorian	79
8.3	Remissyttrandena	82
9	Återtagande av lägenhet m. m.	86
9.1	Gällande rätt	86
9.2	Promemorian	87
9.3	Remissyttrandena	89
10	Beräkning av klander- och besvärstid m. m.	91
10.1	Gällande rätt	91
10.2	Promemorian	92
10.3	Remissyttrandena	93
11	Särskilt vederlag vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt m. m.	94
11.1	Gällande rätt	94
11.2	Promemorian	95
11.3	Remissyttrandena	96
12	Förbud mot viss uthyrning m. m.	98
12.1	Gällande rätt	98
12.2	Promemorian	98
12.3	Remissyttrandena	99
13	Föredraganden	100
13.1	Allmänna synpunkter	100
13.2	Hyresgästs uppsägningsrätt	101
13.3	Avtal med obestämd hyra m. m.	115
13.4	Tid för avlämnande av avflyttningsmeddelande	118
13.5	Besittningsskyddet beträffande tjänstebostäder m. m.	121
13.6	Hyresnämndens kompetens m. m.	126
13.7	Lägenhetsbyte m. m.	132
13.8	Återtagande av lägenhet	138
13.9	Beräkning av klander- och besvärstid m. m.	142
13.10	Särskilt vederlag vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt m. m.	143
13.11	Förbud mot viss uthyrning m. m.	148
14	Upprättade lagförslag	151
15	Specialmotivering	151
15.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	151
15.2	Förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder	198
15.3	Förslaget till lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter	213
15.4	Förslaget till lag om ändring i lagen om hyresregle- ring m. m.	215
15.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag	218
15.6	Förslaget till lag om ändring i lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande	218

15.7	Förslaget till lag om ändring i lagen om fiskearrenden	219
15.8	Förslaget till lag om ändring i lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet	219
15.9	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen	219
16	Hemställan	221

Bilagor

1	Förslaget i Ds Ju 1972: 5	223
2	Förslaget i Ds Ju 1972: 14	247