

Regeringens proposition

1983/84: 137

med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen;

beslutad den 8 mars 1984.

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

HANS GUSTAFSSON

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till ändringar i hyreslagstiftningen, främst jordabalkens regler om hyra. Genom förslagen förbättras hyresgästernas rättsställning.

När det gäller normerna för hyressättningen av bostäder föreslås i propositionen att bruksvärdesystemet behålls. Samtidigt föreslås en del justeringar i bruksvärdereglerna. Bl. a. slopas den nuvarande regeln om att den hyra som hyresvärderna fordrar skall godtas, om den inte är oskäligen. I stället föreslås att frågan vilken hyra som i fortsättningen skall gälla bedöms genom en skälighetsprövning där parterna i princip likställs. Även i fråga om prövningen av andra villkor än hyran föreslås att det nuvarande företrädet för hyresvärdens mening slopas.

Hyresnämnden föreslås få möjligheter att vid vite förelägga en hyresvärd att lämna ut sådana hyresuppgifter för sina lägenheter som kan behövas för en hyressättning enligt bruksvärdeprincipen beträffande andra lägenheter.

I propositionen föreslås vidare att det nuvarande systemet med bränsle- och va-klausuler i princip förbjuds, att hyrestiden i regel skall vara obestämmd och att reglerna om olika uppsägningstider förenklas.

Vidare föreslås nya bestämmelser i fråga om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister. Bostadshyresgästernas ställning förbättras genom att det alltid är den part som vill få till stånd en ändring av hyresförhåll-

landet som har att hänskjuta en tvist till hyresnämnden. Detta innebär att det s. k. avflyttningsmeddelandet slopas. Det föreslås också ett förenklat prövningsförfarande för s. k. massärenden av innebörd att när vissa typfall har avgjorts får övriga ärenden avgöras i princip utan sammanträde och efter delgivning genom kungörelse.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1985.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 16 § och 12 kap. jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

16 §²

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll.

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. *Är fastigheten taxerad som annan fastighet och har den vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.*

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken.

12 kap. Hyra

Inledande bestämmelser

1 §³

Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med

¹ Balken omtryckt 1971: 1209. 12 kap. omtryckt 1979: 252.

² Senaste lydelse 1981: 784.

³ Senaste lydelse 1980: 95.

Nuvarande lydelse

lägenheten, *äger* detta kapitel *tillämpning* på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *äger* kapitlet *tillämpning*, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till *icke* oväsentlig del användas som bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Föreslagen lydelse

lägenheten, *skall* detta kapitel *tillämpas* på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas *ett* tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *skall* kapitlet *tillämpas*, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till *en inte* oväsentlig del användas som bostad. *Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.*

Förbehåll som strider mot *en* bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet fler än tio bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkännts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun, är hyresvärd.

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1980: 94).

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Hyresavtals ingående

Hyresavtalet

2 §

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall anteckning därom på begäran göras på handlingen.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall detta på begäran antecknas på avtalet.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras i annan ordning än som gäller för ändring av hyresvillkor, även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna.

Hyrestid och uppsägning

3 §

Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,

2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,

3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,

4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,

5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,

6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,

7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Avser avtalet annan lägenhet än

Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket. Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller

2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

För anmodan enligt tredje stycket 2 gäller vad som föreskrivs

Nuvarande lydelse

bostadslägenhet och är hyrestiden längre än nio månader, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Vad nu sagts gäller dock ej om lägenheten ej är avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Avser hyresavtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och har hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, har hyresgästen dock alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Beror hyresförhållandet av en annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

Föreslagen lydelse

om uppsägning i 8 §. Ytterligare bestämmelser om sådan anmodan finns i 49 § tredje stycket.

4 §

Hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla

1. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, när avtalet avser en bostadslägenhet, eller

2. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, när avtalet avser en lokal.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,

2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,

3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet,

4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal,

5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 a §

Avser hyresavtal bostadslägenhet, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet att upphöra vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

5 §

Avlider hyresgäst som hyrt bostadslägenhet före hyrestidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, får vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden dock uppsäga avtalet att upphöra tidigast på den furdag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet upphör att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död, skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter en månad från dödsfallet.

Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgästen har avlidit, får dödsboet också inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av dem, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

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 §.

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

Sägs ett hyresavtal upp av en orsak som anges i 11–14 eller 16–18 §§, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Sägs ett hyresavtal upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och är det inte fråga om fall som avses i 5 § andra stycket gäller, oavsett vad som har avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

4 § första stycket, om hyresavtalet gäller för obestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyresavtalet gäller för bestämd tid. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttinghet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

7 §

Infaller dag då lägenhet enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag.

Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 avträdesdagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.

När hyrestiden har löpt ut skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats.

8 §

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

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt er-

Nuvarande lydelse

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 §.

Föreslagen lydelse

kännande av uppsägningen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

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

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

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

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

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

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §

På tillträdesdagen skall hyresvärdens, om ej annat avtalats, tillhan-

På tillträdesdagen skall hyresvärdens, om inte bättre skick har avta-

Nuvarande lydelse

dahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Föreslagen lydelse

lats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

10 §

Blir lägenheten före *den avtalade tidpunkten* för tillträdet så förstörd att den *ej* kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, *förfaller* avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. *Beror* det förhållande som föranlett beslutet på försummelse av hyresvärden eller *lämnar* denne ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Blir lägenheten före *tillträdesdagen* så förstörd att den *inte* kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar *en* myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, *upphör* avtalet att gälla, även om beslutet ej vunnit laga kraft. *Om* det förhållande som föranlett beslutet *beror* på försummelse av hyresvärden eller *om* denne ej utan dröjsmål *lämnar* hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

11 §

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan ej avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen har rätt

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan ej avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen har rätt

Nuvarande lydelse

att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen *uppsäga* avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden får avtalet *ej uppsägas*. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran.

I fall som avses i första stycket har hyresgästen även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att bristen icke beror på hans försumelse.

Första och andra styckena äger tillämpning även när lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i sådant skick som anges i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Föreslagen lydelse

att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen *säga upp* avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden får avtalet *inte sägas upp*. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

Har lägenheten hyrts ut i befintligt skick och är den inte enligt den allmänna uppfattningen i orten fullt brukbar för det avsedda ändamålet, gäller första och andra styckena, om upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal och hyresgästen inte, när avtalet ingicks, kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

12 §

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut *varigenom* del av lägenheten *kommer att frångå hyresgästen* eller *denne* på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen *uppsäga* avtalet, även om beslutet *ej* vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada *äger* 10 § andra stycket *motsvarande tillämpning*.

Meddelar *en* myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut *som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen* på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skälig nedsättning av hyran. Innebär beslutet *en* väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen *säga upp* avtalet, även om beslutet *inte har* vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada *gäller* 10 § andra stycket *andra meningen*.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 §

Avser hyresavtalet lägenhet som *icke* färdigställts *vid avtalets ingående* och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran och sådan rätt att *uppsäga* avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade *tidpunkten för tillträde*, om det är uppenbart att lägenheten *på tillträdesdagen ej* kan användas för *det avsedda ändamålet*.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *ej* visar att dröjsmålet *icke* beror på hans försummelse.

Avser hyresavtalet *en* lägenhet som *inte* färdigställts *när avtalet ingicks* och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran och sådan rätt att *säga upp* avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade *tillträdesdagen*, om det är uppenbart att lägenheten *då inte* kan användas för *avsett ändamål*.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *inte* visar att dröjsmålet *inte* beror på hans försummelse.

14 §

Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall *avflytta*, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran för den tid han *ej* kan *nyttja* lägenheten eller del *därav*. *Undanröjes* hindret *icke* genast efter det att hyresvärden underrättats om förhållandet, *äger* bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att *uppsäga* avtalet på grund av brist i lägenheten *motsvarande tillämpning*.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *ej* visar att hindret *icke* beror på hans försummelse.

Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall *flytta*, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid han *inte* kan *använda* lägenheten eller *en* del *av den*. Om hindret *inte undanröjs* genast efter det att hyresvärden *har* underrättats om förhållandet, *gäller* bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att *säga upp* avtalet på grund av brist i lägenheten.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *inte* visar att hindret *inte* beror på hans försummelse.

15 §⁴

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat avtalats eller följer av andra stycket.

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § *första stycket*, om ej annat *har* avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsnollanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

⁴ Senaste lydelse 1983: 899.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast under tiden den 1 januari 1984—den 31 december 1986.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

16 §

Bestämmelserna i 10–12 §§ äger motsvarande tillämpning, om

Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (*reparationsföreläggande*). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken *åtgärd* som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan *därom* göres före utgången av den löpande tidsfristen.

Avser hyresavtalet *en* bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 *eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § fjärde stycket* på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (*åtgärdsföreläggande*). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken *den eller de åtgärder* som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan *om det* görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt under-

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt under-

Nuvarande lydelse

håll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Föreslagen lydelse

håll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

17 §

Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är hyresvärden skyldig att vidtaga *tjänliga* åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för *nödvändig kostnad* som *åsamlas* honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

Bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om *en* bostadslägenhet som utgör *en* del av *ett* hus är hyresvärden skyldig att *vidta lämpliga* åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för *nödvändiga kostnader* som *han* får genom åtgärder för att utrota ohyran.

18 §

Om någon del av lägenheten *frångår* hyresgästen på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att *uppsäga* avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

Om *hyresgästen måste avstå* någon del av lägenheten på grund av att *ett* annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att *säga upp* avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Hyran

19 §

Är bostadslägenhet så beskaffad att det är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa att använda lägenheten och avhjälper hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om han icke har rätt till det enligt annan bestämmelse.

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

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

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

om förbehåll om att hyran skall utgå med ett belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

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

Hyran

19 a §

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

Hyran för annan lägenhet än bostadslägenhet skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den icke omfattar ersättning som avses i första stycket andra punkten. Utan hinder härav gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärderna och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärderna är medlem och å andra sidan organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid, som är längre än ett år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestämmes enligt annan beräkningsgrund än som nu har sagts.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Har avtalet 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.

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

20 §

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, postgiro 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

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 får dock den hyra som belöper på en 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 under annan adress som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på en ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

till postgirokontoret. Vid betalning av hyra genom bankgiro på bankkontor inom riket anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalningsuppdraget motogs av bankkontoret.

21 §⁵

Anser hyresgästen, att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *avdraga* motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *nedsätta* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *äger* motsvarande *tillämpning*, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket *nedsätter* belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad *för beloppets utfående som kan åsamkas* hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen *sålunda nedsatt* hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det *nedsatta* beloppet ej betalats till honom.

Anser hyresgästen att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har *någon* annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *dra* av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *deponera* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *gäller också* när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men *som* ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket *deponerar* belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden *kan få för att få ut beloppet* och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen *deponerat* hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det *deponerade* beloppet ej betalats till honom.

Beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas i hovrätten genom besvär.

22 §⁶

Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om *nedsättning* enligt 21 §.

Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om *deposition* enligt 21 §.

⁵ Senaste lydelse 1981: 784.

⁶ Senaste lydelse 1981: 784.

Nuvarande lydelse

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om *nedsättningen* sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta. Rantan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Hyresgästens *nyttjande* av lägenheten

23 §

Hyresgästen får *icke* använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock *icke* åberopa *avvikelse* som är utan betydelse för honom.

24 §

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist *äger motsvarande tillämpning*, om ohyra *förekommer* i lägenheten.

Föreslagen lydelse

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om *depositionen* sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Deponerat belopp skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta. Rantan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Hyresgästens *användning* av lägenheten

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

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist *gäller också om det finns* ohyra i lägenheten.

Nuvarande lydelse

Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren *skolat ersätta* enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit *förhyrd* av honom.

Har i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträcks utöver vad som föreskrives i första–fjärde styckena, gäller avtalet.

Föreslagen lydelse

Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt *någon* annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren *skulle ha ersatt* enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit *hyrd* av honom.

24 a §

Bostadshyresgäst har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed *jämförlig åtgärd*. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet enfamiljshus som *icke* är avsett att *uthyras* varaktigt eller lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltså *innehaves* med sådan rätt, gäller första stycket endast om *ej* annat har avtalats.

Fråga om skyldighet för hyresgästen att *utgiva* ersättning enligt första stycket prövas av *hyresnämnd*.

Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed *jämförliga åtgärder*. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet *ett* enfamiljshus som *inte* är avsett att *hyras ut* varaktigt eller *en* lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltså *innehav*s med sådan rätt, gäller första stycket endast om *inte* annat har avtalats.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att *betala* ersättning enligt första stycket prövas av *hyresnämnden*.

25 §

Hyresgästen är skyldig att *vid lägenhetens begagnande iakttaga* allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att *vad som sålunda åligger honom själv iakttages* även av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Gods som *veterligt* är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får *icke införas* i lägenheten.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov *erhålla* tillträde till lägenheten för att utöva *nödig* tillsyn eller utföra *förbättringsarbete* som *ej* kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande *förbättringsarbete* som *icke* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. *Sådant arbete* får dock *ej* utan hyresgästens medgivande utföras under sista *månaden av hyresförhållandets bestånd*. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han *erhöll* meddelande *därom uppsäga* avtalet till upphörande *på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen*. Sådant arbete får *icke* utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller *ej* arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen *ej tillskyndas* större olägenhet än nödvändigt. Skada som *åsankas* hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan *icke* beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som *föranledes* av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten *icke* besväras av ohyra. Därvid *äger* 17 § *motsvarande* tillämpning.

Hyresvärden har rätt att utan uppskov *få* tillträde till lägenheten för att utöva *nödvändig* tillsyn eller utföra *förbättringsarbeten* som *inte* kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande *förbättringsarbeten* som *inte* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. *Sådana arbeten* får dock *inte* utan hyresgästens medgivande utföras under *den sista månad som hyresförhållandet består*. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han *fick* meddelande *om detta säga upp* avtalet till upphörande. Sådant arbete får *inte* utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller *inte* arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen *eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra*.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen *ej förorsakas* större olägenhet än nödvändigt. Skada som *förorsakas* hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan *icke* beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som *föranleds* av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten *inte* besväras av ohyra. Därvid *gäller* 17 § *andra stycket*.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det,

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).

27 §⁷

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).

Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

27 a §

Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast återta 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 anmaning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

Pant eller borgen

28 §

Är pant eller borgen ställd för hyresavtalets fullgörande och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden

Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöja sig. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

⁷ Senaste lydelse 1981: 849.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärdens att sådan säkerhet ställs och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Utmätning och konkurs

29 §

Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *uppsäga* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphäves* utmätningen eller *förfaller eljest* frågan om fastighetens försäljning, får *ej* uppsägning ske därefter.

Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *säga upp* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphävs* utmätningen eller *blir i annat fall* frågan om fastighetens försäljning *inaktuell* får *inte* uppsägning ske därefter.

30 §

Bestämmelserna i 29 § *äger motsvarande tillämpning*, om hyresvärden *försätts* i konkurs före tillträdesdagen.

Bestämmelserna i 29 § *gäller också*, om hyresvärden *försätts* i konkurs före tillträdesdagen.

31 §⁸

Försätts hyresgästen i konkurs, får konkursboet *uppsäga* avtalet. Beträffande *bostadslägenhet* fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för *avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas*, får hyresvärden *uppsäga* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om *annan lägenhet än bostadslägenhet* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för *avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas*, får hyresvärden *uppsäga* avtalet, om *ej* sådan säkerhet *ställs*

Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet *säga upp* avtalet. Beträffande *bostadslägenheter* fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden *sådan* säkerhet för *att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig*, får hyresvärden *säga upp* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om *en lokal* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden *sådan* säkerhet för *att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig*, får hyresvärden *säga upp* avtalet

1. om *inte* sådan säkerhet *ställs*

⁸ Senaste lydelse 1979: 341.

Nuvarande lydelse

inom en månad efter anfordran *eller* inom samma tid *konkursboet* förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden *eller*, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första- tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Föreslagen lydelse

inom en månad efter anfordran,
2. *om inte konkursboet* inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, *eller*

3. *om inte*, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Sägs avtalet *upp* enligt första, *andra eller tredje* stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §⁹

Hyresgästen får *icke* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–36 §§.

Vägras samtycke utan skäligen anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *uppsäga* hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980: 94).

Hyresgästen får *inte* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–37 §§.

Vägras samtycke utan skäligen anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *säga upp* hyresavtalet.

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, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens 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 lä-

Bestämmelserna i 32 § *om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om* övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Andra och tredje styckena *gäller också* när lägenheten har hyrts av

⁹ Senaste lydelse 1980: 95.

Nuvarande lydelse

genheten hyrts av makar gemensamt.

Andra—fjärde styckena äger *motsvarande tillämpning*, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

Föreslagen lydelse

makar gemensamt.

Andra—fjärde styckena *gäller också* när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

34 §

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 hyresgäst närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

En hyresgäst, som ej avser att använda *sin* bostadslägenhet, får överlåta hyresrätten till *en* närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan *nöja sig* med förändringen. *Tillståndet kan förenas med villkor.*

Första stycket *gäller också* om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgäst närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

34 a §¹⁰

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

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

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till *sin* bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *en* annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *samt inte heller andra särskilda*

¹⁰ Senaste lydelse 1980: 95.

Nuvarande lydelse

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. lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså *innehaves* med sådan rätt,

5. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och 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.

Hyresgäst, som hyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall *övertaga* verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten *överlåtes*. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Föreslagen lydelse

skäl talar mot bytet. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. *Tillståndet kan förenas med villkor.*

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten *hyrs* i andra hand,

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

3. lägenheten är belägen i *ett* enfamiljshus som icke är avsett att *hyras ut* varaktigt eller i *ett* tvåfamiljshus,

4. lägenheten *har* upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså *innehaves* med sådan rätt, *eller*

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

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

36 §

Den som hyr *en* lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall *överta* verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten *överlåts*. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. *Tillståndet kan förenas med villkor.*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

37 §¹¹

Tillstånd som avses i 34, 34 a, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillståndet kan förenas med villkor.

38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalats med hyresvärden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §¹²

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).

40 §

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

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

41 §

Hyresgästen får *ej* inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden.

Hyresgästen får *inte* inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden.

¹¹ Senaste lydelse 1980:95.

¹² Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Hyresrättens förverkande

42 §¹³

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden *således* berättigad att *uppsäga* avtalet.

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 53 §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller *eljest* sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *ej* efter tillsägelse *vidtager rättelse utan dröjsmål*,

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

4. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underätta hyresvärden *därom bidrager* till att ohyra *sprides* i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda para-

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

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

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

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

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf

¹³ Lydelse enligt prop. 1983/84: 105.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

graf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

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

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

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

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

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

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

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

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

43 §¹⁴

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

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

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

¹⁴ Senaste lydelse 1980: 893.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

44 §¹⁵

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 *ned-sättes* hos länsstyrelsen enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, *i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits* under rättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt *äger återvinna* hyresrätten samt, i fråga om bostadslägenhet, meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att *återvinna* hyresrätten får beslut om *vräkning* *icke* meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen *delgivits* underrättelsen och, i fråga om bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

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

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

Rätt till förlängning av hyresavtalet

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

45 §

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

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

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

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

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

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

¹⁵ Senaste lydelse 1981: 784.

Nuvarande lydelse

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 §.

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

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen (1973: 651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet eller, i fall som avses i 4 § första stycket, anmodat hyresgästen att flytta, 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

Föreslagen lydelse

3. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 eller 48 §.

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

Vad som i andra stycket tredje meningen föreskrivs om make gäller också sådan samboende som enligt lagen (1973: 651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att överta hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § första stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart

Nuvarande lydelse

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 och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt *innehaves* med sådan rätt samt bostadsrättshavaren 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 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.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen

Föreslagen lydelse

att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för *genomförandet av ombyggnaden* samt det ej är *oskäligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

5. lägenheten ej vidare skall användas *som bostad* och det ej är *oskäligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser *en* lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser *en* lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt *innehås* med sådan rätt samt bostadsrättshavaren 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 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 *oskäligt* 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 *oskäligt* mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, *eller*

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

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen

Nuvarande lydelse

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.

Avträder bostadshyresgäst lägenhet eller del därav med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra likvärdig lägenhet i huset.

Föreslagen lydelse

lämnar 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.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

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.

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

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Är medhyresgästen make till den som sagt upp avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han eller hon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen

Nuvarande lydelse

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.

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

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.

48 §

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 är påtagligt högre än 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.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföre-

Föreslagen lydelse

del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 a § fjärde–sjätte styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna respektive den efterlevande maken och den avlidne makens dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat har avtalats med hyresvärden.

Bestämmelserna i 47 § om make gäller även i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden överta hyresrätten.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

tag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse be- kostats av hyresgäst, får vid be- stämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.

Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden el- ler eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre må- naders uppsägningstid, om ej an- nan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning av lämpligare.

I den mån ändring i hyresvill- koren ej påkallas, skall samma vill- kor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av hyres- avtal överenskommelse om vill- koren för det fortsatta hyresförhål- landet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och tredje styckena, lända till efter- rättelse 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 förläng- ning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor ef- ter det att han fått del av meddelan- det hänskjuta tvisten till hyres- nämnden. Meddelandet skall läm- nas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämme- sen i 8 § tredje stycket tredje punk- ten gäller dock ej.

Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens ut- gång. Iakttages ej tiden, är uppsä- gningen utan verkan, om hyresgäs- ten ej före tremånaderstidens ut- gång har hänskjutit tvisten till hy- resnämnden eller ändå avflyttat.

Har hyresvärden sagt upp hyres- avtalet och föreligger tvist om för- längning av avtalet enligt 46 § eller 47 § första stycket, är uppsägning- en utan verkan, om inte hyresvär- den senast en månad efter hyresti- dens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet en- ligt 47 eller 48 §, skall han senast inom en månad efter det att hyres- förhållandet med hyresgästen upp- hörde anmoda den som enligt nämnda bestämmelser kan ha rätt till förlängning att flytta. För an- modan gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. En sådan an- modan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad däreft-

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

ter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till hyrestidens utgång.

Andra stycket tredje och fjärde meningarna gäller också i fall som avses i 3 § tredje stycket 2.

50 §

Är fråga om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att kvarbo i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som hyresgästen sålunda kvarbor i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För den tid som hyresgästen sålunda bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

51 §

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

Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall för den fortsatta uthyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, skall han samtidigt som han hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

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

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

52 §

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hy-

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad

Nuvarande lydelse

resavtalet 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 §.

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut 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 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 ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden där efter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det. Medges anstånd, får bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Föreslagen lydelse

utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgörs förlängningstvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, gäller 51 § första stycket i fråga om hyresvillkoren för tiden från det avtalet upphörde till avflyttningen.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

53 §

Bestämmelserna i 54–55 a §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54–55 a §§ endast om det följer av nämnda lag.

Nuvarande lydelse

Rätt till prövning
av hyresvillkoren

Föreslagen lydelse

54 §

Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt 3 § andra stycket eller 4 § andra stycket första punkten eller enligt avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägningstid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

Första stycket äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet vid den tidpunkt då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd eller om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad.

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

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första eller tredje 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.

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren skall ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

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

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med

Nuvarande lydelse

tillämpning.

Föreslagen lydelse

hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse beaktats av en hyresgäst, får förbättringen tillgodoräknas hyresvärden endast om det finns särskilda skäl.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller tredje stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §

Om rätt till prövning av hyresvillkoren för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från da-

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

gen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Hyresnämnden får, när det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

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

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 §

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i femte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Rätt till ersättning med anledning av hyresförhållandets upphörande m. m.

Vissa bestämmelser om lokaler

56 §

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelse av annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57–60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

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 hyresför-

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller ställer upp annat villkor som strider mot god sed i hyresför-

Nuvarande lydelse

hållanden 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 här 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 denne 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.

Föreslagen lydelse

hållanden eller eljest är *oskäligt*, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av *att hyresförhållandet upphör, om inte*

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

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

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

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rinligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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

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

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

58 §

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

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

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

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet *icke* kräva högre hyra eller annat *för hyresgästen oförmånligare villkor än* han har *uppgivit* i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängningen *ej* till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

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

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

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

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna

Nuvarande lydelse

tiden eller återkallar han före hyres-
tidens utgång sin ansökan om med-
ling, är uppsägningen utan verkan.
Har han ej angett de ändringar han
önskar i de avtalade villkoren, skall
nämnden förelägga honom att *av-
hjälpa bristen* inom viss tid. *Efter-
kommes ej* föreläggandet, skall an-
sökan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad
som åligger honom enligt första
stycket, skall hyresnämnden före-
lägga hyresvärden att uppge de vill-
kor han *uppställer* för att förlänga
hyresförhållandet eller orsaken till
att han vägrar medge förlängning.
Iakttar hyresvärden ej föreläggan-
det 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. För-
längningen anses som avtal om fort-
satt *förhyrning*.

Föreslagen lydelse

tiden eller återkallar han före hyres-
tidens utgång sin ansökan om med-
ling, är uppsägningen utan verkan.
Har han ej angett de ändringar han
önskar i de avtalade villkoren, skall
nämnden förelägga honom att *kom-
plettera ansökningen* inom viss tid.
Följs inte föreläggandet, skall ansö-
kan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad
som åligger honom enligt första
stycket, skall hyresnämnden före-
lägga hyresvärden att uppge de vill-
kor han *ställer upp* för att förlänga
hyresförhållandet eller orsaken till
att han vägrar medge förlängning.
Iakttar hyresvärden ej föreläggan-
det och är avtalet ej uppsagt enligt
57 § första stycket, skall avtalet
anses förlängt på de av hyresgästen
önskade villkoren. *En upplysning
om detta skall tas in i* föreläggan-
det. Förlängningen anses som avtal
om fortsatt *uthyrning*.

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra
efter uppsägning som gjorts av
hyresvärden *och har hyresgästen
behov av uppskov med avflyttning-
en*, får hyresnämnden före hyres-
tidens utgång på begäran av hyres-
gästen medge *denne sådant* upp-
skov 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 ut-
gång.

Uppskov enligt första eller andra
stycket får ej medges, om hyresvär-
den, hyresgästen eller annan där-
igenom skulle tillskyndas betydande
skada eller olägenhet eller om
avflyttningen med hänsyn till om-
ständigheterna utan olägenhet kan

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

Uppskov får ej medges, om
hyresvärden, hyresgästen eller nå-
gon annan därigenom skulle *orsa-
kas* betydande skada eller olägen-
het eller om avflyttningen med hän-
syn till omständigheterna utan olä-
genhet kan ske vid den tidpunkten

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

då avtalet upphör.

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

60 §

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

Första stycket *äger ej tillämpning*, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott *ej upptagas* till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall *talán föras* särskilt. Mot hovrättens beslut får *talán ej föras*.

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Särskilda bestämmelser

61 §

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *avträdde* lägenheten. *Iakttages* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *lämnade* lägenheten. *Iakttas* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

62 §

Hyresnämnden skall självant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 15 § andra stycket. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet *ej* utdömas.

Vite som avses i första stycket får *ej* förvandlas.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel utdömes av hyresnämnden. Nämnden skall självant ta upp frågan om utdömande. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet *inte* dömas ut.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel får *inte* förvandlas till fängelse.

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 eller sådant meddelande från hyresvärden till socialnämnd som avses i 44 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. *Det samma 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.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

den sända meddelanden under den uthyrda lägenhetens adress.

64 §¹⁶

Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 55 § första stycket, får hyresnämnden efter ansökan förelägga hyresvärden att lämna uppgifterna till nämnden. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas en viss tid, inom vilken uppgifterna skall ha kommit in till nämnden.

Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt första stycket, får inom ett år efter avslämnandet något nytt föreläggande inte meddelas beträffande de lägenheter som avsågs med de lämnade uppgifterna.

65 §

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år. Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

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

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömande av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.

¹⁶ Förutvarande 64 § upphävd genom 1976:193.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

65 a §

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 föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att återbära den.

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 45 §, första stycket 1 eller 2 eller andra stycket och begagnar sig hyresvärden uppsåtligen av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart oskäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

66 §

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33–35, 40, 46, 47, 49–55 eller 66 §, såvida *den* har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 37, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida *överenskommelsen* har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan *har* slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

67 a §¹⁷

Talan mot beslut av länsstyrelsen med anledning av nedsättning enligt 21 § förs i hovrätten genom besvär.

Förfarandet i hyrestvister

68 §

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen *kan* dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen *får* dock bestämma, att annat område än *ett* län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnden.

69 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

¹⁷ Senaste lydelse 1981: 784.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

70 §¹⁸

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 34 a, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

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

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

71 §¹⁹

Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Besvärstalan som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall *inges* till den domstol som har att *upptaga* besvären.

Hyrestvister som ej enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden och *inte* heller rör kollektivavtal skall *tas upp* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i *hyrestvister* som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Överklagande som avses i 70 § *tas upp*, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall *ges in* till den domstol som har att *ta upp* besvären.

72 §

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen äger 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol *motsvarande tillämpning*. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister *föreskrives* om rättegången i mål som *fullföljts* till arbetsdomstolen genom besvär. Be-

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen gäller 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister *föreskrivs* om rättegången i mål som *överklagats* till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål kan dock även *företas*

¹⁸ Senaste lydelse 1980: 95.

¹⁹ Senaste lydelse 1981: 849.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

svärsmål kan dock även företagas till avgörande efter huvudförhandling.

till avgörande efter huvudförhandling.

73 §

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § och i mål om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvister som avses i 49 eller 54 § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
2. Äldre bestämmelser tillämpas i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat föreskrivs i det följande.
3. Om inte något annat följer av punkterna 4–9, tillämpas den nya lydelsen av 7 kap. 16 § samt 12 kap. 1 och 2 §§, 3 § andra–fjärde styckena, 4–8 §§, 15 § fjärde stycket, 16, 20, 26, 28, 35, 42, 45–55 a, 63 och 67 §§ även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas fortfarande äldre bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt hänskjutande av tvist till hyresnämnd även om hyrestiden går ut först efter ikraftträdandet. Äldre bestämmelser om uppsägningstid tillämpas också för hyresavtal, som har ingåtts för bestämd tid, om uppsägningstiden är längre enligt de nya bestämmelserna och uppsägning sker före utgången av januari 1985.

Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, villkor som strider mot bestämmelserna i 12 kap. 19 § i dess nya lydelse, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 1986 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

4. Har ett avtal om hyra av en bostadslägenhet ingåtts för bestämd tid före ikraftträdandet, skall hyrestiden ändå anses vara obestämd, om inte parterna har kommit överens om något annat senast vid den tidpunkt till vilken avtalet efter ikraftträdandet tidigast kan sägas upp av båda parter. En sådan överenskommelse gäller mot en ny ägare av fastigheten, om hyresavtalet har upprättats skriftligen och överenskommelsen har antecknats på hyresvärdens exemplar av handlingen.

5. Bestämmelsen i punkten 3 andra stycket första meningen om verkan av att hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet gäller inte om avtalet efter uppsägningen har förlängts för tid efter ikraftträdandet.

6. Om ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet är träffat på obestämd tid eller med förbehåll för såväl hyresvärden som hyresgästen att säga upp avtalet och en uppsägning, sedan lagen har trätt i kraft, inte sker till den tidpunkt avtalet på grund av sådan uppsägning tidigast kan frånträdas, skall de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 19 § tillämpas på avtalet från den tidpunkten, även om det inte följer av någon annan övergångsbestämmelse. Detta gäller även om uppsägning sker men avtalet förlängs.

7. Om det föreligger särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag som avses i punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479) tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

8. Hyrestvister som har anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.

9. Vid tillämpning av bestämmelsen om fardag i 11 § lagen (1963: 583) om avveckling av fideikommiss gäller, såvitt angår hyra, 12 kap. 4 § tredje stycket i dess äldre lydelse även efter ikraftträdandet.

2 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 4, 8, 9, 11, 11 a, 13 a, 15, 22 och 30 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om *reparationsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, 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,

2. pröva tvist om *åtgärdsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § *eller föreläggande* enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag.

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479).

¹ Lagen omtryckt 1980: 97.

² Senaste lydelse 1983: 439.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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 i bostadsrättslagen,

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792),

7. pröva frågor enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980: 94),

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

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

8 §³

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycke 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. Ansökan i tvist om förlängning av *arrendeaftal* skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av *arrendevillkor* skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

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. Ansökan i tvist om förlängning av *arrende- eller hyresavtal* skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning. Ansökan i tvist om ändring av *arrende- eller hyresvillkor* skall innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs.

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 inläga 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.

³ Lydelse enligt prop. 1983/84: 136.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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

Återkallas 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.

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

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

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

11 §

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearranden 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.

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearranden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden *återuppta* ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan *görs* skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

11 a §

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken *icke* pröva hyresvärds yrkande

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken *inte* pröva hyresvärds yrkande

Nuvarande lydelse

om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken. Har förhandling ej ägt rum, får yrkande ändå *upptagas* till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som *icke* berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Föreslagen lydelse

om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken *eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna*. Har förhandling ej ägt rum, får yrkande ändå *tas upp* till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som *inte* har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

13 a §

Lämnar hyresnämnd hyresgästs talan om förlängning av hyresavtalet utan bifall, får nämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall avträddas.

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

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).

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 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 §⁴

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om *reparationsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller 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 eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om *åtgärdsföreläggande* enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

30 §

Skall inlaga, 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.

Skall inlaga, 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. *Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får delgivning i de ärenden som enligt 9 § tredje stycket avgörs utan muntlig förhandling ske genom kungörelse. Därvid tillämpas inte 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).*

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.

⁴ Lydelse enligt prop. 1983/84: 136.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Har avtalet sagts upp dessförinnan, tillämpas dock fortfarande 8 § i sin äldre lydelse.

3 Förslag till

Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304)

Härigenom föreskrivs att 2, 5, 22–25 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får *utan uppsägning* tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan av *hyresgästen* hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt vad som sägs i 12 kap. 49 och 54 §§ jordabalken. I stället för 48 § tredje stycket *jordabalken* gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket *andra meningen* eller 54 § jordabalken. I stället för 55 § tredje stycket *nämnda kap.* gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran *eller* ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken.

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran *för en lägenhet*,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller

3. *ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.*

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 a §§ samma balk.

22 §

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att *utan uppsägning av hyresavtalet* hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 48 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 §

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken i strid med träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna och avtalet strider mot en förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

24 §

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Det samma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Det samma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen

Nuvarande lydelse

som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får *ej* avse *tid* före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det *av särskild anledning finnes skäligt*, får hyresnämnden dock förordna att beslut om *hyra* skall avse även *tid dessförinnan*.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.

Föreslagen lydelse

är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får *inte* avse *tiden* före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det *finns skäl till det*, får hyresnämnden dock förordna att beslut om *villkorsändring* skall *gälla från en tidigare tidpunkt*.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. 48 § jordabalken.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 53 § jordabalken skall tillämpas.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 a § tredje-
sjunde styckena jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

4 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken**

Härigenom föreskrivs att 51 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken¹ skall upphöra att gälla vid utgången av år 1984.

¹ Lagen omtryckt 1971:1210.

5 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 15 och 36 §§ bostadsrättslagen (1971:479)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §

För tid efter det att föreningen underrättas om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommits mellan föreningen och förvärvaren.

Finns mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i första och andra styckena.

36 §

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1, 4–6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av 35 §. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i 33 § angiven orsak, får han bo kvar till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1, 4–6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av 35 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i 33 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. Om uppsägning har skett före ikraftträdandet tillämpas 36 § i sin äldre lydelse.

¹ Lagen omtryckt 1982: 353.

6 Förslag till

Lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94)

Härigenom föreskrivs att 6 och 9 §§ bostadsanvisningslagen (1980: 94) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 och 34 a §§, 35 § första stycket och 40 § jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om upplåtelse av lägenheten beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning eller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

9 §

Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen föreskriva att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. Avser upplåtelsen en hyreslägenhet, får hyresnämnden föreskriva att för upplåtelsen skall även i övrigt gälla andra villkor än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 48 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304), skall dock den hyran gälla. Om hy-

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304), skall dock den hyran gälla. Om hy-

Nuvarande lydelse

resnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Föreskriver hyresnämnden att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall utgå med ett lägre belopp än som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Föreslagen lydelse

resnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

7 Förslag till**Lag om ändring i utsökningsbalken**

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 25 och 58 §§ utsökningsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

12 kap.

25 §

I sakägarförteckningen upptas förutom exekutionsfordringen

1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970: 979) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §,

2. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,

3. fordran som är förenad med förmånsrätt i fastigheten på grund av betalningssäkring,

4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besväras fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig, dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning,

4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besväras fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig *eller avser hyra av en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som annan fastighet och vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten*, dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning,

5. förrättningskostnaderna.

Om fastigheten hör till konkursbo, upptas även arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

58 §

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och för förrättningskostnaderna, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att förrättningskostnaderna blir täckta. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Fördran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han har avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden har avstått från täckning av förrättningskostnaderna, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. I fråga om sådan rättighet gäller vad som sägs i 47 §.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. *Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som annan fastighet och vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller vad som sägs i 47 §.*

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. Om sakägarförteckningen har upprättats före ikraftträdandet tillämpas fortfarande äldre bestämmelser.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1983-11-24

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Petersson, Andersson, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg, Wickbom

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Lagrådsremiss med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen

1 Inledning

År 1975 tillkallades sakkunniga för att se över hyreslagstiftningen (se 1976 års kommittéberättelse s. 91–97). De sakkunniga antog namnet hyresrättsutredningen (Ju 1975:06). Utredningen har tidigare lagt fram delbetänkandet (SOU 1976:60) Hyresrätt 1. Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m.m. samt delbetänkandet (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra. Betänkandena har legat till grund för lagstiftning (prop. 1977/78:175, CU 32, rskr 347, SFS 1978:304–311 resp. prop. 1978/79:89, CU 32, rskr 308, SFS 1979:252 och 253).

Utredningen¹ överlämnade i november 1981 sitt slutbetänkande (SOU 1981:77) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m.m. Betänkandet innehåller bl. a. förslag till ändringar i jordabalken och hyresförhandlingslagen (1978:304) samt ett förslag till hyresprocesslag. Betänkandet har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels utredningens sammanfattning av sitt betänkande som *bilaga 1*, dels utredningens förslag till ändringar i jordabalken och hyresförhandlingslagen som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena har gjorts inom justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 2834–81).

¹ Justitierådet Staffan Vängby, ordförande, ombudsmannen Bengt Bengtsson, direktören Arne Fagander, direktören Sven Jansson, tandläkaren Erik Johansson, andre förbundsordföranden Stig Landqvist, länsbostadsdirektören, ledamoten av riksdagen Yngve Nyquist, skoldirektören Karl-Erik Strömberg.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna synpunkter

Hyresrättsutredningens slutbetänkande (SOU 1981: 77) innefattar en allmän översyn av 12 kap. jordabalken (hyreslagen). I enlighet med riksdagens önskemål (CU 1977/78: 32, rskr 347) har utredningen gjort en utvärdering av bruksvärdesystemet och sett över förfarandet när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304) har strandat. Utredningen föreslår vissa justeringar i bruksvärdereglerna samt att s. k. kollektiva tvister skall få föras till hyresnämnden för avgörande, om de förhandlande parterna inte kan enas. I övrigt föreslår utredningen bl. a. att det nuvarande systemet med bränsle- och va-klausuler i princip förbjuds, att hyrestiden i regel skall vara obestämd och att reglerna om olika uppsägningstider förenklas. Vidare föreslår utredningen nya bestämmelser om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister, om avstående från besittningsskydd och om andrahandshyresgästernas ställning. Utredningen föreslår också ändrade regler om handläggningen av hyrestvister.

Utredningen är inte ense om förslagen i betänkandet utan reservationer föreligger på ett flertal punkter.

Vid remissbehandlingen har utredningens förslag i allmänhet fått ett positivt mottagande. Kritik av varierande styrka framförs emellertid mot flera av förslagen.

Jag anser, i likhet med flertalet remissinstanser, att utredningens förslag är väl ägnade att läggas till grund för lagstiftning. Mot bakgrund särskilt av vad som har kommit fram vid remissbehandlingen anser jag emellertid att det finns anledning att i några hänseenden överväga andra lösningar än dem som utredningen har föreslagit.

I det följande kommer jag att behandla huvudpunkterna i den föreslagna lagstiftningen. Redan nu vill jag emellertid ta upp utredningens förslag till nya bestämmelser om handläggningen av hyrestvister (se betänkandet s. 269–306).

Utredningen föreslår att i princip alla hyrestvister enligt hyreslagen skall prövas av hyresnämnderna i första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Förslaget innebär att vissa typer av mål förs över från fastighetsdomstolarna till hyresnämnderna. Utredningen föreslår också en särskild lag, hyresprocesslagen, som skall reglera handläggningen vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen. Förslaget till hyresprocesslag bygger på rättegångsbalken och medför att hyresnämnderna i fortsättningen skall betraktas som domstolar.

Utredningens förslag godtas av flertalet remissinstanser (se remissammansställningen avsnitt 8). Mot förslaget att föra över alla hyrestvister till hyresnämnderna uttalar sig emellertid bl. a. Svea hovrätt, domstolsverket, riksrevisionsverket och rättegångsutredningen (Ju 1977: 06). De förordar i

stället att hyresnämnderna förs samman med fastighetsdomstolarna. En sådan ordning förordas också av bostadsdomstolen och Sveriges advokatsamfund. Kritik mot förslaget till hyresprocesslag framförs av bl. a. rättegångsutredningen, som anser att en reformerad rättegångsbalk i huvudsak bör kunna användas även för handläggningen av hyrestvister.

Enligt min mening är tiden ännu inte mogen för att ta ställning till frågan om en reform av hyresprocessen. Det finns bl. a. anledning att avvakta vad som blir resultatet av rättegångsutredningens arbete med att reformera förfarandet vid de allmänna domstolarna. I rättegångsutredningens uppdrag ingår även att överväga kompetensfördelningen mellan allmän domstol och fastighetsdomstol.

Jag har alltså inte för avsikt att nu ta ställning till utredningens förslag till nya bestämmelser om handläggningen av hyrestvister. Jag förordar i stället att nuvarande ordning tills vidare behålls.

Jag har i denna fråga särskilt samrått med chefen för justitiedepartementet, som i en lagrådsremiss tidigare denna dag med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen har behandlat frågan om handläggningen av arrendetvister.

2.2 Bruksvärdeprincipen m. m.

2.2.1 Allmänt om bruksvärdesystemet

Mitt förslag: Bruksvärdesystemet behålls.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 119–181 med slutsatser beträffande bruksvärdesystemet på s. 179–181). Kritik mot bruksvärdesystemet har förts fram av vissa ledamöter (se betänkandet s. 451, 455 och 469).

Remissinstanserna: Även om åtskilliga remissinstanser har fört fram synpunkter på bruksvärdereglernas närmare utformning, har man allmänt godtagit att bruksvärdesystemet behålls (se remissammanställningen avsnitt 2.1).

Skäl för mitt förslag: I utredningens uppdrag har ingått att ta ställning till bruksvärdesystemet och överväga i vilka avseenden bruksvärdereglerna kan behöva justeras (se CU 1977/78: 32 s. 19).

Bruksvärdesystemet infördes år 1968 som norm för hyressättningen för att trygga bostadshyresgästernas besittningsskydd. Systemet var tänkt att efterlikna en ordning med marknadsbestämda hyror där i huvudsak likvärdiga bostäder skulle ha samma hyra. Systemet ersatte den hyressättningsnorm som gällt alltsedan 1940-talet, nämligen hyresregleringen. Hyresreg-

leringen innebar att hyrorna fastställdes genom myndighetsbeslut på grundval av fastigheternas produktions- och driftskostnader. Regleringen upphörde helt med utgången av år 1978.

Enligt gällande rätt kan hyresvärden och hyresgästen i princip fritt bestämma hyrans storlek. Hyresgästen har vid hyrestidens utgång i de flesta fall rätt till förlängning av hyresavtalet, dvs. ett besittningsskydd. För att hindra att besittningsskyddet förlorar sitt innehåll till följd av oskäligen hyreskrav ges i 48 § hyreslagen normer för hyressättningen, de s. k. bruksvärdereglerna. Reglerna innebär efter ändringar år 1974 sammanfattningsvis följande (se prop. 1974: 150 s. 311 och 470).

Vid förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den inte är oskäligen. Fordrad hyra är att anse som oskäligen, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Jämförelse skall i första hand ske med hyran för lägenheter i hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag. Vid jämförelseprövningen skall bortses från lägenheter vars hyra inte är rimlig med hänsyn till hyresläget i orten för närmast jämförbara lägenheter i nybyggda bostadshus.

Med en lägenhets bruksvärde avses vad den med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses vara värd ur konsumentens — hyresgästens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort. De omständigheter som inverkar på bruksvärdet skall bedömas utan avseende på den enskilda hyresgästens värderingar eller behov. Vid bedömningen skall man bortse från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader.

Även om hyreslagen bygger på att hyresvärden och hyresgästen själva kommer överens om hyrans storlek bestäms hyrorna numera ofta vid regelbundet återkommande hyresförhandlingar.

Hyran för lägenheter som tillhör allmännyttiga bostadsföretag bestäms efter förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen mellan företaget och en organisation av hyresgäster, i regel tillhörig Hyresgästernas riksförbund. Hyrorna fastställs så att de i princip skall täcka företagets självkostnader för drift, kapital och underhåll av bostäderna. Inom bostadsbeståndet förekommer en hyresutjämning som innebär att en del av den erforderliga hyran för nya bostäder fördelas på hyrorna för lägenheterna i det äldre beståndet.

Även inom det enskilt ägda bostadsbeståndet bestäms hyrorna numera ofta vid förhandlingar mellan hyresvärden och en organisation av hyresgäster. Cirka 80 procent av lägenheterna omfattas av förhandlingsordningar. Hyrorna bestäms efter en jämförelse med hyrorna i allmännyttiga bostadsföretag. Till skillnad mot huvudprincipen vid hyresförhandlingar inom det allmännyttiga bostadsbeståndet, nämligen självkostnadstäckning, sker alltså förhandlingarna inom det enskilt ägda beståndet i princip utan alla kostnadsjämförelser.

Om parterna inte kan komma överens om hyrans storlek och hyresförhandlingarna strandas, kan den enskilde hyresvärden eller hyresgästen få hyran för lägenheten bestämd av hyresnämnden. Nämnden tillämpar då bruksvärdereglerna. Bruksvärdereglerna tillämpas också om en förhandlingsöverenskommelse om hyran har träffats mellan parterna och den enskilde hyresgästen inte vill godta överenskommelsen i den del den avser honom utan vänder sig till hyresnämnden för att få hyran ändrad.

Under senare år har bruksvärdesystemet kritiserats. Enligt utredningen medför systemet åtskilliga tillämpningssvårigheter. Svårigheterna hänger samman med bl. a. de s. k. sociala kostnaderna och de höga nyproduktionskostnaderna för flerbostadshus. De hänger också samman med den hyresutjämning som sker inom det allmännyttiga bostadsbeståndet, svårigheterna att finna representativa jämförelselägenheter vid bruksvärderingen och riskerna att en växande andel av hyran görs kostnadsanknuten.

Kritiken mot bruksvärdesystemet innebär enligt utredningen sammanfattningsvis följande.

De allmännyttiga bostadsföretagen får bära ett större socialt ansvar än andra fastighetsägare, vilket ökar kostnaderna i det allmännyttiga beståndet. Till följd av jämförelseprövningen blir hyrorna i det privatägda beståndet för höga i förhållande till kostnaderna i detta bestånd. Å andra sidan kan hyrorna i de privatägda fastigheterna påverkas i motsatt riktning genom att de allmännyttiga bostadsföretagen inte tar ut full täckning för sina kostnader.

Bruksvärdeprincipen kan också leda till att det inte är möjligt att få hyran att täcka de numera kraftigt ökande kostnaderna för nyproduktion av bostäder. Den hyresutjämning mellan yngre och äldre bostadshus som förekommer inom de allmännyttiga bostadsföretagen medverkar till att hyrorna blir alltför låga i nyproduktionen. Å andra sidan kan utjämningen skapa alltför höga hyresnivåer i det äldre bostadsbeståndet. Bristen på jämförelsematerial och de problem som kan uppkomma när samtliga allmännyttiga företag i en kommun eller en kommuns enda allmännyttiga företag begär hyreshöjning för samtliga sina lägenheter medför också särskilda svårigheter.

Även om utredningens ledamöter har kommit till olika meningar vid bedömningen av den kritik som förts fram mot bruksvärdesystemet är man ense om att bruksvärdesystemet – trots vissa brister – är överlägset det system med hyresreglering som tidigare gällde. Utredningen har också gjort den bedömningen att problemen med de höga nyproduktionskostnaderna och de sociala kostnaderna för främst allmännyttiga bostadsföretag knappast kan lösas genom ändringar av bruksvärdereglerna utan måste angripas med andra åtgärder av bostadspolitiskt och bostadssocialt slag.

Under remissbehandlingen har utredningens uppfattning vunnit allmän anslutning.

Även jag delar utredningens uppfattning. Av de tre metoder för hyres-

sättning som rimligen kan aktualiseras, nämligen marknadsprisbildning, bruksvärdering och hyresreglering, är bruksvärderingen enligt min mening klart överlägsen. Självfallet uppfylls inte de grundläggande bostadspolitiska målen enbart genom valet av den ena eller andra hyressättningsnormen. Tillsammans med andra behövliga åtgärder är emellertid bruksvärderingen den bästa metod vi f. n. känner för att försöka ge alla människor en bra bostad till rimligt pris.

Som jag nyss antydde kräver flera av de problem som idag kan iakttas på bostadshyresmarknaden helt andra åtgärder än allmänt verkande ändringar i reglerna för hyressättningen. Det gäller särskilt de problem som hänger samman med de ekonomiska förutsättningarna för byggande och boende.

Det finns i det här sammanhanget därför också skäl att erinra om det arbete som bedrivs av bostadskommittén (Bo 1982: 02). Som jag framhållit i kommitténs direktiv skall arbetet i fråga om den statliga bostadspolitiken inriktas på bl. a. en övergripande översyn av bostadsstöd och finansieringsvillkor i allmänhet samt en översyn av förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet med utgångspunkten att deras roll i den sociala bostadsförsörjningen skall tryggas (se dir 1982: 94 s. 10).

Vad jag nu har anfört innebär att någon annan norm än bruksvärdesystemet för hyressättning av bostadslägenheter inte bör införas.

2.2.2 Parternas jämställdhet

Mitt förslag: Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas att utgå med skäligt belopp. Förslaget innebär att det företräde som nu gäller för av hyresvärden fordrad hyra försvinner.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 182–183). En ledamot är skiljaktig (se betänkandet s. 459).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Sveriges fastighetsägareförbund och näringslivets byggnadsdelegation anser att regeln om hyresvärdens företräde bör behållas. (Se remissammanställningen avsnitt 2.1.)

Skäl för mitt förslag: Enligt nuvarande ordning skall den hyra som hyresvärden fordrar godtas, om den inte är oskälig. Det gäller alltså ett företräde till förmån för av hyresvärden fordrad hyra.

Vid jordbruks- och bostadsarrende gällde tidigare ett motsvarande företräde till förmån för av jordägaren fordrad arrendavgift. Detta företräde togs emellertid bort år 1979 (se 9 kap. 9 § och 10 kap. 6 § jordabalken). Härvid framhölls det särskilt att man uppnådde det från principiell syn-

punkt tillfredsställande resultatet att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet kom till klarare uttryck (se LU 1978/79: 23 s. 20 och 48).

För att likställa hyresparterna har utredningen föreslagit att motsvarande ändring nu görs i hyreslagen. En hyresgäst kan redan nu utan samband med en förlängningsprocess föra talan i hyresnämnden om villkorsändring. Det kan också förekomma att både hyresvärd och hyresgäst begär ändring i fråga om hyran. Enligt utredningen finns det då inte anledning att ge företräde åt hyresvärdens ståndpunkt. I stället bör frågan vilken hyra som i fortsättningen skall gälla bedömas genom en skälighetsprövning där parterna i princip likställs.

Förslaget har kritiserats från fastighetsägarhåll. Kritiken går ut på att det är naturligt att ett visst företräde ges för hyresvärdens yrkanden, eftersom det är hyresvärderna som bjuder ut lägenheten och därvid anger de villkor han önskar. En sådan ordning anges också stämman överens med reglerna i 5 § köplagen.

Den kritik som riktats mot utredningsförslaget är enligt min mening inte bärande. En jämförelse med reglerna för köp och då i synnerhet reglerna om köpeskillingsbestämmande kan vara berättigad vid nyupplåtelse av bostadslägenheter. Vid nyupplåtelser gäller också avtalsfrihet i fråga om hyrans storlek. Bruksvärde-reglerna däremot tar sikte på redan bestående hyresförhållanden genom att ange normen för villkoren för den fortsatta uthyrningen. Att i förlängningssituationen göra en jämförelse med reglerna om köpeskillingsbestämmande är mindre träffande.

Jag ansluter mig på grund av det anförda till utredningens förslag att slopa företrädet för av hyresvärderna fordrad hyra. Vid tvist bör i stället hyran fastställas att utgå med skäligt belopp.

2.2.3 Lägenheter med olika förmåner

Mitt förslag: Inga ändringar görs i fråga om själva bruksvärdebegreppet.

Utredningens förslag: Prövningen av själva bruksvärdet skall i fortsättning avse vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet och boendemiljön i övrigt kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet. Övriga förmåner (i form av service o. dyl.), som ligger vid sidan av detta bruksvärde, får däremot värderas särskilt. Detta innebär sammantaget att hyran skall vara skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och de förmåner som hyresvärderna skall tillhandahålla. (Se betänkandet s. 183.)

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl. a. bostadsdomstolen, har ansett att uppdelningen av bruksvärdebegreppet inte bör genomföras (se remissammanställningen avsnitt 2.1).

Skäl för mitt förslag: Som tidigare nämnts avses med en lägenhets bruksvärde enligt gällande rätt vad den med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses vara värd ur hyresgästens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort.

Lägenhetens beskaffenhet bestäms bl. a. av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisoleringsgrad. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet.

Det kan enligt utredningen bli vanligt att förmånerna för hyresgästerna växlar och att variationerna också avser mer väsentliga förmåner. Under dessa nya förhållanden är det enligt utredningen lämpligt att i bruksvärde-regeln ange att de större eller mindre förmåner som är förenade med nyttjanderätten till lägenheten skall beaktas särskilt.

Utredningsförslaget innebär att bruksvärdebegreppet ges en snävare innebörd än enligt gällande rätt. Förslaget skall ses mot bakgrund av bl. a. underhållsfondsutredningens delbetänkande (SOU 1981: 47) Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. I betänkandet föreslås att lägenhetsunderhåll under vissa förutsättningar skall betalas vid sidan av hyran och att i så fall bruksvärdejämförelsen över huvud taget inte skall avse lägenheternas skick i fråga om målning och tapetsering.

Jag har våren 1983 i samband med förslag till ändringar av reglerna om hyresvärdens underhållsskyldighet (se 15 § hyreslagen) uttalat att underhållsfondsutredningens delbetänkande inte bör läggas till grund för lagstiftning (prop. 1982/83: 146 s. 5). Jag har i stället förordat att ändring görs i hyreslagens tvingande bestämmelser om hyresvärdens underhållsskyldighet i fråga om sedvanliga reparationer – främst målning och tapetsering – av innebörd att hyresgästerna kan få inflytande över sådant underhåll i den egna lägenheten genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Jag har i det sammanhanget också tagit ställning till normerna för hyressättningen så till vida att jag funnit att bruksvärde-reglerna inte behövde ändras (se prop. 1982/83: 146 s. 6–7).

Mot bakgrund av det anförda och i överensstämmelse med vad bl. a. bostadsdomstolen har förordat under remissbehandlingen anser jag att det inte föreligger tillräckliga skäl för en ändring av bruksvärdebegreppets innebörd. Utredningens förslag bör alltså i denna del inte läggas till grund för lagstiftning.

2.2.4 Påtaglighetsrekvisitet

Mitt förslag: Påtaglighetsrekvisitet behålls. Detta innebär att hyran inte anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 183–184). Två ledamöter är skiljaktiga och förordar en återgång till tidigare gällande väsentlighetsrekvisit (se betänkandet s. 458).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Några instanser är emellertid kritiska. Till dem hör Sveriges fastighetsägareförbund, som anser att den snabba kostnadsutvecklingen kräver en återgång till väsentlighetsrekvisitet. Stockholms kommun däremot ifrågasätter om påtaglighetsrekvisitet bör finnas kvar med hänsyn till att formuleringen kan ge utrymme för onödiga skillnader i hyreshöjande riktning. (Se remissammanställningen avsnitt 2.1.)

Skäl för mitt förslag: När en lägenhets bruksvärde skall fastställas är jämförelseprövningen av avgörande betydelse. För att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna vid bruksvärdeprövningen skall anses likvärdiga krävs endast att de i grova drag motsvarar varandra. Sedan man funnit jämförelselägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga med prövningslägenheten undersöks var hyresnivån ligger för jämförelselägenheterna. Den hyra som hyresvärden begär för prövningslägenheten skall godtas, om den ligger under eller överensstämmer med den nivå man kommit fram till genom jämförelseprövningen. Även om den begärda hyran något överstiger nivån skall den godtas. Den får dock inte vara påtagligt högre än den konstaterade nivån. Genom att hyran kan sättas något högre än hyresnivån för jämförbara lägenheter finns ett visst utrymme för en allmän uppjustering av hyresnivån när detta motiveras av situationen på hyresmarknaden.

F.n. gäller alltså att hyran inte får vara påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter. Före 1974 års ändringar i 48 § hyreslagen gällde att hyran inte fick vara väsentligt högre (se prop. 1974: 150 s. 473).

Utredningen har föreslagit att påtaglighetsrekvisitet behålls. Den marginal vid bruksvärdeprövningen som rekvisitet innebär behövs. Däremot kan en återgång till väsentlighetsrekvisitet medföra en snabbare uppgång av hyrorna i äldre årgångar än som är önskvärd.

När påtaglighetsrekvisitet infördes år 1974 ansåg man det givet att det kunde behövas ett utrymme för hyreshöjningar utöver den nivå som kunde konstateras genom jämförelseprövningen. Samtidigt betonades att utrymmet inte borde vara större än vad som var motiverat framför allt av önskemålet att skapa förutsättningar för rörlighet på hyresmarknaden (se prop. 1974: 150 s. 473). Jag anser att dessa argument alltjämt är bärande.

Påtaglighetsrekvisitet får anses vara ett tillräckligt flexibelt instrument vid jämförelseprövningen. En viss varsamhet vid tillämpningen torde dock alltid vara befogad för att undvika en utveckling som kan leda till alltför höga hyresnivåer som i sin tur senare återopas och läggs till grund för ytterligare höjningar. Någon återgång till väsentlighetsrekvisitet bör enligt min mening inte komma i fråga.

Jag ansluter mig alltså till utredningens förslag om att behålla påtaglighetsrekvisitet.

2.2.5 De allmännyttiga bostadsföretagens prisledande funktion

Mitt förslag: De allmännyttiga företagens prisledande funktion behålls. Vid bruksvärdeprövningen skall främst beaktas hyror för de allmännyttiga företagens lägenheter. Den särskilda spärregeln, den s. k. bristortsregeln, slopas.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 185–187).

Remissinstanserna: Förslaget att behålla hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror har i allmänhet fått ett positivt mottagande under remissbehandlingen. Förslaget avstyrks emellertid av Sveriges fastighetsägareförbund och näringslivets byggnadsdelegation. Förslaget att slopa bristortsregeln har allmänt godtagits. (Se remissammanställningen avsnitt 2.1.)

Skäl för mitt förslag: Enligt nuvarande ordning har de allmännyttiga bostadsföretagen en prisledande funktion. Vid bruksvärdeprövningen skall, som tidigare nämnts, främst beaktas hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag.

Enligt en särskild spärregel, den s. k. bristortsregeln, skall vid jämförelseprövning bortses från lägenheter vilkas hyra inte är rimlig med hänsyn till hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Enligt utredningen bör den särskilda hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror behållas för att motverka hyreshöjningar som från samhällets synpunkt inte är godtagbara. Eftersom dessa hyror är baserade på självkostnadsprincipen påverkas de enligt utredningen i mindre mån av en bristsituation. Däremot bör den särskilda bristortsregeln enligt utredningen slopas. Regeln har medfört vissa tillämpningssvårigheter och den särskilda hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror är enligt utredningen en bättre spärr i en bristsituation.

Förslaget att behålla hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror har mött kritik från fastighetsägarhåll. Sveriges fastighetsägareförbund anser sålunda att något företräde inte bör ges för de allmännyttiga företagens hyror. I enlighet med bruksvärdereglernas ursprungliga innebörd vid införandet år 1968 bör företagens hyror få den inverkan på hyresnivån som deras marknadsandel motiverar. Liknande synpunkter förs fram av näringslivets byggnadsdelegation, som betonar att, eftersom de allmännyttiga företagen inte upprätthåller självkostnadstäckning, en frikoppling från

de allmännyttiga företagens hyressättning är nödvändig för att åstadkomma att åtminstone det enskilt ägda fastighetsbeståndet blir självfinansierande och lösgörs från fortsatt beroende av subventioner.

Den särskilda hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror infördes vid 1974 års hyresreform för att skapa ytterligare garantier för att bruksvärdesystemet medför skäligen hyror och för att säkerställa att 1968 års hyressättningsprinciper skulle slå igenom i full utsträckning i tillämpningen. Den prisledande funktionen ansågs nödvändig för att rida spår mot en opåkallat snabb höjning av den allmänna hyresnivån (se prop. 1974: 150 s. 470–473). Enligt min mening är dessa argument alltjämt bärande.

Jag delar alltså utredningens uppfattning att den nuvarande hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror bör behållas.

Den s. k. bristortsregeln infördes ursprungligen som en spärr för hyresutvecklingen på orter där full balans inte råder mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 189–190). Vid införandet av den särskilda hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror anfördes att bristortsregeln därmed fick en minskad betydelse, då redan vid jämförelseprövningen hänsyn skall tas till ett representativt inslag av allmännyttiga företags lägenheter i jämförelsematerialet (se prop. 1974: 150 s. 473).

Jag har nyss förordat att den särskilda hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror behålls. Därmed skulle bristortsregeln även i fortsättningen ha ringa betydelse. På grund härav och då den enligt utredningen har vållat vissa tillämpningssvårigheter delar jag utredningens uppfattning att regeln bör slopas.

I anslutning till frågan om de allmännyttiga företagens prisledande verkan har under remissbehandlingen från några håll gjorts invändningar om de allmännyttiga bostadsföretagens bristande möjligheter att upprätthålla principen om självkostnadstäckning vid hyresförhandlingar och om förekomsten av kommunala subventioner. Jag vill med anledning härav framhålla vikten av att tilltron till bruksvärdesystemet bibehålls. Denna tilltro skulle uppenbarligen rubbas, om en avsevärd del av de allmännyttiga bostadsföretagens hyror direkt eller indirekt skulle betalas med kommunala medel. I en sådan situation blir det svårt att slå vakt om ett regelsystem som innebär att hyrorna i de allmännyttiga företagen är prisledande vid varje bruksvärdeprövning. Personligen är jag emellertid övertygad om att det inte föreligger någon sådan situation på bostadsmarknaden i dag. Samtidigt är det rimligt att, i den mån ett bostadsföretag har särskilda kostnader av social natur e. d., kommunen kan bidra till att täcka dessa kostnader utan att detta behöver rubba bruksvärdesystemets funktionsduglighet.

2.2.6 Vissa tillämpningsfrågor

Mitt förslag: Bruksvärdereglerna förtydligas i vissa avseenden. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Bara om särskilda skäl föreligger, får vid hyresbestämningen hänsyn tas till ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten som har bekostats av en hyresgäst.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 187–188). Fyra ledamöter är skiljaktiga och vill att hyresnämnden skall vara skyldig att pröva skäligheten av hyresändringar som begärs av allmännyttiga företag i förhållande till företagets kostnadsändringar (se betänkandet s. 451 och 455; se även s. 459).

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl. a. bostadsdomstolen, hörda hyresnämnder och Hyresgästernas riksförbund, delar utredningens uppfattning när det gäller lägenhetshyrorna i allmännyttiga bostadsföretag, nämligen att företagens självkostnader normalt inte skall beaktas vid bruksvärdeprövningen. Åtskilliga andra däremot, bland dem byggnadsstyrelsen, bostadsstyrelsen, Svenska kommunförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, SABO och HSB, anser att de allmännyttiga företagens självkostnader måste beaktas vid bruksvärdeprövningen på det sättet att hyrorna för lägenheter i ett allmännyttigt bostadsföretag skall fastställas på grundval av en skälighetsbedömning av företagets självkostnader. (Se remissammanställningen avsnitt 2.1.)

Skäl för mitt förslag: När en lägenhets bruksvärde skall bestämmas är jämförelser med hyran för andra lägenheter avgörande. I vissa situationer kan emellertid någon jämförelseprövning inte göras. Det i praktiken viktigaste fallet är att några jämförelselägenheter inte alls åberopas eller att de som åberopas inte anses likvärdiga med prövningslägenheten. Man är då enligt gällande ordning hänvisad till en ren skälighetsbedömning.

Utredningen har särskilt uppehållit sig vid frågan hur man skall finna jämförelselägenheter i en situation då alla allmännyttiga bostadsföretag i en kommun eller kommunens enda allmännyttiga bostadsföretag sedan hyresförhandlingarna strandats har vänt sig till hyresnämnden och begärt hyreshöjning för samtliga sina lägenheter (jfr CU 1977/78: 32 s. 18). Frågan om hur hyran skall bestämmas i en sådan situation har föranlett delade meningar inom utredningen.

En majoritet av utredningens ledamöter har ansett att redan gällande ordning ger anvisningar om hur hyressättningen skall gå till. Hyresnämnden skall i så fall avgöra tvisten efter en skälighetsprövning. Om lämpliga jämförelselägenheter saknas på orten får nämnden godta jämförelsemate-

rial från andra orter med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. En direkt regel härom bör föras in i bruksvärdepargrafen. Skulle inte heller en sådan jämförelse vara möjlig får nämnden göra en mer renodlad skälighetsbedömning, varvid man inte kan undgå att även beakta det allmänna hyresläget och kostnadsökningarna. Att direkt anknyta hyressättningen till kostnadsutvecklingen i företaget skulle däremot medföra betydande svårigheter vid tillämpningen – genom att hyresnämnden tvingades pröva skäligheten av olika kostnader – och på sikt kunna medföra sådana risker för en återgång till hyresreglering att den vägen inte bör väljas.

En minoritet inom utredningen har däremot ansett att längre gående ändringar krävs. Enligt denna mening måste de allmännyttiga företagen, som är självkostnadsföretag, ges möjligheter att få skäligheten av yrkade hyresändringars relation till åberopade kostnadsförändringar prövade på ett opartiskt sätt. Bruksvärderegeln bör därför enligt minoritetens mening kompletteras så att hyresnämnderna ges inte bara möjlighet utan också skyldighet att pröva begärda hyresändringars skälighet i förhållande till företagens kostnadsändringar.

Under remissbehandlingen har utredningens förslag fått ett blandat mottagande. Många remissinstanser är kritiska till förslaget om att hyresnämnden skall pröva de kostnadsförändringar som åberopats av de allmännyttiga bostadsföretagen vid hyresförhandlingarna. Åtskilliga remissinstanser anser däremot att en kostnadsrelaterad hyresnivå är nödvändig.

För min del ansluter jag mig i allt väsentligt till utredningsmajoritetens uppfattning, nämligen att bruksvärdereglernas nuvarande innehåll ger anvisning om hur hyressättningen i nu åsyftade fall skall gå till.

Om parterna inte kan komma överens om hyran, skall en till beloppet skälig hyra fastställas. Utgångspunkten härvid är att lägenheter som ur hyreskonsumternas synpunkt är likvärdiga i princip skall ha samma hyra. I första hand bör hyran bestämmas efter en direkt jämförelse med hyran för andra lägenheter på samma ort. Vid hyresprövningen skall främst beaktas hyran för de allmännyttiga bostadsföretagens lägenheter. Om det inte står sådana jämförelselägenheter till buds för att kunna genomföra prövningen – antingen av det skälet att några jämförelselägenheter inte alls har åberopats eller att de som har åberopats utgör en så liten andel sådana lägenheter att de inte ger underlag för en bedömning av hyresnivån i jämförliga lägenheter eller att de som har åberopats inte ansetts vara likvärdiga – får hyresnämnden lita till den grundläggande regeln om att hyran skall vara skälig. Vad som är skäligt i nu åsyftade fall måste avgöras med hänsyn till andra omständigheter. Enligt min mening är hyresnämnden därvid oförhindrad att beakta förhållanden i första hand på ortens hyresmarknad men också övriga omständigheter.

Saknas alltså helt likvärdiga lägenheter på orten, kan ledning hämtas från hyran för närmast likvärdiga lägenheter på samma ort. Även hyresni-

vån i det enskilt ägda fastighetsbeståndet kan därvid tillåtas inverka vid jämförelseprövningen.

Om jämförelsematerial helt saknas på orten finns enligt min mening inget som hindrar att ledning hämtas från hyresmarknaden på en annan ort, om förhållandena på den orten i övrigt förefaller likvärdiga. En sådan vidgning av ortsbegreppet kan enligt min mening väl förenas med hyresnämndernas nuvarande möjligheter att företa en allmän skälighetsbedömning.

Skulle inte heller en jämförelse med hyreshöjningar och hyresnivåer på andra orter ge tillräckligt säkert underlag för en bruksvärdeprövning får hyresnämnden göra en mer renodlad skälighetsbedömning. Jag delar uppfattningen att det i en sådan situation kan vara naturligt att hyresvärden och hyresgästen kommer in på resonemang om behovet av hyreshöjning med hänsyn till kostnadsutvecklingen i det företag som förvaltar lägenheten. I vad mån kostnadsaspekterna får ett avgörande inflytande vid prövningen i det enskilda fallet beror självfallet främst på styrkan hos de övriga omständigheter som hyresnämnden skall beakta. Vid den sammanvägning som hyresnämnden måste göra innan den slutligt bestämmer sig för vilken hyra som skall utgå för lägenheterna kan i undantagsfall vägas in också sådana omständigheter som hänger samman med bostadsföretagets kostnadsutveckling.

Möjligheten att vid en jämförelseprövning där jämförelselägenheter saknas på den aktuella orten i stället hämta ledning av hyresläget på andra orter med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden, har av utredningen bedömts vara av så stor betydelse att den förtjänar att särskilt omnämnas i lagtexten. Jag delar utredningens uppfattning och förordar alltså att bruksvärdereglerna kompletteras med en sådan bestämmelse.

Jag övergår nu till att behandla frågan om arbeten som har utförts av en hyresgäst.

Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller en åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får enligt gällande rätt (se 48 § andra stycket andra meningen hyreslagen) vid bestämmande av hyran hänsyn tas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger (se prop. 1974: 150 s. 459 och 500 samt CU 1974: 36 s. 67 och 103). Jag delar utredningens uppfattning att denna regel bör behållas men ges en något annan formulering för att tydligare understryka att åtgärder som har bekostats av en hyresgäst endast undantagsvis skall få tillgodoräknas hyresvärdens. Jag vill också särskilt understryka att den aktuella hyresgästen får åberopa åtgärder som har bekostats av tidigare hyresgäster.

2.2.7 Lokaler

Mitt förslag: Några nya bestämmelser om hyressättning för lokaler föreslås inte.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att erinra.

Skäl för mitt förslag: Bruksvärdesystemet gäller endast bostadslägenheter och omfattar alltså inte lokaler. I fråga om lokaler kan fastighetsägaren ta ut marknadshyror. Lokalhyresgästerna är skyddade mot oskäligen hyreskrav genom ett s. k. indirekt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen kan tvingas flytta från lokalen om han blir uppsagd, men att han har rätt till ersättning bl. a. om hyresvärden för förlängning av hyresavtalet har krävt en hyra som inte är skälig. Tvister om hyran för en lokal kan aldrig hänskjutas till hyresnämnden. Däremot skall medling hos hyresnämnden alltid ske innan hyresgästen kan väcka talan om ersättning hos fastighetsdomstol.

Reglerna om lokalhyra har ändrats år 1979 på grundval av ett tidigare betänkande från hyresrättsutredningen (se prop. 1978/79: 89 och CU 32). Systemet med ett indirekt besittningsskydd behölls men medlingsförfarandet gjordes effektivare, bl. a. genom att hyresnämnden på begäran skall yttra sig om lokalens marknadshyra (se 12 a § lagen, 1973: 188, om arrendenämnder och hyresnämnder).

Under senare år har från olika håll, bl. a. detaljhandels- och hantverksföretag, framhållits att stora hyreshöjningar genomförts på lokalhyresmarknaden. Mot den bakgrunden beslöt statens pris- och kartellnämnd (SPK) år 1981 att kartlägga och analysera hyresutvecklingen för butikslokaler i landet. Frågan om hyressättningsprinciperna för lokaler har också aktualiserats i riksdagen (se CU 1981/82: 23 s. 6, rskr 239).

SPK har i juni 1983 färdigställt utredningen Butikshyror i Stockholm 1978–1981 (SPK:s utredningsserie 1983: 8). Av utredningen framgår bl. a. att under tiden 1978–1981 den genomsnittliga årliga hyresökningen för butikslokaler var omkring 13 %, medan den genomsnittliga årliga konsumentprisökningen uppgick till omkring 11 %. Drygt hälften av butikslokalerna hade under samma tid fått hyreshöjningar som procentuellt sett var högst lika stora som hyreshöjningarna för bostadslägenheter i Stor-Stockholm, eller 35–40 %, medan omkring en tredjedel av lokalerna fått hyreshöjningar som var högst lika stora i kronor per kvadratmeter som de genomsnittliga hyreshöjningarna för bostäder eller 57 kronor per kvadratmeter.

Enligt SPK skulle en undersökning av butikshyror i andra kommuner sannolikt inte bidra med ytterligare aspekter än de som kommit fram i

utredningen rörande Stockholm. Mot bakgrund därav och det förhållandet att Sveriges köpmannaförbund, SHIO-Familjeföretagen och Sveriges fastighetsägareförbund i december 1982 träffat en överenskommelse om principerna för hyresändringar på lokalhyresmarknaden, har SPK beslutat att utredningen begränsas till Stockholm.

Enligt min mening finns det mot bakgrund av det anförda inte f. n. något behov av nya bestämmelser i fråga om hyressättningen för lokaler (se även avsnitt 2.9). Skulle förhållandena på lokalhyresmarknaden ändras, får emellertid lagstiftningsfrågan tas upp på nytt.

2.3 Förfarandet när förhandlingar har strandat

2.3.1 Kollektiva tvister

Mitt förslag: Det införs inte några bestämmelser om kollektiva tvister. När förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen har strandat är det liksom hittills endast hyresvärden eller hyresgästen som kan hänskjuta tvisten till hyresnämnden (se 24 § hyresförhandlingslagen). Hyresnämndens prövning kommer alltså liksom hittills endast att gälla de enskilda hyresavtalen.

Utredningens förslag: De förhandlande parterna – hyresvärden och i förekommande fall hans organisation, å ena sidan, och hyresgästernas organisation, å andra sidan – får möjlighet att själva hänskjuta en tvist om hyran eller andra hyresvillkor till hyresnämnden för avgörande, om förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen har strandat (se betänkandet s. 188–192). En ledamot är skiljaktig (se betänkandet s. 462).

Remissinstanserna: Förslaget om kollektiva tvister i hyresnämnd har fått ett blandat mottagande. Mot förslaget uttalar sig bl. a. bostadsdomstolen, hyresnämnderna i Stockholm och Malmö, konsumentverket och Hyresgästernas riksförbund. Positiva till förslaget är däremot bl. a. hyresnämnden i Göteborg, Sveriges fastighetsägareförbund, SABO och HSB. (Se remissammanställningen avsnitt 2.2.)

Skäl för mitt förslag: I utredningens uppdrag har ingått att ta ställning till frågan om förfarandet när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen har strandat (se CU 1977/78: 32 s. 14).

I gällande rätt finns det inga särskilda regler som gör det möjligt att föra över en kollektiv förhandlingstvist från förhandlingar till hyresnämnd. För tvister i frågor som regleras i hyreslagen finns alltid möjligheten att begära hyresnämndens prövning. I förhandlingssystemet däremot saknar förhandlingsordningens parter möjlighet att föra sin tvist till hyresnämnden, om förhandlingarna avslutas utan att en överenskommelse träffats.

Hyresmarknadens huvudorganisationer har själva skapat förlikningsorgan för att slita lokala tvister. Förlikningsorganen – på den allmännyttiga sektorn hyresmarknadskommittén och för det privatägda beståndet bostadsmarknadskommittén – avger f. n. rekommendationer om hur hän-skjutna tvister bör lösas. Om kommittén kan enas om en rekommendation är de lokala parterna i princip skyldiga att följa dess innehåll. Om däremot enighet inte kan nås om rekommendationen återstår för de lokala parterna att stranda förhandlingarna. Vänder sig hyresvärden i det läget till hyresnämnden och begär prövning av hyrorna för samtliga lägenheter blir alla de enskilda hyresgästerna motparter. Processen inför hyresnämnden förs mellan de enskilda hyresparterna, hyresvärd och hyresgäst.

Enligt utredningen har den nuvarande ordningen nackdelar. Om de förhandlande parterna inte kommer överens och hyresnämnden blir tvungen att pröva ett stort antal enskilda hyrestvister skulle betydande svårigheter uppstå för nämnden. För de allra största bostadsföretagen skulle det i praktiken inte gå att få en hyresnämndsprövning till stånd därför att hyresnämnderna inte klarar av en tvist med så många enskilda parter. Den som begär villkorsändring är därmed enligt utredningen i realiteten i ett faktiskt underläge vid förhandlingarna. En grundtanke i hyresförhandlingslagen, nämligen tanken på likställighet mellan de förhandlande parterna, luckras därmed upp.

Utredningen har sammanfattningsvis framhållit att förhandlingsparterna visserligen måste ha en press på sig att göra upp om hyresvillkoren men att den pressen inte får bli så stark att parternas förhandlingssituation inte framstår som jämbördig.

Utredningens förslag innebär att de förhandlande parterna får föra sin förhandlingstvist till hyresnämnden för avgörande, om man inte lyckas komma överens vid förhandlingarna.

Utredningsförslaget är inte enhälligt. Det avvisas i en reservation under hänvisning till bl. a. att offentliga ingripanden i partsorganisationernas intressetvister bör ske endast medlingsvis och hyresgästerna inte har något att vinna på ett fortsatt kollektivt partsförhållande, om förhandlingarna har misslyckats.

Bland remissinstanserna har utredningens förslag föranlett delade meningar. Åtskilliga är kritiska mot förslaget. Argument som anförs mot förslaget är bl. a. att systemet leder till en dubbelprövning inför hyresnämnden, att de förhandlande parternas vilja att träffa uppgörelser minskas, att en domstolsprövning av rena intressetvister är främmande för svensk rättstradition och att ett hyresregleringssystem och normer för bedömningen av ett bostadsbestånds kostnader måste tas fram, om hyresnämnden skulle fatta principavgöranden om skälig totalhyra inom den allmännyttiga bostadssektorn.

Frågan om särskilda regler borde införas för kollektiva förhandlingstvister diskuterades redan vid tillkomsten av hyresförhandlingslagen (se prop.

1977/78: 175 s. 134–136). En sådan ordning avvisades emellertid, främst med motiveringen att den skulle minska de förhandlande parternas vilja att nå en uppgörelse.

Erfarenheterna efter hyresförhandlingslagens tillkomst är såvitt jag vet i stort sett goda. Besvärliga tvister har i allmänhet kunnat lösas förhandlingsvägen. Även i ett väl fungerande förhandlingssystem måste man naturligtvis dock räkna med att en uppgörelse i vissa fall inte kan träffas. Frågan är då om det bör finnas en instans som avgör tvister som parterna inte kan lösa lokalt eller med hjälp av egna förlikningsorgan.

Även om det finns skäl som talar för en sådan ordning anser jag samtidigt att det finns en uppenbar risk för att tyngdpunkten i själva arbetet därmed skulle förskjutas från den fria förhandlingssituationen till den striktare myndighetsprövningen. Den föreslagna ordningen skulle alltså leda till en försvagning av förhandlingssystemet.

En sådan försvagning kan enligt min mening inte accepteras. I stället är det viktigt att pressen på parterna att nå en förhandlingsuppgörelse – också i svårare tvister – inte minskas. De skäl som anfördes vid hyresförhandlingslagens tillkomst till stöd för den nuvarande ordningen är enligt min mening alltjämt i allt väsentligt bärande.

Liksom flera remissinstanser anser jag alltså att man bör hålla fast vid den nuvarande ordningen och att kollektiva tvister inte bör kunna föras till hyresnämnden för avgörande.

2.3.2 Massärenden

Mitt förslag: Om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal enskilda tvister om villkor för hyra av bostadslägenheter hos samma hyresvärd skall hyresnämnden ha rätt att, sedan ett lämpligt antal typfall prövats, avgöra övriga enskilda tvister utan sammanträde under förutsättning att de är av likartad beskaffenhet. I den situationen får delgivning ske genom kungörande utan att varje hyresgäst underrättas genom brev.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 189). En ledamot är skiljaktig (se betänkandet s. 466).

Remissinstanserna: Utredningens förslag har i allmänhet fått ett positivt mottagande (se remissammanställningen avsnitt 2.2).

Skäl för mitt förslag: Enligt gällande rätt skall i allmänhet en muntlig förhandling hållas inför hyresnämnden och tvisten beredas till avgörande vid det tillfället (se 9 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Enligt 16 § delgivningslagen (1970:428) får delgivning med ett större antal personer under vissa förutsättningar ske genom kungörelse. Särskil-

da bestämmelser gäller i fråga om delgivning av personer som hyr eller innehar lägenhet i samma fastighet. I ett sådant fall skall vid sidan om kungörandet den handling som skall delges i regel sändas med posten till var och en av dem (17 § andra stycket delgivningslagen).

Utredningen har föreslagit en särskild ordning för det fall att hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter. Nämnden skall då, när ett lämpligt antal tvister har prövats i vanlig ordning, med ledning av dem kunna avgöra övriga tvister utan sammanträde på grundval av handlingarna och efter delgivning genom kungörelse. I de mål som avgörs utan sammanträde skall enligt förslaget bestämmelserna i 17 § andra stycket delgivningslagen inte tillämpas.

Utredningens förslag är inte enhälligt. I en reservation avvisas förslaget under motiveringen att möjligheten att pröva s. k. pilotfall är tillräcklig och att hyresgästen under alla förhållanden bör ha rätt att föra talan inför hyresnämnden personligen eller genom ombud.

Utredningens förslag har fått ett positivt mottagande under remissbehandlingen. Även jag finner det angeläget att på olika sätt söka komma till rätta med de praktiska problem som uppstår när hyresnämnderna har att handlägga ett stort antal ärenden av likartad beskaffenhet. Jag delar utredningens uppfattning om behovet av de nya bestämmelserna och förordar att lagen om arrendenämnder och hyresnämnder kompletteras med bestämmelser i angivna hänseenden.

2.3.3 Från vilken tidpunkt skall ett ändringsbeslut gälla

Mitt förslag: Huvudregeln enligt gällande rätt behålls, nämligen att hyresnämndens beslut om villkorsändring inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen till hyresnämnden. Om det finns skäl till det, får nämnden dock välja en tidpunkt dessförinnan.

Utredningens förslag: Hyresnämndens beslut om villkorsändring skall inte avse tiden före det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från den dag då den part som begärt ändring av hyresvillkoren har gjort framställning om villkorsändringen hos motparten (se betänkandet s. 194–197). Tre ledamöter är skiljaktiga och vill behålla nuvarande ordning (se betänkandet s. 466).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens förslag. Hyresgästernas riksförbund och konsumentverket är emellertid kritiska mot förslaget. (Se remissammanställningen avsnitt 2.2.)

Skäl för mitt förslag: Enligt 24 § hyresförhandlingslagen skall beslut om villkorsändring i en tvist efter det att förhandlingarna har strandat börja tillämpas från det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings till hyresnämnden. Om det av särskild anledning är skäligt, får hyresnämnden bestämma en tidpunkt dessförinnan. En hyreshöjning kan alltså i vissa fall få tas ut retroaktivt och avse tiden före tremånadersfristens utgång.

Utredningen har funnit att hyresförhandlingar endast undantagsvis kan avslutas så tidigt att en eventuell tvist hinner hänskjutas till hyresnämnden senast tre månader före utgången av den tidigare överenskommelsens giltighetstid. Om hyresvärden får ut skäliga hyreshöjningar först från en senare tidpunkt än den då ny hyra normalt skulle börja utgå kan detta medföra allvarliga påfrestningar för bostadsföretaget. Hyresvärden kommer enligt utredningen i ett faktiskt förhandlingsunderläge, eftersom motparten saknar anledning att driva på förhandlingsarbetet. Den tidpunkt från vilken hyresändringen skall ske bör i stället enligt utredningen väljas så att ingen av parterna har något intresse av att dra ut på förhandlingarna och så att tidpunkten kan förutses när förhandlingarna börjar. Därför bör tidsfristen i allmänhet bestämmas med utgångspunkt från när förhandlingarna påkallas.

För egen del vill jag framhålla vikten av att retroaktiva hyror undviks så långt det är möjligt. En sådan tanke ligger även bakom den nuvarande ordningen (se prop. 1977/78: 175 s. 137).

Även om utredningens förslag har den fördelen i förhållande till gällande ordning att parterna redan när förhandlingsarbetet påbörjas kan förutse den tidpunkt från vilken hyresändringen normalt skall gälla, känner jag tveksamhet inför förslaget.

Det torde – som också har påpekats under remissbehandlingen – i regel inte vara möjligt att hinna med både hyresförhandlingar och behandling av en tvist i hyresnämnden under loppet av tre månader. Detta gäller särskilt om centrala förhandlingar skall ske. Enligt min mening finns det därför med utredningens förslag en betydande risk för att hyresgästerna i många fall kommer att drabbas av retroaktiva hyror.

Enligt min mening är det viktigt att parterna alltjämt ges anledning att försöka träffa frivilliga överenskommelser. Om hyresvärden vet att tremånadersfristen börjar löpa så snart han har påkallat förhandlingar om villkorsändring hos motparten, minskar sannolikt hyresvärdens intresse av att träffa frivilliga uppgörelser med hyresgästerna. Detta skulle innebära en försvagning av förhandlingssystemet.

Enligt min mening är det en bättre lösning att behålla den nuvarande ordningen men ge hyresnämnderna något större möjligheter att bestämma en annan tidpunkt. F. n. fordras för detta att det av särskild anledning är skäligt. Enligt min mening är det tillräckligt att det finns skäl till det. Jag förordar att 24 § hyresförhandlingslagen ändras i enlighet härmed.

2.3.4 Interimistiska beslut

Mitt förslag: Hyresnämnden ges rätt att förordna att dess slutliga beslut om villkorsändring får verkställas trots att de inte har vunnit laga kraft.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 194–195). En ledamot är skiljaktig och vill att hyresnämnden även skall kunna besluta om preliminära hyresändringar för den tid som går åt för hyresnämndens prövning (se betänkandet s. 458).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet fått ett positivt mottagande. Förslaget avstyrks dock av Hyresgästernas riksförbund och Sveriges advokatsamfund, medan Sveriges fastighetsägareförbund ansluter sig till reservationen. (Se remissammanställningen avsnitt 2.2.)

Skäl för mitt förslag: Enligt gällande rätt saknar hyresnämnden möjligheter att meddela interimistiska beslut om hyran eller andra hyresvillkor. Ett beslut av hyresnämnden får alltså inte verkställas innan det har vunnit laga kraft. Om beslutet överklagas till bostadsdomstolen, ändras inte villkoren förrän bostadsdomstolen har träffat sitt avgörande.

Enligt utredningen medför en utdragen tvist om hyresändring regelmässigt betydande likviditetspåfrestningar för hyresvärden. Om det slutliga avgörandet kommer sent, kan även hyresgästerna få svårigheter till följd av retroaktiva hyreshöjningar.

Hyresnämnden föreslås därför få möjligheter att förordna att dess slutliga beslut om villkorsändring skall gälla trots att de inte har vunnit laga kraft. Överklagas beslutet, skall bostadsdomstolen ha möjlighet att meddela inhibition av hyresnämndens verkställighetsbeslut.

Ett par remissinstanser vill gå ett steg längre. Till dessa instanser hör Sveriges fastighetsägareförbund, som anser att hyresnämnden bör ha möjlighet att meddela interimistiska beslut om hyresändringar för tiden intill dess tvisten avgörs av hyresnämnden och att som huvudregel bör gälla att nämndens slutliga beslut får tillämpas trots att beslutet inte har vunnit laga kraft, såvida inte särskilda skäl föreligger mot detta.

Hyresgästernas riksförbund däremot avstyrker utredningsförslaget. Även advokatsamfundet anser, främst med hänsyn till risken för inhibitionsbeslut av bostadsdomstolen, att det inte finns skäl att genomföra förslaget.

Utredningen avvisar för sin del en ordning som innebär att interimistiska beslut om hyran skall kunna ges under den tid förfarandet pågår vid hyresnämnden. Jag delar på den punkten utredningens uppfattning. Det kan enligt min mening befaras att prövningen av frågan om ett interimistiskt beslut skulle ta alltför lång tid i anspråk i förhållande till hela förfarandet och försena det slutliga avgörandet på ett icke godtagbart sätt. Jag är

alltså inte beredd att föreslå att interimistiska beslut om hyresändring skall få ges av hyresnämnden för tiden intill dess nämnden slutligt avgör tvisten.

Min utgångspunkt är i stället att ändrade hyresvillkor inte bör tillämpas, innan beslutet om villkorsändringen har vunnit laga kraft. Den situationen kan emellertid tänkas uppkomma att det är till fördel för både fastighetsägarsidan och hyresgästerna att hyresnämndens slutliga avgörande omgående får slå igenom. Hyresvärdens likviditet kan annars lida allvarliga påfrestningar, samtidigt som hyresgästerna kan stå inför risken av kraftiga retroaktiva hyreskrav. Jag anser alltså att hyresnämnden, när det finns särskild anledning till det, bör få förordna att nämndens beslut får verkställas trots att det inte har vunnit laga kraft.

Jag förordar alltså att det införs en bestämmelse om interimistiska beslut av angiven innebörd. Bestämmelsen bör gälla både när kollektiva förhandlingar har strandat (se 24 och 25 §§ hyresförhandlingslagen) och vid vanlig villkorsprövning enligt hyreslagen.

2.4 Förhandlingsunderlaget

Mitt förslag: Om en hyresvärd inte frivilligt lämnar ut de hyresuppgifter för sina lägenheter som kan behövas för en hyressättning enligt bruksvärdeprincipen, kan hyresnämnden på begäran förelägga hyresvärden att inom viss tid lämna uppgifterna till hyresnämnden. Om uppgifterna lämnas, får hyresnämnden inte inom ett år meddela något nytt föreläggande i fråga om samma lägenheter.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 198–200). En ledamot är skiljaktig och förordar en begränsning till s.k. bruksvärde mål vid hyresnämnderna och bostadsdomstolen (se betänkandet s. 454).

Remissinstanserna: Utredningens förslag har i allmänhet godtagits av remissinstanserna. Några anser emellertid att uppgiftsskyldigheten bör begränsas på olika sätt. SABO pekar på kostnadsaspekterna i samband med uppgiftslämnandet. (Se remissammanställningen avsnitt 2.3.)

Skäl för mitt förslag: I gällande rätt finns inga generella regler om hur man får tillgång till sådana uppgifter om hyror m. m. som kan ha betydelse för hyresförhandlingar och bruksvärdeprövningar. Rätten till information i själva förhandlingssituationen är däremot reglerad i hyresförhandlingslagen (17 §) genom en föreskrift om editionsplikt vid kollektiva förhandlingar. Innebörden är att en part som vid förhandling åberopar en viss handling är skyldig att hålla handlingen tillgänglig för motparten vid förhandlingen.

Problemet om hur de privata fastighetsägarna i förhandlingsarbetet skall få tillgång till sådana uppgifter om de allmännyttiga bostadsföretagens hyror som har betydelse för hyressättningen inom det privatägda bostadsbeståndet diskuterades redan vid tillkomsten av hyresförhandlingslagen (se prop. 1977/78: 175 s. 126, 216 och 225). Några särskilda regler för att lösa informationsproblemet föreslogs inte.

Utredningen har funnit att frågan om de allmännyttiga företagens medverkan vid utlämning av hyresuppgifter till utomstående fortsatt att försvåra förhandlingsarbetet även efter hyresförhandlingslagens tillkomst. Ett frivilligt informationsutbyte fungerar bra på många orter, där de allmännyttiga företagen lämnar uppgifter till fastighetsägareföreningen och vice versa, men mindre bra på andra orter. Utredningen föreslår därför att det införs en allmän skyldighet för hyresvärdar att lämna uppgifter om avtalade hyror m. m. till hyresnämnden, om utomstående inte får tillgång till uppgifterna på frivillig väg.

Jag delar utredningens uppfattning att det – om bruksvärdesystemet skall kunna fungera på avsett sätt – behövs bestämmelser som garanterar att hyresvärdar och hyresgäster får tillgång till de uppgifter som behövs för hyresförhandlingar och bruksvärderingar. Att begränsa uppgiftsskyldigheten till enbart fall när bruksvärdefrågan är föremål för tvist i hyresnämnden eller bostadsdomstolen är enligt min mening inte lämpligt. Det skulle medföra uppenbara risker för en förskjutning av tyngdpunkten i arbetet från den fria förhandlingssituationen till den formella myndighetsprövningen. Jag ser inga fördelar med en sådan ordning.

Även när det gäller att ta ställning till uppgiftsskyldighetens närmare innehåll kan jag instämma i utredningens bedömning, nämligen att uppgiftsskyldigheten bör vara begränsad. Bruksvärdesystemet bygger inte på kostnader och det bör som utredningen betonar inte komma i fråga att fastighetsägarna skall lämna uppgifter om sina kostnader i förvaltningen.

Enligt utredningen behövs för en bruksvärdering uppgifter om hyrans storlek. Utredningen knyter an till en kravspecifikation för hyresredovisning som år 1974 arbetades fram inom SABO för att ge vägledning i fråga om vilka krav som bör ställas på en datarutin för hyresredovisning. Ur rutinen kan hämtas vissa grunduppgifter om antal, yta och årshyra för lägenheter av olika storlek inom varje fastighet eller bostadsområde, bränsleavgift per kvadratmeter bostadslägenhetsyta och uppvärmningsmetod.

Jag delar utredningens uppfattning att de angivna grunduppgifterna i kravspecifikationen är tillräckliga för att ge erforderligt underlag för hyressättningen inom det privatägda bostadsbeståndet.

Några remissinstanser har gjort gällande att den av utredningen föreslagna uppgiftsskyldigheten bör begränsas ytterligare. Jag delar inte den uppfattningen.

Jag anser det viktigt, främst för att bruksvärdesystemet skall fungera, att inte bara privata hyresvärdar och deras organisationer utan också andra, exempelvis enskilda hyresgäster och hyresvärdar som valt att stå utanför en fastighetsägareorganisation, har lika möjligheter att skapa sig en uppfattning om hyresnivån inom i första hand det allmännyttiga bostadsbeståndet men också inom den enskilda sektorn. Jag är alltså inte beredd att tillmötesgå önskemål från hyresnämnden i Stockholm om att begränsa rätten att begära föreläggande till enbart sådana hyresparter som har tecknat förhandlingsordning.

När det gäller skyldigheten att lämna ut uppgifter är det givetvis främst de allmännyttiga företagen som är av intresse. Uppgiftsskyldigheten bör emellertid även gälla de privata fastighetsägarna, om uppgifter om hyrorna i deras fastigheter kan behövas för en bruksvärdeprövning.

Utredningen har föreslagit den ordningen i fråga om uppgiftsskyldigheten att något nytt föreläggande inte får meddelas av hyresnämnden förrän tidigast ett år efter det att hyresvärderna lämnat uppgifter beträffande lägenheterna till hyresnämnden.

Jag delar utredningens åsikt att hyresnämnden i vissa situationer bör kunna vägra att ge ett föreläggande. Uppgiftslämnandet innebär självfallet alltid ett visst merarbete för hyresvärderna. Det är också enligt min mening rimligt att hyresvärdarnas uppgiftsskyldighet inte inträder oftare än en gång årligen. Jag godtar alltså utredningens förslag.

Frågan om hyresnämnderna skall kunna vägra ett föreläggande också av andra grunder har berörts under remissbehandlingen. Hyresnämnden i Stockholm har ansett att utredningsförslaget bör kompletteras på det sättet att ett föreläggande också bör kunna vägras, om de begärda uppgifterna uppenbarligen inte erfordras för prövningen.

I utredningsförslaget ligger att ett föreläggande endast får avse sådana hyresuppgifter som kan behövas för en bruksvärdeprövning. Uppenbart orimliga önskemål om uppgifter bör hyresnämnden alltså utan vidare kunna avslå. Jag vill dock understryka att hyresnämnden inte bör ägna sig åt någon detaljkontroll av om de begärda uppgifterna verkligen i alla delar behövs för en bruksvärdering.

De allmännyttiga företagen bör normalt kunna lämna de uppgifter som avses här utan någon speciell bearbetning av befintligt material. Bl. a. med hänsyn härtill delar jag utredningens uppfattning att hyresvärdarna inte bör ges någon särskild rätt till ersättning för kostnader som kan vara förenade med uppgiftslämnandet.

2.5 Prövningen av andra hyresvillkor än hyran

Mitt förslag: Vid tvist om andra hyresvillkor än hyran skall av hyresvärden eller hyresgästen uppställda villkor gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 201–202).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran. SABO och HSB vill att bestämmelsen görs dispositiv. Förslaget avstyrks av näringslivets byggnadsdelegation. (Se remissammanställningen avsnitt 3.)

Skäl för mitt förslag: Jag hänvisar till vad jag redan anfört om parternas jämställdhet vid tvist om hyrans storlek (se avsnitt 2.2.2).

Enligt nuvarande ordning gäller i fråga om andra hyresvillkor än hyran att av hyresvärden uppställda villkor skall gälla, om de inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga (48 § tredje stycket hyreslagen). Det gäller alltså ett företräde för de villkor som hyresvärden ställer upp.

Vid jordbruks- och bostadsarrende gällde tidigare ett motsvarande företräde för av jordägaren uppställda villkor. Detta företräde togs emellertid bort år 1979. Därefter gäller att ett av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (se 9 kap. 9 § och 10 kap. 6 § jordabalken). Det framhölls särskilt att jordägaren och arrendatorn skall ha samma rätt att få villkor som de uppställer införda i avtalet (se prop. 1978/79: 183 s. 179 och 184).

Jag delar utredningens uppfattning att motsvarande ändring nu bör göras i hyreslagen. Detta innebär att det företräde som nu gäller för hyresvärden slopas och att parterna i princip likställs.

I motsats till vad som nu anses gälla innebär den nya regeln att en hyresgäst i princip kan få ett helt nytt villkor infört i hyresavtalet.

SABO framhåller att bostadsföretag med ett stort antal hyresgäster skulle ställas inför en från administrativ synpunkt orimlig situation om de enskilda hyresgästerna får den föreslagna möjligheten. SABO vill därför att bestämmelsen görs dispositiv och att frågor av denna art hanteras inom ramen för förhandlingssystemet.

Jag har i och för sig förstäelse för att den av mig förordade ordningen i vissa fall kan komma att orsaka en del besvär och kostnader för hyresvärdarna. Svårigheterna bör dock inte överdrivas. En möjlighet att avtalsvis förhindra en tillämpning av den nya ordningen skulle enligt min mening

kraftigt minska värdet av förslaget. Jag är därför inte beredd att förorda att bestämmelsen görs dispositiv.

Enligt gällande rätt skall vid tvist hyrestiden bestämmas till ett år med tre månaders uppsägningstid, om inte någon annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare (48 § tredje stycket andra meningen hyreslagen). Jag delar utredningens uppfattning att hyrestiden bör vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare (se om hyrestider och uppsägningstider vidare avsnitt 2.8). Jag förordar alltså att bestämmelsen ändras i överensstämmelse med vad jag nu har sagt.

2.6 Kopplade avtal

Mitt förslag: Det införs inte någon särskild bestämmelse om skäligheten av villkor som innebär att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet är förenat med ett annat avtal, t. ex. om biluppställningsplats.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 202–207).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran. Hyresgästernas riksförbund och bostadsstyrelsen anser dock att det behövs en bestämmelse om biluppställningsplatser. (Se remissammanställningen avsnitt 3.)

Skäl för mitt förslag: Avtal om hyra av en bostadslägenhet förenas ibland med ett avtal om andra nyttigheter, t. ex. nyttjande av en biluppställningsplats, tillgång till mat eller annan service. Vad som då skall gälla beror på omständigheterna i det enskilda fallet (se LU 1977/78: 14). Omfattar hyresavtalet också den särskilda nyttigheten, skall avtalet i sin helhet bedömas enligt reglerna om hyra av bostadslägenheter, dvs. som ett hyresavtal. Är avtalet om upplåtelse av nyttigheten fristående i förhållande till hyresavtalet, kan det vara ett villkor för upplåtelsen av bostadslägenheten att särskilt avtal träffas om nyttigheten. Frågan om ett sådant kopplingsvillkor skall gälla kan enligt gällande rätt prövas i en förlängnings- eller villkors-tvist enligt 48 § hyreslagen (se avsnitt 2.5). Den kan också prövas av domstol enligt generalklausulen i 36 § avtalslagen (1915: 218) eller av marknadsdomstolen enligt lagen (1971: 112) om förbud mot oskäligen avtalsvillkor.

Det har gjorts gällande att en hyresgäst som inte har bil inte heller skall behöva betala för en biluppställningsplats. Frågan har inte fått något entydigt svar i rättspraxis, eftersom det hittills enda avgörandet i bostadsdomstolen avsåg en hyresgäst som hade bil (se rättsfall från bostadsdomstolen 1976: 32). Bostadsdomstolen godtog i det fallet kopplingsvillkoret.

Enligt utredningen talar övervägande skäl för att frågan om koppling av hyresavtal med upplåtelse av andra nyttigheter inte lagregleras utan överlämnas åt rättstillämpningen och parternas förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen. Om det emellertid skulle anses mycket angeläget så kan i bruksvärdeparagrafen tas in en bestämmelse om att det skall anses oskäligt med villkor om att den som inte har motorfordon skall vara skyldig att hyra eller arrendera en uppställningsplats.

Enligt min mening bör man inte utan tungt vägande skäl lagreglera specialföreteelser av det slag som det här är fråga om. Några sådana skäl har inte framkommit. Jag vill också erinra om vad jag nyss har föreslagit om prövningen av andra hyresvillkor än hyran (se avsnitt 2.5). Förslaget innebär goda möjligheter att göra en lämplig avvägning mellan hyresgästens intresse av att slippa ett kopplingsvillkor och hyresvärdens intresse av att ett sådant villkor skall gälla.

Jag delar alltså utredningens uppfattning att det inte finns anledning att införa någon särskild bestämmelse om skäligheten av kopplingsvillkor.

Utredningen har föreslagit en särskild bestämmelse om uppsägning vid kopplade avtal. Jag kommer att behandla den frågan i specialmotiveringen.

2.7 Bränsle- och va-klausuler

Mitt förslag: Bränsle- och va-klausuler förbjuds i princip i fråga om bostadslägenheter. Detta sker genom att man låter det nuvarande förbudet mot rörliga hyror omfatta även ersättning för lägenheternas uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Förbudet mot rörliga hyror gäller dock inte om beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Vidare får avtalas att en bostadshyresgäst skall särskilt ersätta kostnaden för sin förbrukning av energi, vatten eller liknande nyttighet, om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller om kostnaden påförs hyresgästen efter individuell mätning.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se betänkandet s. 209–223). Två ledamöter är skiljaktiga och framhåller att förslaget verkar som ett påtryckningsmedel för att framtvinga förhandlingsordningar (se betänkandet s. 461).

Remissinstanserna: Utredningens förslag har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Åtskilliga remissinstanser är dock kritiska. Kritiken går ut på att en ordning med totalhyror minskar hyres-

gästernas motivation för energisparande. Inte heller tillgodoses behovet av anpassning till snabba kostnadsförändringar. Det framhålls också att förslaget missgynnar de fastighetsägare som saknar förhandlingsordning. (Se remissammanställningen avsnitt 4.)

Skäl för mitt förslag: Enligt 19 a § första stycket hyreslagen i gällande lydelse skall hyran för bostadslägenheter vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller i en förhandlingsöverenskommelse. Detta förbud mot rörliga hyror gäller f. n. inte ersättning för kostnader för lägenheternas uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Som skäl till detta undantag har angivits att dessa ersättningar oftast inte med tillräcklig grad av säkerhet kan bestämmas i förväg (se prop. 1973: 23 s. 160).

Enligt gällande ordning kan alltså de angivna ersättningarna antingen ingå i hyran – man brukar tala om totalhyra – eller tas ut för sig, varvid i regel den metod som skall användas anges i hyresavtalet.

F. n. tillämpas tre olika typer av klausuler när det gäller att bestämma kostnaderna för värme och varmvatten i bostadslägenheter. Inklusivklausulerna innebär att kostnaden för en genomsnittsförbrukning ingår i hyran och att eventuella bränsletillägg varierar med förändringarna i bränslepriserna men inte påverkas av bränsleförbrukningen i det enskilda fallet. Merkostnadsklausulerna innebär att bränsletillägget utgår utöver ett i hyran ingående grundpris för bränsle och att det överskjutande beloppet varierar med hänsyn till storleken av fastighetens förbrukning och bränsleprisernas förändring. Exklusivklausulerna innebär att inte någon del av bränslekostnaderna ingår i hyran utan helt följer ändringarna i fastighetens förbrukning och bränslepriserna.

Bränsleklausuler tillämpas på den privata hyressektorn men under de senaste åren har det skett en betydande övergång till totalhyror. Inom den allmännyttiga bostadssektorn tillämpas redan en ordning med totalhyror. I flertalet allmännyttiga bostadsföretag träffas före varje bränsleårs början en förhandlingsöverenskommelse om vilken kostnadsersättning per kvadratmeter lägenhetsyta som skall tas ut för bränslekostnaderna under hela det kommande året. Efter utgången av året träffas en ny förhandlingsöverenskommelse om avräkning med hänsyn till de faktiska bränslekostnaderna.

Även när det gäller kostnaderna för vatten och avlopp förekommer det att hyresgästerna debiteras särskild ersättning enligt olika va-klausuler. Systemet med särskilda va-tillägg tillämpas endast i vissa privatägda bostadsfastigheter. Hos de allmännyttiga bostadsföretagen ingår kostnaderna för vatten och avlopp i totalhyran.

Jag är liksom utredningen kritisk mot de klausuler som nu tillämpas när det gäller bostadslägenheter. De ger i vissa fall hyresvärdarna en för hög kompensation i förhållande till kostnaderna, de är svårbegripliga och otids-

enliga och de stimulerar varken hyresvärdar eller hyresgäster till energibesparande åtgärder.

Utvecklingen har också gått mot totalhyror. Som jag nyss nämnde förhandlar man inom den allmännyttiga sektorn om totalhyror. Inom den enskilda sektorn har olika typer av klausuler börjat avskaffas genom överenskommelser mellan partsorganisationerna och en betydande övergång till totalhyror har skett. Emellertid torde cirka 20 procent av det privata fastighetsbeståndet stå utanför förhandlingssystemet. I sådana fastigheter kan hänvisningar till olika typer av klausuler leva kvar i de enskilda kontrakten under mycket lång tid, om inte lagstiftningen ändras.

Jag vill också understryka att jag delar utredningens uppfattning att det från energisparsynpunkt inte finns anledning att förorda någon form av bränsleklausuler framför en genom förhandlingar överkommen totalhyra som direkt eller indirekt (via bruksvärdeметoden) omfattar ersättning också för de faktiska bränslekostnaderna. I samband med förhandlingarna får parterna tillfälle att diskutera bränslebesparande åtgärder och dessas återverkningar på hyran. Hyresgästerna kan på så sätt få del i resultatet av besparingsåtgärderna.

Mot bakgrund av det anförda har jag övertygats om det riktiga i att som utredningen föreslår i princip förbjuda automatiskt verkande bränsle- och va-klausuler när det gäller bostadslägenheter.

Den metod för att bestämma ersättning för bränslekostnader m. m. som tillämpas inom den allmännyttiga sektorn strider inte mot förbudet mot rörlig hyra. Frågan är emellertid om ett sådant avräkningsförfarande ger parterna tillräcklig handlingsfrihet. Bränsleklausulerna har trots sina nackdelar haft den fördelen att vid mycket snabba och stora stegringar av bränslepriserna hyran har kunnat anpassas till en nivå som varit skäligen med hänsyn till den belastning på fastighetsförvaltningens ekonomi som prisstegringarna medfört. Farhågor för nya kraftiga prisstegringar kan emellertid försvåra för parterna att träffa avtal om så långa avtalsperioder som från andra synpunkter skulle vara rimliga.

Det är enligt min mening svårt att inse varför inte parterna vid förhandlingar inom ramen för en förhandlingsordning skulle kunna få träffa avtal om grunderna för ersättning för uppvärmning m. m. under avtalsperioden, utan att ersättningen fastställs till ett bestämt belopp.

Ett exempel på en sådan ordning är överenskommelser om att privata fastighetsägare skall få kompensation för ökning av bränslekostnaderna i samma mån som de allmännyttiga företagen. Sådana överenskommelser har träffats i samband med avvecklingen av bränsleklausuler i Stockholm och Malmö.

Jag vill heller inte utesluta att det i något fall kan vara lämpligt att inom ramen för förhandlingssystemet komma överens om tillämpning av någon äldre eller nykonstruerad klausul. I förhandlingssystemet kan olämpliga verkningar av en förhandlingsöverenskommelse korrigeras i nästa för-

handlingsomgång. De återkommande förhandlingarna utgör en garanti för att inte avtalade klausuler automatiskt lever vidare. Förhandlingssystemet innebär också att hyresgästerna har goda förutsättningar att hävda sina intressen genom att de uppträder kollektivt.

Jag anser på grund av det anförda att förbudet mot rörliga hyror inte bör gälla om beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

Förslaget medför hinder för bränsleklausuler m. m. i hyresavtal som saknar förhandlingsklausul och som alltså inte omfattas av förhandlingssystemet. Som utredningen har förslagit bör det dock föreskrivas en två-årig övergångstid under vilken äldre klausuler fortfarande får tillämpas. Under denna tid bör alltså berörda fastighetsägare ta ställning till om de skall gå över till totalhyra eller teckna förhandlingsordning och förhandla om formerna för ersättning för värme m. m.

Frågor om individuell mätning och debitering av kostnader för uppvärmning och tappvarmvattenberedning har övervägts av värmemätningssystemutredningen (Bo 1979: 03). Utredningen har nyligen överlämnat ett principbetänkande (Ds Bo 1983: 4) Mätning och debitering av varmvatten.

Ersättning för bränslekostnader m. m. som mäts individuellt utgör en form av rörlig hyra. Av vad jag redan föreslagit följer att avtal om individuell mätning och debitering får träffas genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Enligt min mening behövs det emellertid ytterligare undantag från förbudet mot rörliga hyror.

Jag delar till att börja med utredningens uppfattning att undantag bör göras för lägenheter som är belägna i en- eller tvåfamiljshus. För sådana lägenheter brukar ersättningen normalt sättas i direkt relation till kostnaderna. Jag kan inte finna någon anledning att gå ifrån denna ordning. Jag förordar alltså att hyresvärd och hyresgäst beträffande sådana lägenheter ges frihet att avtala om att hyresgästen skall särskilt ersätta kostnaden för sin förbrukning av energi m. m.

Det finns enligt min mening anledning att gå ett steg längre. Individuell mätning förekommer redan idag i viss utsträckning även i flerfamiljshus. Det är angeläget att en sådan ordning kan bibehållas och utvecklas. Jag förordar alltså att undantag görs för de fall att hyresgästen påförs kostnaden för uppvärmning m. m. efter individuell mätning.

Hittills har jag enbart uppehållit mig vid bostadslägenheter. I fråga om lokaler gäller enligt 19 a § andra stycket hyreslagen i gällande lydelse (se CU 1978/79: 32 s. 5) som huvudregel att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning för uppvärmning m. m.

Hyresförhandlingslagen är inte tillämplig i fråga om lokaler. Energiförbrukningen och vattenförbrukningen är dessutom ofta i hög grad beroende av verksamheten i lokalen. Jag delar mot bakgrund av det anförda utredningens uppfattning att det även i fortsättningen bör vara möjligt att träffa

individuella avtal om rörlig ersättning för hithörande kostnader. Jag förordar alltså att nuvarande ordning behålls när det gäller lokaler.

2.8 Hyrestider och uppsägningstider

Mitt förslag: Hyrestiden skall vara obestämd för både bostadslägenheter och lokaler, om inte parterna har kommit överens om en bestämd hyrestid.

I fråga om uppsägning av hyresavtal med obestämd hyrestid föreskrivs vissa minimitider, nämligen tre månader för bostadslägenheter och nio månader för lokaler. Även i fråga om hyresavtal med bestämd hyrestid föreskrivs vissa minimitider som beror av hyrestidens längd.

Bostadshyresgäster har liksom enligt gällande rätt alltid – oavsett vad som har avtalats – rätt att säga upp avtalet att upphöra tre månader från uppsägningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se betänkandet s. 225–227 och 234–239).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet fått ett positivt mottagande. Några remissinstanser är emellertid kritiska. Hyresgästernas riksförbund anser att hyrestiden för bostadslägenheter i regel bör vara ett år och att, om förslaget om obestämd hyrestid genomförs, uppsägningstiden för hyresvärden bör vara sex månader. Sveriges fastighetsägareförbund anser att bestämmelserna om uppsägningstider liksom hittills bör vara dispositiva. (Se remissammanställningen avsnitt 5.)

Skäl för mitt förslag: F. n. ingås hyresavtal i regel för en bestämd tid, ett år när det gäller bostadslägenheter och ett eller flera år när det gäller lokaler. Hyresavtalen löper i allmänhet ut vid samma tidpunkt på året, nämligen den 1 oktober. Hyrestiden kan också vara obestämd. Så är fallet inte bara när parterna inte bestämt något om hyrestiden utan även när de kommit överens om att avtalet skall löpa tills vidare.

Bostadshyresgästerna har ett starkt besittningsskydd. Hyresvärden kan normalt inte tvinga hyresgästen att flytta. Om hyresvärden säger upp avtalet skall hyresnämnden besluta om förlängning av avtalet, om det inte föreligger någon speciell grund som bryter besittningsskyddet. Om avtalet inte sägs upp förlängs det i allmänhet automatiskt.

Bostadshyresgästerna har sedan 1973 en rätt att lämna lägenheten tre månader efter en uppsägning (se 4 a § hyreslagen i gällande lydelse). Denna uppsägningsrätt är frikopplad från hyrestiden (se prop. 1974: 150 s. 459).

Redan idag är det alltså naturligt att betrakta avtal om bostadshyra som tillsvidareavtal. En sådan ordning stämmer också bäst överens med det nya förfarande vid förlängnings- och villkorstvister som jag strax skall behandla (se avsnitt 2.9) och som bl. a. innebär att en villkorsprövning alltid kan ske utan att avtalet sägs upp.

Mot bakgrund av det anförda delar jag utredningens uppfattning att hyreslagen bör utformas så att avtal om hyra av bostadslägenheter gäller för obestämd tid, om inte annat har avtalats. Parternas avtalsfrihet behålls alltså men obestämd hyrestid blir huvudregel.

F. n. är de flesta hyresavtalen utformade med en bestämd hyrestid. Om ingenting görs beträffande äldre avtal kommer den nya huvudregeln om obestämd hyrestid att slå igenom först efter mycket lång tid. Utredningen har därför föreslagit en övergångsregel av innebörd att äldre avtal om hyra av bostadslägenheter skall gälla för obestämd tid, om inte parterna avtalar om annat senast vid den tidpunkt till vilken avtalet kan sägas upp av båda parter genom en uppsägning efter ikraftträdandet. Jag anser det önskvärt med en sådan övergångsregel och förordar att den genomförs.

Jag vill här erinra om vad jag redan har anfört om att vid en tvist mellan parterna hyrestiden bör vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare (se avsnitt 2.5).

Hittills har jag talat om bostadslägenheter. När det gäller lokaler föreligger inte de skäl för en obestämd hyrestid som jag nyss har anfört. Tvärtom är det i allmänhet till fördel för både hyresvärd och hyresgäst med en bestämd hyrestid. Eftersom avtalsfrihet råder kan jag dock godta utredningens förslag att regeln om obestämd hyrestid skall gälla även för lokaler. Den nyss förordade övergångsregeln bör dock – i överensstämmelse med vad utredningen föreslagit – inte ges tillämpning beträffande lokaler. Äldre lokalhyresavtal med bestämd hyrestid kommer alltså att kunna löpa vidare utan att parterna behöver ta något initiativ.

Ett hyresavtal som gäller för obestämd tid bör givetvis sägas upp, om någon av parterna vill att det skall upphöra att gälla. F. n. gäller i fråga om hyreavtal med bestämd hyrestid ett krav på uppsägning, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång har varat längre än nio månader i följd (se om innebörden av detta uttryck prop. 1968: 91 Bih. A s. 320). Jag delar utredningens uppfattning att detta är en lämplig ordning även för framtiden.

Jag övergår nu till att behandla frågan om uppsägningstidens längd. Det nya förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister (se avsnitt 2.9) innebär att uppsägning i fortsättningen bara skall behövas om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresförhållandet skall upphöra och att ändring av hyresvillkoren kan ske utan uppsägning.

Som jag redan har nämnt har bostadshyresgästerna sedan år 1973 en rätt att lämna lägenheten tre månader efter en uppsägning. Bestämmelsen är tvingande och gäller alltså oavsett avtal om längre uppsägningstider. Jag delar utredningens uppfattning att hyresgästerna bör ha kvar denna rätt.

När det sedan gäller frågan om uppsägningstid i övrigt för bostadslägenheter råder f. n. avtalsfrihet. Det vanligaste är en uppsägningstid på tre månader (jfr 48 § tredje stycket hyreslagen i gällande lydelse), vilket innebär att uppsägning måste ske före den 1 juli om avtalet skall kunna upphöra den 1 oktober. Om avtalet inte innehåller någon bestämmelse om uppsägningstid gäller vissa utfyllande bestämmelser om olika uppsägningstider som i huvudsak beror på hyrestidens längd (se 3 och 4 §§ hyreslagen i gällande lydelse).

Utredningen har när det gäller avtal om bostadslägenheter med obestämmd hyrestid föreslagit en minimitid om tre månader.

Jag delar utredningens uppfattning att man bör kunna bortse från risken för upprepade, obefogade uppsägningar för avflyttning. Med det nya förslaget vid förlängningstvister (se avsnitt 2.9) är det hyresvärden som skall ta initiativ till en hyresnämndsprövning. Hyresgästerna riskerar alltså inte längre att göra rättsförluster genom underlåtenhet att föra tvisten till hyresnämnden. Vid hyresnämndsprövningen utgör besittningsskyddsreglerna en garanti för hyresgästen mot obefogade uppsägningar.

När en fastighet skall byggas om eller rivas gäller f. n. att hyresvärden ofta känner sig tvungen att säga upp samtliga hyresgäster, därför att avtalen annars förlängs för ett helt år. Detta gäller även om det inte är säkert att arbetena kommer i gång under detta år. Denna ordning skapar lätt oro och irritation bland hyresgästerna. Den medför också en onödigt arbetsbelastning för hyresnämnderna, eftersom det ändå i regel är så att parterna under tiden för handläggningen i hyresnämnden kommer överens om en ersättningslägenhet. Enligt min mening är det fördelaktigt om parterna i dessa s. k. evakueringsfall kan förhandla om ersättningslägenheter utan att hyresnämnden behöver kopplas in och att hyresvärden tillgriper uppsägning först om överenskommelse inte kan nås. En sådan ordning främjas om uppsägningstiden för hyresvärden inte är alltför lång.

Jag ansluter mig på grund av det anförda till utredningens förslag om tre månaders uppsägningstid när det gäller bostadslägenheter med obestämmd hyrestid.

När det därefter gäller lokaler råder f. n. i princip avtalsfrihet. År 1979 infördes emellertid tvingande bestämmelser som normalt ger hyresgästen rätt till en uppsägningstid om minst nio månader när hyresvärden säger upp avtalet (se CU 1978/79: 32 s. 6–7). Utredningen föreslår nu när det gäller avtal med obestämmd hyrestid en minimitid om nio månader för både hyresvärd och hyresgäst. Jag ansluter mig till utredningens förslag. Enligt min mening bör denna tid gälla oavsett hur länge hyresförhållandet har varat vid uppsägningen.

När det slutligen gäller uppsägningstidens längd vid avtal med bestämd hyrestid bör denna liksom f. n. variera beroende på hyrestidens längd. Jag delar utredningens uppfattning att den nuvarande katalogen över uppsägningstider bör förenklas. Huvudregeln bör vara tre månader beträffande

bostadslägenheter, om hyrestiden är längre än tre månader, samt nio månader beträffande lokaler, om hyrestiden är längre än nio månader. De i lagen angivna uppsägningstiderna bör i överensstämmelse med utredningens förslag utgöra minimitider.

2.9 Förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister

Mitt förslag: I fråga om bostadslägenheter skall uppsägning endast ske när hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresförhållandet skall upphöra. Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och hyresgästen inte vill flytta, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden.

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas har han rätt att – en månad efter det att meddelandet lämnades till motparten – hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid hyresavtal med obestämd hyrestid får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas. Vid hyresavtal med bestämd hyrestid får beslut om ändring av hyresvillkoren i regel inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet hade kunnat sägas upp.

Hyresförhandlingslagens bestämmelser om ändring av hyresvillkoren ändras inte. Inte heller ändras vad som gäller i fråga om lokaler.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se betänkandet s. 227–246).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet fått ett positivt mottagande. Viss kritik framförs emellertid mot att hyresvärden i allmänhet tvingas att agera medan hyresgästen kan förbli passiv. (Se remissammanställningen avsnitt 5.)

Skäl för mitt förslag: F.n. gäller följande när hyresvärden vill att en bostadshyresgäst skall flytta. Utgångspunkten för reglerna är att hyresgästen i allmänhet har besittningsskydd, dvs. en rätt att få avtalet förlängt, eventuellt på ändrade villkor. Enbart uppsägningen medför inte att hyresgästen blir skyldig att flytta. Avsikten är att parterna sedan uppsägning har skett skall få tillfälle till förhandlingar (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 232). Om parterna inte kommer överens, skall hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han inte vill flytta, har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom tre veckor från det att han delgivits meddelandet (se 49 § hyreslagen i gällande lydelse). Detta s.k. avflyttningsmeddelande

skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttas inte denna tid är uppsägningen utan verkan. Hyresgästens rätt till förlängning av avtalet förfaller om han inte hänskjuter tvisten till hyresnämnden inom rätt tid.

F. n. är det alltså alltid hyresgästen som är skyldig att hänskjuta en förlängningstvist till hyresnämnden. En sådan ordning är enligt min mening tveksam från principiell synpunkt. Normalt är det den som önskar en ändring av ett bestående rättsförhållande som är skyldig att agera. Systemet med att uppsägningen skall kompletteras med ett särskilt avflyttningsmeddelande kan också vara svårt att förstå för hyresgästerna. Hyresgästerna riskerar vidare att göra rättsförluster genom underlåtenhet att föra tvisten till hyresnämnden.

Jag delar på grund av det anförda utredningens uppfattning att hyresvärden i stället för hyresgästen bör vara skyldig att föra en förlängningstvist till hyresnämnden. Med en sådan ordning fyller avflyttningsmeddelandet inte längre någon funktion och bör slopas.

Tiden mellan uppsägningen och hänskjutandet till hyresnämnden bör enligt min mening vara så lång att den ger utrymme för förhandlingar. Det är också angeläget att undvika onödiga tvister vid hyresnämnderna. Samtidigt är det angeläget att det så tidigt som möjligt klaras ut om uppsägningen skall gälla eller inte. En hyresgäst bör givetvis kunna acceptera en uppsägning och flytta vid hyrestidens utgång. Om han emellertid väljer att hävda sin rätt till förlängning av avtalet bör han liksom f. n. ha rätt att bo kvar till dess förlängningstvisten är slutligt avgjord. Förlorar han tvisten bör han också kunna få skäligen uppskov med avflyttningen. Mot bakgrund av det anförda bör med viss avvikelse från utredningens förslag hänskjutande till hyresnämnden få ske senast en månad efter hyrestidens utgång. Uppsägningen bör förlora sin verkan om inte hänskjutande har skett eller hyresgästen ändå har flyttat vid hyrestidens utgång.

Jag kan däremot inte ansluta mig till utredningens förslag att hyresvärden skall vara skyldig att redan i uppsägningen ange den omständighet han åberopar som skäl för att inte vilja förlänga avtalet. Ett sådant krav skulle enligt min mening kunna komplicera förfarandet inför hyresnämnden. Jag anser alltså att det är tillräckligt att hyresvärden anger grunden för sin talan i sin ansökan till hyresnämnden.

Om hyresnämnden beslutar om förlängning av hyresavtalet gäller f. n. att hyresnämnden också skall fastställa villkoren för den fortsatta uthyrningen (se 51 § första stycket hyreslagen i gällande lydelse). Jag delar utredningens uppfattning att det nu är motiverat med en delvis annan ordning. Huvudregeln bör vara att samma villkor som förut tillämpats skall gälla även för den fortsatta uthyrningen, om inte parterna kommer överens om andra villkor. Det bör emellertid vara möjligt för hyresvärden att i en förlängningstvist i andra hand få hyresvillkoren ändrade. Hyresvärden bör då vara skyldig att samtidigt med att han hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vad jag nu har anfört avser inte de fall där hyresvärden kan säga upp hyresgästen till omedelbar avflyttning med påstående att hyresrätten är förverkad. Utredningen har emellertid i detta sammanhang diskuterat gränsdragningen mellan förverkandetvister och förlängningstvister. Jag återkommer till den frågan i specialmotiveringen.

Jag vill också understryka att jag endast diskuterat det fallet att det är hyresvärden som säger upp hyresgästen till avflyttning. Om det är hyresgästen som säger upp avtalet därför att han vill flytta aktualiseras aldrig någon förlängningstvist och det behövs därför inte några åtgärder utöver uppsägningen.

Jag övergår nu till att behandla frågan om villkorsändring. Om det är hyresvärden som vill att hyresvillkoren ändras, gäller f. n. samma regler som jag nyss har redogjort för när det gäller uppsägning för avflyttning. Hyresvärden måste alltså säga upp avtalet och även lämna ett avflyttningsmeddelande, om parterna inte kommer överens om de nya villkoren. Hyresgästen är å sin sida skyldig att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han inte väljer att flytta.

Om det är hyresgästen som vill att hyresvillkoren ändras gäller f. n. delvis andra regler (se 54 § hyreslagen i gällande lydelse samt prop. 1973: 23 s. 101–109). Hyresgästen har rätt att till hyrestidens utgång säga upp avtalet för villkorsändring med bibehållet besittningsskydd. I uppsägningen måste uttryckligen anges att den endast avser villkorsändring. Hyresgästen skall därefter hänskjuta villkorstvisten till hyresnämnden inom tre veckor från uppsägningen. Hyresgästen kan inte kombinera villkorsprövningen med en uppsägning för avflyttning. Om han inte får bifall till sin talan om ändring av hyresvillkoren, kan han dock även under löpande avtalsperiod lämna lägenheten tre månader efter uppsägning (se 4 a § hyreslagen i gällande lydelse samt avsnitt 2.8).

Vad jag nu sagt gäller hyreslagen. Enligt hyresförhandlingslagen gäller en annan ordning för de bostadslägenheter som omfattas av en förhandlingsordning. Förhandlingsöverenskommelser om hyran och andra hyresvillkor gäller utan att uppsägning behöver ske. Ändring av hyresvillkoren kan ske oberoende av hyrestiden. Om en förhandling har avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgästerna enligt 24 § hyresförhandlingslagen rätt att utan uppsägning av hyresavtalet ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett (se prop. 1977/78: 175 s. 136). Inte heller när det gäller en hyresgästs rätt att få en förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnden finns det något krav på uppsägning.

Enligt min mening har den nuvarande ordningen för villkorsprövning enligt hyreslagen flera nackdelar. Kravet på uppsägning även när avsikten är att hyresgästen skall bo kvar kan skapa en onödig oro hos hyresgästerna. Som jag redan har berört riskerar hyresgästerna vidare att göra rättsförluster genom underlåtenhet att föra tvisten till hyresnämnden.

Jag delar därför utredningens uppfattning att det är motiverat att slopa kravet på uppsägning vid villkorsprövning. Villkorsprövningen bör alltså kunna ske utan att det föreligger någon skyldighet för hyresgästen att flytta. Om hyresgästen skulle finna att de nya villkor som fastställs är oacceptabla för honom, bör han liksom enligt gällande rätt ha möjlighet att lämna lägenheten efter tre månader (se avsnitt 2.8).

Enligt min mening bör liksom enligt gällande ordning hyresnämnden tas i anspråk först om parterna inte kan komma överens om de nya villkoren. För att parterna skall ges tillfälle till förhandlingar bör förfarandet inledas med att hyresvärden eller hyresgästen skriftligen meddelar motparten att han vill att hyresvillkoren ändras. Om parterna inte kommer överens bör villkorstvisten få hänskjutas till hyresnämnden. Det bör förflyta minst en månad från det meddelandet lämnades till dess hänskjutande får ske. Det bör givetvis vara den som vill att hyresvillkoren ändras som skall ta initiativet till en hyresnämndsprövning.

I ansökningen till hyresnämnden bör anges vilka ändringar som begärs. Jag delar utredningens uppfattning att yrkandena inte behöver vara identiska med vad som angivits i meddelandet till motparten, eftersom syftet med meddelandet endast är att få till stånd förhandlingar. Det bör, om det finns särskilda skäl, vara möjligt för hyresnämnden att pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen (jfr 25 § tredje stycket hyresförhandlingslagen).

Om ett hyresavtal har sagts upp bör ett beslut om ändring av hyresvillkoren inte få avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. När en villkorsändring sker utan uppsägning uppkommer emellertid frågan om från vilken tidpunkt ett ändringsbeslut bör gälla.

När det först gäller avtal med obestämd hyrestid delar jag utredningens uppfattning att beslutet om ändring av hyresvillkoren inte bör få avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen till hyresnämnden (jfr avsnitt 2.3.3 i fråga om villkorsprövning enligt 24 § hyresförhandlingslagen). Jag delar också utredningens uppfattning att det behövs en spärr mot alltför täta villkorsändringar. Det kan vara frestande för hyresvärden eller hyresgästen att förkorta tiden fram till nästa villkorsändring genom att på nytt vända sig till hyresnämnden även om villkoren nyligen fastställts. Viss tid bör alltså förflyta innan villkoren får ändras. Härigenom hindras inte bara upprepade täta ansökningar om villkorsändring utan även att hyresvärden eller hyresgästen omedelbart efter det att ett avtal träffats begär ändring av villkoren. Karenstiden bör dock inte vara alltför lång. Som jag tidigare har berört (se avsnitt 2.7) kan det exempelvis finnas behov av att anpassa hyran till snabba stegringar av bränslekostnaderna. Jag anser att den av utredningen föreslagna karenstiden på sex månader är lämpligt avvägd.

När det därefter gäller avtal med bestämd hyrestid är det enligt min mening naturligt att nya villkor får tillämpas först från den tidpunkt till

vilken avtalet hade kunnat sägas upp (jfr 54 § hyreslagen i gällande lydelse). Ansökan om villkorsändring bör alltså ske senast vid den tidpunkt då avtalet skulle ha sagts upp. Liksom enligt gällande rätt bör hyresgäster med långtidsavtal ha möjlighet att få villkoren ändrade under löpande avtalsperiod (se prop. 1973:23 s. 107 och 109). Beslut om ändring av hyresvillkoren bör i detta fall få avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Jag vill understryka att vad jag nu har diskuterat är villkorsprövning enligt hyreslagen. Enligt min mening är några ändringar inte påkallade i fråga om den ordning som enligt hyresförhandlingslagen gäller för bostadslägenheter som omfattas av en förhandlingsordning (se dock avsnitt 2.3.3). Jag delar alltså utredningens uppfattning att det inte finns några skäl att ge den nyss förordade karenstiden på sex månader en motsvarighet i hyresförhandlingslagen. När förhandlingsordning gäller, behöver man inte befara missbruk av en möjlighet att med täta mellanrum begära ändring av hyresvillkoren.

Vad jag nu har föreslagit i fråga om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister avser bostadslägenheter och hänger samman med det besittningsskydd som gäller i fråga om sådana lägenheter. När det gäller lokaler är förhållandena annorlunda (se 56–60 §§ hyreslagen). För lokaler gäller s. k. indirekt besittningsskydd, som innebär att hyresgästen kan tvingas flytta från lokalen om han blir uppsagd, men att han har rätt till ersättning bl. a. om hyresvärden för förlängning av hyresavtalet har krävt en hyra som inte är skälig (se avsnitt 2.2.7). Tvister om förlängning av avtalet eller om hyresvillkoren kan aldrig hänskjutas till hyresnämnden. Däremot skall medling hos hyresnämnden alltid ske innan hyresgästen kan väcka talan om ersättning hos fastighetsdomstolen.

Utredningen föreslår att en hyresvärd som säger upp en lokalhyresgäst också skall vara skyldig att själv vända sig till hyresnämnden för att få till stånd medling. Förslaget utgör enligt utredningen en konsekvens av de tidigare berörda förslagen om att den som vill att hyresförhållandet upphöra eller ändras också skall vara skyldig att agera.

Enligt min mening är emellertid nuvarande ordning att föredra på denna punkt. Medling är obligatorisk om hyresgästen vill ha kvar sin rätt till ersättning. Genom att påkalla medling visar hyresgästen att han inte är villig att flytta utan ersättning. Jag anser alltså att det är naturligt att hyresgästen tar initiativ till medling om han inte är beredd att flytta utan ersättning.

Jag delar utredningens uppfattning att kravet på uppsägning inte bör slopas i fråga om lokaler, även om parternas avsikt från början endast är att få till stånd en ändring av hyresvillkoren.

Jag anser alltså att det inte f. n. finns behov av några nya bestämmelser i fråga om lokaler (jfr avsnitt 2.2.7).

2.10 Avstående från besittningsskydd

Mitt förslag: Någon ändring av gällande ordning görs inte (se 45 § andra stycket hyreslagen). Hyresvärden och hyresgästen bör alltså liksom nu, i vissa fall dock bara med hyresnämndens godkännande, kunna komma överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning.

Utredningens förslag: I fråga om bostadslägenheter avskaffas möjligheten att i förväg få hyresnämndens godkännande av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Sådana överenskommelser skall dock i vissa situationer under en tid av tre år godtas av hyresnämnden i en förlängningstvist, om det inte finns synnerliga skäl att förlänga hyresavtalet. (Se betänkandet s. 247–256.) Två ledamöter förordar en tid av fem år i stället för tre år (se betänkandet s. 461).

Remissinstanserna: Åtskilliga remissinstanser är kritiska mot utredningens förslag (se remissammanställningen avsnitt 6).

Skäl för mitt förslag: När det gäller bostadslägenheter kan hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning. Om överenskommelsen har träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader, gäller den dock endast om den godkänns av hyresnämnden (se 45 § andra stycket hyreslagen).

Utredningen framhåller att det kan vara svårt för hyresnämnderna att i förväg göra en meningsfull prövning av överenskommelser om avstående av besittningsskydd. Det är enligt utredningen dessutom angeläget att minska den arbetsbelastning på hyresnämnderna som ärenden om avstående av besittningsskydd medför.

Utredningen anser därför att möjligheten att i förväg få hyresnämndens godkännande av en överenskommelse bör avskaffas. Prövningen bör i stället ske i efterhand i en eventuell förlängningstvist. Därvid bör överenskommelsen i vissa bestämda situationer godtas, om det inte finns synnerliga skäl att förlänga hyresavtalet. De situationer som utredningen har tänkt på är dels det fallet att rivning eller ombyggnad skall påbörjas inom tre år från hyresförhållandets början, dels det fallet att upplåtaren själv bodde i lägenheten och skall flytta tillbaka till den inom tre år från hyresförhållandets början.

Bostadshyresgästernas besittningsskydd är av central betydelse. Jag delar därför utredningens uppfattning att det behövs regler som förhindrar missbruk av möjligheterna att avtala bort besittningsskyddet. Valet står då mellan att behålla nuvarande ordning och att införa någon form av efterhandsprövning.

Utredningens förslag om en prövning i efterhand har enligt min mening betydande nackdelar jämfört med nuvarande ordning.

Vad jag framför allt vänder mig mot är att utredningens förslag ger upphov till osäkerhet för parterna. Trots att hyresvärden och hyresgästen från början är överens om avtalets innehåll och, enligt vad man kan anta, också är inställda på att hålla sin del av avtalet, kommer på grund av efterhandsprövningen under hela avtalets bestånd osäkerhet att råda om dess verkningar.

De enskilda hyresparternas ovisshet om verkningarna av ett ingånget avtal kan också få effekter för bostadsmarknaden i stort. Som framhållits under remissbehandlingen kan effekten bli att fastighetsägare och förstahandshyresgäster i vissa fall hellre avstår från att upplåta lägenheterna än riskerar att inte ha tillgång till dem när en rivning eller ombyggnad är förestående eller när det är dags att återvända till bostaden. Därmed undandras i och för sig tillgängliga lägenheter från bostadshyresmarknaden och onödiga problem skapas i saneringsprocessen.

Jag är dessutom tveksam om utredningens förslag verkligen skulle medföra de arbetsvinster för hyresnämnderna som utredningen räknar med. Enligt min mening kan man på goda grunder anta att hyresgästerna, om de vet att avtalets giltighet kan avgöras vid en efterhandsprövning, i många fall förlitar sig på att just deras förhållanden av hyresnämnden erkänns som synnerliga skäl och alltså leder till att de får bo kvar i lägenheten. Hyresvärden å andra sidan torde ha svårt att inse att det finns skäl som hindrar att han får tillbaka lägenheten inför rivningen eller ombyggnaden eller när han i egenskap av förstahandshyresgäst vill flytta tillbaka till bostaden. Man kan alltså befara att den inte avgjorda frågan om avtalets giltighet kommer att förorsaka åtskilliga förlängningstvister.

Mot bakgrund av det anförda har jag kommit fram till att utredningens förslag inte bör genomföras. Jag förordar alltså att gällande ordning får bestå när det gäller bostadslägenheter.

En motsvarande ordning gäller i fråga om lokaler (se 56 § andra stycket hyreslagen). Jag delar utredningens uppfattning att det inte finns anledning att ändra vad som gäller i fråga om lokaler.

Hyresnämnden i Stockholm anser att hyresnämnderna bör ges möjlighet att begränsa verkningarna av en överenskommelse genom att villkora godkännandet, exempelvis så att det gäller endast viss tid. Det är f. n. inte möjligt att meddela särskilda villkor. Däremot kan hyresnämnden vägra att godkänna en överenskommelse, om inte parterna själva vill göra de ändringar som nämnden anser önskvärda (se Svensk juristtidning 1974 s. 693). Enligt min mening bör detta vara tillräckligt även i fortsättningen och jag är alltså inte beredd att förorda några nya bestämmelser i detta avseende.

Enligt min mening är det inte heller lämpligt att ta bort det nu gällande förbudet att överklaga hyresnämndens beslut i fråga om godkännande av överenskommelser om avstående från besittningsskydd (se 70 § andra stycket hyreslagen).

2.11 Andrahandshyresgästernas ställning

Mitt förslag: Någon ändring av gällande rätt görs inte.

Utredningens förslag: Om en förstahandshyresgästs rätt till en bostadslägenhet upphör sedan andrahandshyresgästen bott i lägenheten i minst tre år, får andrahandshyresgästen en rätt att överta hyresavtalet och få det förlängt. Denna rätt gäller dock bara om det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Dessutom krävs att andrahandshyresgästen skäligen kan godtas som hyresgäst. (Se betänkandet s. 257–268.)

Remissinstanserna: Åtskilliga remissinstanser är kritiska mot utredningens förslag (se remissammanställningen avsnitt 7).

Skäl för mitt förslag: Enligt 39 § hyreslagen får en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Bostadshyresgäster, som under viss tid inte är i tillfälle att använda lägenheten, får dock göra en sådan upplåtelse, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke (40 § hyreslagen).

Andrahandshyresgästen har inte någon självständig rätt gentemot hyresvärden. I förhållande till andrahandshyresgästen är det förstahandshyresgästen, som är hyresvärd.

Andrahandshyresgästens ställning kan vara bekymmersam. Om förstahandshyresgästens avtal upphör, har andrahandshyresgästen inte någon rätt att sitta kvar i lägenheten. Avtalet kan upphöra på grund av omständigheter som andrahandshyresgästen inte kan påverka. Särskilt allvarligt är det om förstahandshyresgästen i själva verket är en bulvan för fastighetsägaren. De kan då komma överens om att avtalet skall upphöra just för att bli av med andrahandshyresgästen.

Utredningen har föreslagit att i vissa närmare angivna situationer, som kan tyda på att det föreligger ett bulvanförhållande, en andrahandsupplåtelse skall anses vara en upplåtelse direkt av fastighetsägaren (se betänkandet s. 37). Ett motsvarande förslag finns också på arrendområdet (se SOU 1981:80 s. 149–154).

Jag delar utredningens uppfattning att det finns behov av regler om bulvanförhållanden för att komma till rätta med vissa problem som har konstaterats när det gäller uthyrning av bostadslägenheter. Emellertid har frågan om en allmän lagstiftning mot bulvanförhållanden behandlats av kommissionen (Ju:1982:05) mot ekonomisk brottslighet i delbetänkandet (SOU 1983:46) Bulvanlag, som f. n. remissbehandlas. Enligt min mening bör man avvakta den vidare behandlingen av kommissionens betänkande

innan ställning tas till hyresrättsutredningens förslag i denna del. Jag har i denna fråga särskilt samrått med chefen för justitiedepartementet.

Jag övergår därefter till att behandla utredningens förslag om en rätt för andrahandshyresgästerna att få överta hyresavtalet. Om en förstahandshyresgästs rätt till en bostadslägenhet upphör sedan andrahandshyresgästen bott i lägenheten i minst tre år, får enligt förslaget andrahandshyresgästen i princip en rätt att överta hyresavtalet och få det förlängt. Förslaget innebär att en andrahandshyresgäst som har besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen kan göra detta gällande även mot hyresvärden.

Jag känner i likhet med åtskilliga remissinstanser tveksamhet inför detta förslag.

Det är viktigt att bostadsbeståndet utnyttjas rationellt. Det bör därför finnas möjligheter att göra andrahandsupplåtelser. Det innebär emellertid också att man inte bör vidta åtgärder som i avsevärd mån kan minska hyresvärdarnas och förstahandshyresgästernas villighet att ställa lägenheter till förfogande för andrahandsuthyrning.

Ett annat och allvarigare problem är risken för systematiska andrahandsupplåtelser och en ökad s. k. svart handel med andrahandskontrakt. Om utredningens förslag genomförs kan andrahandskontrakt komma att framstå som särskilt åtråvärda, närmast som en följd av praktiska svårigheter att skilja andrahandsupplåtelser från rena överlåtelser av hyresrätten. Enligt min mening kan frestelsen många gånger bli stor att anordna skenöverlåtelser när det i själva verket är fråga om att överlåta själva hyresrätten.

Vad jag framför allt vänder mig mot när det gäller utredningens förslag är att det på ett betänkligt sätt naggar de kommunala bostadsförsörjningsambitionerna i kanten. Om förslaget genomförs, kan hyresvärden och hyresgästen i samförstånd genom en andrahandsupplåtelse kringgå reglerna om skyldighet för hyresvärden att låta bostadsförmedlingen anvisa ny hyresgäst. Andrahandshyresgästerna ges med förslaget en möjlighet att ta sig förbi den ordinarie kön hos bostadsförmedlingen.

Mot bakgrund av det anförda har jag kommit till den slutsatsen att utredningens förslag inte bör genomföras. Jag är alltså inte beredd att föreslå några regler som ger andrahandshyresgästerna en rätt att överta hyresavtalet.

2.12 Ikraftträdande

Den nya lagstiftningen bör träda i kraft den 1 januari 1985. Äldre regler bör dock alltjämt gälla i vissa fall i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Jag återkommer till detta i specialmotiveringen.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
 2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
 3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304),
 4. lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,
 5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
 6. lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94),
 7. lag om ändring i utsökningsbalken.
- Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.¹

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

7 kap. 16 §

En frivillig överlåtelse av den fastighet i vilken en hyresrätt gäller påverkar i regel inte hyresrättens ställning. Enligt bestämmelserna i 7 kap. jordabalken är den nye fastighetsägaren i de flesta fall bunden av de hyresavtal som gällde vid överlåtelsen. Bestämmelser härom finns i 13 och 14 §§. Enligt 11 § åligger det vidare den som överlåter en fastighet att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtna hyresrätter. Försummelse att göra förbehåll kan enligt 18 § leda till skadeståndsansvar. Grundas hyresrätten på skriftlig handling och har lägenheten tillträtts före försäljningen gäller den mot förvärvaren även om förbehåll inte skett.

Vid exekutiv försäljning av en fastighet gäller däremot andra regler. Vid en sådan försäljning måste ju även fordringsägarnas intressen beaktas. Av 7 kap. 16 § jordabalken i gällande lydelse framgår sålunda att efter en exekutiv försäljning består en rättighet bara om den blivit förbehållen enligt 12 kap. utsökningsbalken eller enligt detta kapitel är skyddad utan förbehåll. Rättigheter som är skyddade utan förbehåll är sådana som har bättre rätt än exekutionsfordringen. Rättigheter som har sämre rätt än exekutionsfordringen eller som inte är inskrivna måste därför förbehållas för att bestå efter försäljningen. En rättighet kan bara förbehållas om den tagits upp i den s.k. sakägarförteckningen. I denna redovisas förutom inskrivna rättigheter även sådana som grundar sig på en skriftlig handling som är tillgänglig när förteckningen upprättas. Exempelvis muntliga hyresavtal skall alltså inte tas upp i sakägarförteckningen och inte heller skriftliga avtal som inte företes.

¹ Bilagan har uteslutits här. Förslagen är i huvudsak likalydande med dem som är fogade till propositionen.

En nyttjanderätt som tagits upp i sakägarförteckningen skall efter en s. k. oskadlighetsprövning särskilt förbehållas om det saknas anledning anta att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. De på detta sätt särskilt förbehållna rättigheterna är skyddade vid försäljningen (12 kap. 33 § andra stycket utsökningsbalken). Övriga i sakägarförteckningen upptagna rättigheter kan bli skyddade om försäljningen kan ske med förbehåll för dessa. Fastigheten ropas då först ut utan och sedan med förbehåll för rättigheten. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dem, är minst lika högt som slutbudet vid det första utropet, har budet vid det senare utropet företräde, dvs. försäljningen sker med förbehåll för rättigheten (12 kap. 39 § första stycket utsökningsbalken). Även om fastigheten säljs utan förbehåll för en hyresrätt består denna, om inte den nye ägaren inom en månad från tillträdet säger upp hyresrätten (12 kap. 46 § andra stycket utsökningsbalken). Regeln gäller bara rättigheter som tagits med i sakägarförteckningen. Vid uppsägning gäller dessutom i och för sig hyreslagens regler om besittningsskydd.

I stället för att säljas på auktion kan en fastighet som är indragen i ett exekutivt förfarande säljas under hand. Som huvudregel gäller då att alla nyttjanderätter som grundar sig på en skriftlig handling skall förbehållas (12 kap. 58 § utsökningsbalken).

Även om oskadlighetsprövningen stärkt hyresrättens ställning vid exekutiv försäljning finns det alltså vissa brister i hyresgästernas skydd, vilka framstår som svåröfrenliga med de sociala hänsyn som bär upp besittningsskyddsreglerna i hyreslagen. Iögonfallande är dels att ett skriftligt avtal måste företes, dels att muntliga avtal inte alls är skyddade. Utredningen har dessutom påpekat att det i praxis förekommer att hyresrätterna när det gäller försäljning av hyresfastigheter inte ens tas upp i sakägarförteckningen trots att de grundar sig på skriftliga avtal. Dessa hyresrätter kan därmed inte särskilt förbehållas efter en oskadlighetsprövning. De kan inte heller förbehållas vid auktionen. Det förhållandet, att den nye ägaren normalt underlåter att säga upp hyresgästerna inom en månad från tillträdet innebär inte att hyresrätterna blir bestående. Formellt upphör ju hyresrätterna genom försäljningen, eftersom de inte tagits med i sakägarförteckningen. Denna formella konsekvens, som följer av det förfaringsätt som tillämpas, motsvaras dock inte av några praktiska följder för hyresgästerna, eftersom hyresrätterna normalt tycks få gälla även efter försäljningen. Detta är i och för sig naturligt, eftersom en hyresupplåtelse är ett självklart led i förvaltningen av en hyresfastighet.

Diskrepansen mellan formell rätt och vad som faktiskt sker vid exekutiv försäljning av en hyresfastighet bör dock inte bestå, utan utvecklingen i praxis bör tas till intäkt för en reform av gällande bestämmelser till skydd för bostadshyresgästerna. Utgångspunkten bör vara att en exekutiv för-

säljning av en hyresfastighet inte skall medföra någon rubbning av bostadshyresgästernas ställning.

Utredningen har pekat på att ett utökat skydd för hyresrätter vid exekutiv försäljning av en fastighet kan missbrukas. En gäldenär som har anledning att räkna med att hans fastighet kan komma att bli utmätt och såld exekutivt kan exempelvis med någon närstående upprätta ett långtidskontrakt på mycket förmånliga villkor till förfång för fordringsägarna. Utredningen har dock bedömt att denna risk är liten, i vart fall när det gäller hyresfastigheter. Utredningen har därför föreslagit att ett utökat skydd för hyresrätter skall gälla vid försäljning av hyresfastigheter, dvs. vid försäljning av fast egendom som taxerats som annan fastighet och därvid betecknats som hyreshusenhet.

Jag delar i och för sig utredningens bedömning att risken är liten att en ägare till en hyresfastighet sluter långtidsavtal som allvarligt kan påverka fastighetens värde. I de fall fastighetsägaren själv eller någon honom närstående disponerar en lägenhet i fastigheten kan dock denna risk inte avfärdas. Risken för mer eller mindre otillbörliga konstruktioner med långvariga upplåtelseavtal och annat torde också vara påtaglig när det är fråga om lokaler. Jag har därför funnit att utredningens förslag bör kompletteras på så sätt att endast hyresrätter till bostadslägenheter upplåtna med obestämd hyrestid omfattas av ett fullständigt skydd vid exekutiva försäljningar. Det sociala intresse som föreligger vid bostadslägenheter väger inte lika tungt när det gäller lokaler. För det fall en bostadshyresrätt inte har upplåtits på marknadsmässiga villkor har en ny förvärvare om avtalet löper på obestämd tid möjlighet att relativt snabbt få till stånd en ändring av villkoren.

Ett automatiskt inträdande skydd bör bara omfatta sådana hyresrätter till bostadslägenheter som grundar sig på en skriftlig handling. Endast i dessa fall är det möjligt att utan ett bevakningsförfarande klarlägga de fullständiga hyresvillkoren. När det gäller muntliga avtal bör däremot ett utökat skydd förutsätta att hyresgästen bevakar sin rätt. Såväl när det gäller muntliga som skriftliga avtal bör, för att ytterligare minska risken för illojala förfaranden, krävas att hyresrätten tillträtts före den exekutiva försäljningen. I de fall ett skriftligt avtal i och för sig föreligger men tillträde inte har skett, bör, som hittills, rättighetsinnehavaren vara skyldig att bevaka sin rätt så att denna tas upp i sakägarförteckningen.

På grund av det anförda har i första stycket i förevarande paragraf lagts till en ny bestämmelse som gäller för fastigheter som taxerats som annan fastighet och betecknats som hyreshusenhet. En hyresrätt till en bostadslägenhet i en sådan fastighet skall alltid bestå vid en exekutiv försäljning under förutsättning att hyresrätten grundar sig på en skriftlig handling, att lägenheten upplåtits för obestämd tid och att hyresgästen tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen. En sådan hyresrätt skall med hänsyn till bestämmelserna i 12 kap. 25 § första stycket 4 utsökningsbalken inte tas

upp i sakägarförteckningen, eftersom den gäller oavsett fastighetens försäljning.

Jag vill i detta sammanhang understryka att den föreslagna ändringen inte medför någon förändring av kronofogdemyndighetens skyldighet att i samband med beskrivning och värdering av en utmätt fastighet noggrant utreda vilka nyttjanderätter som belastar fastigheten. Det är nämligen av stor betydelse för spekulanterna att få en klar och fullständig uppfattning om de hyresrätter som upplåtits i fastigheten. Detta gäller särskilt om hyresrätterna inte skall redovisas i sakägarförteckningen.

När det gäller muntliga hyresavtal avseende bostadslägenheter bör dessa, som jag nyss anført, kunna tas upp i sakägarförteckningen och således förbehållas, antingen särskilt enligt bestämmelserna i 12 kap. 33 § andra stycket utsökningsbalken eller också vid försäljningen enligt 39 § första stycket utsökningsbalken. Detta föranleder en ändring av 12 kap. 25 § första stycket 4 utsökningsbalken (se avsnitt 4.7).

I enlighet härmed bör också bestämmelsen i 12 kap. 58 § tredje stycket utsökningsbalken om förbehåll för hyresrätt vid försäljning av utmätt hyresfastighet under hand ändras så att muntliga hyresavtal avseende bostadslägenheter skall förbehållas även vid sådan försäljning.

För att bostadshyresgäster med muntliga avtal skall få kännedom om den exekutiva auktionen och sålunda kunna bevaka sin hyresrätt bör kronofogdemyndigheten vara skyldig att även kungöra auktionen genom anslag i fastigheten. Jag kommer att senare anmäla frågan om en ändring i utsökningsförordningen (1981:981).

De nya reglerna bör bara gälla försäljningar efter den nya lagens ikraftträdande. Särskilda övergångsbestämmelser behövs därför inte till ändringen i förevarande paragraf.

När det gäller andra fastigheter än hyresfastigheter är förhållandena mångskiftande. Nuvarande regler innefattar en rimlig avvägning mellan olika intressen som gör sig gällande vid exekutiv försäljning av sådana fastigheter. Jag föreslår därför ingen ändring av dessa regler.

12 kap. 1 §

I paragrafen avgränsas hyreslagens tillämpningsområde och vissa begrepp definieras. Ett tillägg har skett i tredje stycket. Vidare har ett nytt femte stycke fogats till paragrafen.

I utredningens förslag finns i huvudsak motsvarande bestämmelser i 1–3 §§.

Ändringarna i *första* och *andra styckena* är redaktionella.

I *tredje stycket* har tillagts en andra mening. Genom detta tillägg införs i hyreslagen den i det praktiska rättslivet sedan lång tid begagnade termen "lokal" för sådana lägenheter som inte är bostadslägenhet. Vad som är att anse som bostadslägenhet framgår av första meningen.

Ändringen i *fjärde stycket* är redaktionell.

Femte stycket är nytt. Enligt gällande rätt (fjärde stycket) är ett förbehåll som strider mot bestämmelserna i hyreslagen utan verkan mot hyresgästen eller den som trätt i hans ställe om inte annat anges i lagen. Bakgrunden härtill är bostadssocial.

Lagen utgår från att ett hyresavtal normalt endast omfattar en bostadslägenhet. Emellertid förekommer det att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller ett flertal bostadslägenheter i olika hus för att sedan själv hyra ut lägenheterna i andra hand. Detta förfarande brukar kallas blockuthyrning. Självfallet är fastighetsägaren vid blockuthyrning införstådd med att lägenheterna hyrs ut i andra hand. Som exempel på blockuthyrning kan nämnas att ett industriföretag eller en sjukvårdshuvudman hyr ett större antal lägenheter och i sin tur hyr ut lägenheterna till sina anställda. Det kan också vara en studentbostadsstiftelse som vidareupplåter lägenheterna till studenter.

Såväl för hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen som mellan denne och andrahandshyresgästerna gäller f. n. hyreslagens tvingande regler om bostadslägenheter. Emellertid torde många gånger förhållandena vid blockuthyrning vara sådana, att en vidare avtalsfrihet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen är motiverad. Detta kan exempelvis gälla sådana frågor som underhåll, indexreglering av hyran, uppsägningstid och villkorsändringar. I dessa och andra frågor kan parterna vara mer betjänta av att tillämpa de regler i hyreslagen som gäller för lokaler. Avtalsfriheten får emellertid inte utvidgas så långt, att den påverkar andrahandshyresgästernas rättsställning. Detta skulle kunna bli fallet om det direkta besittningsskyddet kunde avtalas bort vid blockuthyrning. Så länge förstahandshyresgästen vill bevara hyresförhållandet, tillgodoses andrahandshyresgästernas intressen bäst av att ett direkt besittningsskydd gäller mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Det direkta besittningsskyddet för vidare med sig att bruksvärde-reglerna gäller för hyressättningen.

De nya bestämmelserna innebär att blockuthyrning anses föreligga om ett hyresavtal avser uthyrning av fler än tio bostadslägenheter och avsikten är att hyresgästen skall hyra ut lägenheterna i andra hand. Vid blockuthyrning får parterna avtala om förbehåll som strider mot hyreslagens bestämmelser om bostadslägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av hyresavtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkor i samband med sådan förlängning.

Möjligheten till blockuthyrning skulle kunna missbrukas av en mindre nogräknad hyresvärd. I stället för att upplåta lägenheterna direkt skulle nämligen en fastighetsägare i avsikt att undandra sig de tvingande reglerna i hyreslagen kunna upplåta samtliga lägenheter i fastigheten till någon honom närstående i form av blockuthyrning (jfr avsnitt 2.11 i den allmänna motiveringen). För att motverka detta har i förevarande stycke även tagits

in ett krav på hyresnämndsprövning. Hyresnämndens prövning skall främst avse att det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning, exempelvis för att tillgodose en läroanstalts behov av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostäder. En sådan prövning behövs inte om fastigheten ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller av ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun.

Hyresnämndens beslut kan inte överklagas (se 70 § andra stycket).

12 kap. 2 §

Till paragrafen, som innehåller bestämmelser om hyresavtalet, har fogats ett nytt tredje stycke. Detta innehåller bestämmelser om upphävande eller ändring av hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är gemensamma för flera lägenheter. Tillägget har föranlett en ändring av den rubrik som föregår paragrafen.

En motsvarighet till de nya bestämmelserna finns i 2 § andra stycket i utredningens förslag (se även betänkandet s. 460).

Ändringarna i *andra stycket* är redaktionella.

Tredje stycket är som jag redan nämnt nytt.

Förutom den direkta rätten till lägenheten kan ett hyresavtal ge hyresgästen även andra förmåner, t. ex. rätt att få begagna tvättstuga och andra gemensamma utrymmen. Det förekommer också att hyresvärden utan särskilda utfästelser i hyresavtalet ställer vissa utrymmen till hyresgästernas gemensamma förfogande, exempelvis en fritidslokal.

I den mån hyresgästernas rätt att få begagna gemensamma utrymmen grundar sig på ett avtalsvillkor, kan hyresvärden under löpande avtalsperiod inte utan hyresgästernas medgivande ändra villkoren eller upphäva dem. I samband med förlängning av avtalet har däremot hyresvillkoren hitintills kunnat justeras eller bringats att helt upphöra. För andra villkor än hyrans storlek har därvid gällt att hyresvärdens krav skulle godtas om de inte stred mot god sed i hyresförhållandet eller eljest var obilliga. Enligt 55 § tredje stycket i dess nya lydelse skall däremot ett tidigare gällande villkor om rätt till gemensamma utrymmen gälla även i framtiden om detta framstår som skäligt. Genom denna bestämmelse förbättras hyresgästernas ställning i de fall rätten att nyttja gemensamma utrymmen grundas på ett avtalsvillkor.

När det gäller icke avtalsreglerade förmåner att nyttja gemensamma utrymmen har rättsläget varit något osäkert (jfr rättsfall från bostadsdomstolen 1978: 1, som avser Hässelby familjehotell). Lagutskottet har med anledning av en motion bl. a. framhållit (se LU 1977/78: 27) att förekomsten av gemensamma utrymmen som hobby- och fritidslokaler och andra liknande förmåner utgör betydelsefulla inslag i boendemiljön. Utskottet konstaterade att några särskilda bestämmelser rörande utrymmen som hyresgästerna nyttjar gemensamt inte finns i hyreslagen och att någon fast

praxis på området inte utvecklats. Enligt utskottets mening torde det ligga i både hyresgästernas och hyresvärdarnas intresse att träffa överenskommelser om gemensamhetsanordningarna. Även om det således kunde förväntas att man avtalsvägen skulle komma att bota bristen på regler för sådana anordningar fann utskottet det angeläget att behovet av lagregler på området övervägdes. Utskottsbetänkandet har överlämnats till hyresrättsutredningen (rskr 1977/78: 296).

Jag delar utredningens uppfattning att rätten att få nyttja gemensamma utrymmen inte bör vara beroende av att särskilt avtal härom träffats eller att hyresvillkoren utformats på visst sätt. Följer av hyresförhållandet, exempelvis genom att hyresvärdens rent faktiskt låtit hyresgästerna utnyttja vissa utrymmen gemensamt, eller kan en sådan rätt på grund av andra omständigheter intolkas i avtalet, bör denna rätt inte få ändras eller upphävas i annan ordning än som gäller för hyresvillkor i allmänhet. De nya bestämmelserna i tredje stycket är avsedda att reglera detta fall.

De nya bestämmelserna avser både bostadslägenheter och lokaler.

I fråga om bostadslägenheter för vilka förhandlingsordning gäller har dessutom gjorts ett tillägg till 5 § första stycket hyresförhandlingslagen (se avsnitt 4.3). Hyresvärdens blir därigenom, när förhandlingsordning finns, skyldig att påkalla förhandling om han vill upphäva eller ändra rätten till gemensamma utrymmen.

12 kap. 3 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyrestidens längd, i vilka fall uppsägning behövs samt konsekvenserna av utebliven uppsägning.

Utredningens förslag i hithörande frågor finns i 5 § första stycket, 6 § första stycket, 7 och 11 §§.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.8).

I *första stycket* läggs den nya huvudregeln fast, att ett hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat avtalats. Huvudregeln om löpande hyresavtal är alltså inte tvingande. Regeln gäller alla typer av lägenheter men torde få störst betydelse för bostadslägenheter.

Ett löpande hyresavtal måste sägas upp för att upphöra att gälla. Bestämmelser om uppsägningstidens längd finns i 4 § första stycket samt, när det gäller bostadslägenheter, även i 5 §.

Övergångsbestämmelserna (punkt 4) har utformats så att huvudregeln om löpande hyresavtal skall slå igenom på äldre tidsbestämda hyresavtal för bostadslägenheter när dessa förlängs, såvida parterna inte avtalar annat. Lokalhyresavtalen omfattas inte av denna övergångsbestämmelse. För att äldre lokalhyresavtal skall bli löpande behövs det alltså en särskild överenskommelse.

I fråga om bostadslägenheter gäller vidare att vid tvist mellan parterna hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare (se 5 § tredje stycket andra meningen).

I *andra stycket* anges att ett hyresavtal även kan ingås för bestämd tid. Den grundläggande regeln är att ett sådant avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång om inte parterna har avtalat om en annan ordning. Lika lite som enligt gällande rätt är dock denna regel utan undantag. Undantaget, som innebär att uppsägning alltid måste ske om hyresförhållandet varat mer än nio månader, stämmer överens med gällande rätt (se prop. 1968:91 Bih. A s. 320). Bestämmelser om uppsägningstidens längd finns beträffande de tidsbundna avtalen i 4 § *andra stycket* samt, när det gäller bostadslägenheter, i 5 §.

Tredje stycket motsvarar 3 § *fjärde stycket* samt 4 § *första stycket* i gällande rätt.

Punkt 1 handlar om verkan av utebliven uppsägning beträffande hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid och som skall sägas upp för att upphöra att gälla. Saknar ett sådant avtal bestämmelser om verkan av att en uppsägning inte sker, förlängs avtalet för obestämd tid, om det inte sägs upp inom rätt tid. Avtalet förvandlas alltså till ett löpande avtal vid en utebliven uppsägning.

Punkt 2 innehåller bestämmelser om s. k. tyst förlängning. En tyst förlängning kan självfallet bara komma i fråga i de fall ett hyresavtal automatiskt skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång. Regeln gäller alltså bara de tidsbundna avtalen och, med hänsyn till bestämmelsen i *andra stycket*, bara sådana där hyresförhållandet vid hyrestidens utgång inte varat längre än nio månader, s. k. kortidsavtal. Saknar ett kortidsavtal bestämmelser om att uppsägning skall ske, dvs. avtalet har upphört att gälla vid hyrestidens utgång, men har hyresgästen trots detta suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta, anses hyresavtalet förlängt på obestämd tid. Avtalet förvandlas alltså även i detta fall till ett löpande avtal.

För anmodan enligt *tredje stycket* 2 gäller samma förfaranderegler som för uppsägning. Bestämmelser härom finns i *fjärde stycket* som också innehåller en hänvisning till bestämmelserna i 49 § om hyresvärdens åligganden för det fall hyresgästen inte efterkommer hyresvärdens anmodan om att flytta. Bestämmelser om formerna för uppsägning finns i 8 §.

12 kap. 4 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppsägningstider. Den motsvarar närmast 3 § *andra* och *tredje styckena* samt 4 § *andra* och *tredje styckena* i gällande rätt. Utredningens förslag till bestämmelser om uppsägningstider finns i 6 § *andra* och *tredje styckena*.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.8).

I *första stycket* behandlas uppsägningstiderna vid löpande hyresavtal.

De nya uppsägningstiderna (tre månader för bostadslägenheter och nio månader för lokaler) är såtillvida tvingande, att en överenskommelse i avtalet om kortare uppsägningstid inte blir gällande gentemot hyresgästen.

Regeln är tvingande till hans förmån. Däremot är en överenskommelse, som innebär att hyresvärden för egen del accepterar en kortare uppsägningstid bindande för honom. Detta följer av 1 § fjärde stycket. Vad som nu sagts innebär inte att parterna i anledning av en redan inträffad händelse är förhindrade att träffa en uppgörelse som strider mot lagens tvingande regler. Parterna kan efter en uppsägning komma överens om att hyresförhållandet skall upphöra tidigare än vad som skulle följa av den för hyresförhållandet gällande uppsägningstiden. I praktiken är det också vanligt att parterna direkt och alltså utan formell uppsägning kommer överens om att hyresförhållandet skall upphöra — man skriver gemensamt av kontraktet.

När det gäller överenskommelse om längre uppsägningstider föreligger full avtalsfrihet. Här bör dock observeras att när avtalet avser en bostadslägenhet, en hyresgäst enligt 5 § alltid och således oavsett vad som avtals, har rätt att säga upp avtalet att upphöra efter tre månader.

I fråga om lokaler bör vidare anmärkas att uppsägningstiden räknas till månadsskifte och inte som f. n. till den dag med samma ordningsnummer som uppsägningsdagen. Kravet på att hyresförhållandet skall ha varat längre än nio månader har också slopats.

Begreppet fardag mönstras ut ur hyreslagen så att ett hyresavtal alltid upphör viss tid efter uppsägning. I hyreslagen i dess nuvarande lydelse finns begreppet fardag förutom i 4 § tredje stycket även i 5 § andra stycket och i 26 § andra stycket. Begreppet fardag bör även tas bort i 36 § bostadsrättslagen (se avsnitt 4.5).

I 3 kap. 3 § första stycket expropriationslagen (1972: 719) finns en regel som knyter an till fardagsbegreppet. En expropriationssökande, som redan har en nyttjanderätt till den fastighet som avses med ansökningen, har nämligen enligt detta stadgande rätt att utan hinder av vad som annars skulle gälla nyttja fastigheten fram till viss fardag. Är nyttjanderätten hyra eller arrende kommer därvid jordabalkens regler om fardag att gälla. För de nyttjanderätter som saknar bestämmelser om fardag gäller enligt sista meningen i nyss angivet stycke en särskild regel nämligen att skyldighet att flytta — i stället för att inträda på fardag — inträder när tre månader förflutit från det att expropriationstillståndet förföll, expropriationsrätten förverkades eller expropriationsansökningen prövades.

Vid arrende kommer det fortfarande att finnas bestämmelser om fardag (se 8 kap. 4 § jordabalken). Enligt min mening saknas det anledning att nu ändra i expropriationslagen. Detta innebär att tillämpningsområdet för bestämmelsen i 3 kap. 3 § första stycket sista meningen expropriationslagen kommer att vidgas i och med att bestämmelser om fardag vid hyra försvinner.

Regler om avflyttning på fardag finns även i fideikommisslagstiftning. Jag återkommer till det vid övergångsbestämmelserna (punkt 9).

En särskild typ av tidsbestämda hyresavtal är sådana som beror av viss anställning. Enligt gällande rätt har hyresgästen beträffande vissa sådana

avtal alltid rätt till en uppsägningstid om minst en månad (4 § andra stycket sista meningen). Eftersom en minsta uppsägningstid om tre månader nu kommer att gälla för alla tidsbestämda hyresavtal, saknas det anledning att särreglera dessa avtal på det sätt som hittills skett (se även 67 § där undantag inte görs för bestämmelserna om uppsägningstid).

I *andra stycket* finns bestämmelser om uppsägningstid för det fall ett hyresavtal på bestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla (jfr 3 § andra stycket). De angivna uppsägningstiderna är minimitider. Uppsägningstidens längd varierar med hyrestiden och är längst tre månader för bostadslägenheter och längst nio månader för lokaler.

12 kap. 4 a §

Paragrafen upphävs. Bestämmelsen har förts över till 5 §.

12 kap. 5 §

Paragrafen, som innehåller en speciell uppsägningsbestämmelse för bostadshyresgäster, motsvarar 4 a § i gällande lydelse. I utredningsförslaget återfinns motsvarande bestämmelse i 6 § fjärde stycket.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.8).

I gällande lydelse innehåller 5 § vissa specialbestämmelser om uppsägning av ett hyresavtal. Enligt första stycket får sålunda ett dödsbo, när hyresgästen avlidit före hyrestidens utgång, säga upp ett hyresavtal beträffande bostadslägenhet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör då en månad efter uppsägningen. I *andra stycket* finns regler för hyresavtal som slutits för hyresgästens livstid. Reglerna innebär dels att när en bostadslägenhet är upplåten för hyresgästens livstid får vid dennes död hans make under vissa förutsättningar inträda som hyresgäst under sin livstid, dels en rätt för hyresvärden att säga upp den efterlevande makens livstidskontrakt för det fall han gifter om sig.

Jag delar utredningens uppfattning att dessa bestämmelser kan utgå.

När det gäller ett dödsbos uppsägningsrätt vill jag erinra om att 5 § enligt mitt förslag innebär att uppsägning från en hyresgästs sida, dvs. i detta fall från ett dödsbos sida, alltid får ske så att avtalet upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar efter tre månader från uppsägningen.

Enligt gällande rätt kan ett hyresavtal ingås för hyresgästens livstid (se 7 kap. 5 § jordabalken). Denna möjlighet påverkas inte av att 5 § *andra stycket* i gällande lydelse utgår. Däremot påverkas den rätt att få bo kvar i lägenheten efter hyresgästens död som i dag tillkommer hyresgästens make. Även om avtal för hyresgästens livstid är sällsynta, finns det av sociala skäl anledning att slå vakt om efterlevande makes rätt att få bo kvar i lägenheten. En bestämmelse härom bör emellertid inte tas upp bland uppsägningsreglerna utan i stället bland de bestämmelser som gäller förlängning av hyresavtalet. Enligt 47 § *andra stycket* gäller f. n. att om en hyresgäst som är gift och vars make inte har del i hyresrätten säger upp

hyresavtalet, vidtar annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller av annan anledning saknar rätt till förlängning, har maken, om han har sin bostad i lägenheten, rätt till förlängning såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Denna bestämmelse har kompletterats så att om ett dödsbo saknar rätt till förlängning av ett hyresavtal – vilket är fallet om hyresgästen vid ett livstidskontrakt avlidit – efterlevande make skall ha en rätt att inträda i hyresförhållandet och få detta förlängt för egen del, dvs. för sin livstid. Efterlevande make kommer således att få en i förhållande till gällande rätt oförändrad ställning. Att hyresvärden genom denna förändring förlorar sin rätt att säga upp den efterlevande maken i fall då denne ingår nytt äktenskap, torde vara av ringa praktisk betydelse.

Jag återkommer till dessa frågor vid övergångsbestämmelserna (punkt 3).

12 kap. 6 §

Till paragrafen, som innehåller bestämmelser om när ett avtal upphör att gälla, har fogats ett nytt tredje stycke med regler om s. k. kopplade avtal. Första och andra styckena har sin motsvarighet i 8 § utredningsförslaget medan tredje stycket är hämtat från 5 § andra stycket i utredningens förslag.

Ändringarna i *första* och *andra styckena* är redaktionella. I första stycket har gjorts en ändring i paragrafhänvisningen. Andra stycket har ändrats så att det klart skall framgå att de uppsägningstider som anges i 4 § första stycket (löpande avtal) respektive andra stycket (tidsbestämda avtal) i den aktuella situationen gäller oavsett vad avtalen innehåller om uppsägningstid. Att uppsägningstiderna i 4 § första och andra styckena gäller till förmån för hyresgästen följer i och för sig redan av att de är tvingande till hans förmån. Vad som sägs i denna paragraf gäller emellertid också hyresvärden. Enligt nuvarande lydelse av andra stycket gäller vad som sägs där bara om inte hyreslagen innehåller några särskilda bestämmelser om uppsägningstid (t. ex. 5 § och 26 § andra stycket). Eftersom mitt förslag inte innehåller sådana särskilda bestämmelser behövs inte det nämnda förbehållet.

Tredje stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6). Det förekommer ibland att avtal om hyra av en bostadslägenhet förenas med avtal om annan nytthet, t. ex. garageplats, biluppställningsplats eller restaurangservice. Det är här fråga om nyttheter som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten men – typiskt sett – saknar värde för hyresgästen om han flyttar från lägenheten. Upphör bostadshyresavtalet att gälla bör ett sådant till bostadshyresavtalet kopplat sidoavtal samtidigt upphöra att gälla under förutsättning att sidoavtalet avser en nytthet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och avser en nytthet som är av mindre betydelse i jämförelse med användningen av lägenheten. Förutom de nyss anförda exemplen bör här

särskilt nämnas avtal om nyttjande av möbler när en lägenhet hyrs ut i andra hand. Sådana avtal faller typiskt sett under denna bestämmelse. Avtalet om uthyrning av möblerna upphör således att gälla samtidigt med själva andrahandsupplåtelsen.

12 kap. 7 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om när en lägenhet skall hållas tillgänglig för den som skall tillträda den. I förhållande till gällande rätt har den inbördes ordningen mellan första och andra styckena kastats om. Bestämmelser om när en lägenhet skall hållas tillgänglig för tillträde finns i utredningens förslag i 9 §.

Första stycket. F. n. finns det inte något uttryckligt stadgande om vilken dag en lägenhet skall avträdas. Tveksamhet kan i vissa fall uppstå om en lägenhet skall avträdas den dag då hyrestiden löper ut eller någon efterföljande dag. För att undanröja eventuella oklarheter på denna punkt föreskrivs nu att hyresgästen skall lämna lägenheten dagen efter det att hyrestiden har löpt ut.

Liksom hittills skall lägenheten hållas tillgänglig för den som skall flytta in senast klockan 12 på tillträdesdagen.

I gällande rätt finns en särskild regel beträffande tillträde till lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad och som omfattar minst två rum avsedda för bostadsändamål. Jag anser att dessa detaljregler utan olägenhet kan undvaras. Det bör överlåtas åt dem som skall lämna respektive tillträda lägenheten att själva träffa en överenskommelse om hur detta rent praktiskt skall gå till.

Andra stycket. Med hänsyn till att lördagar numera för flertalet är arbetsfria dagar och det därför kan vara svårt att en sådan dag få flyttningshjälp finns det skäl att när det gäller flyttning uttryckligen jämställa lördag med söndag och allmän helgdag. Även vissa helgdagsaftnar, vilka mer allmänt kommit att bli arbetsfria, bör i detta sammanhang jämnställas med söndag (jfr bl. a. 2 § lag, 1930: 73, om beräkning av lagstadgad tid).

Infaller den dag då en lägenhet skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag midsommarafton, julafton eller nyårsafton skall till- eller avträde i stället ske nästa vardag.

Bestämmelserna i paragrafen är enligt tredje stycket dispositiva.

12 kap. 8 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om formerna för uppsägning. Utredningens förslag i hithörande frågor finns i 10 §.

Det nya förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister (se avsnitt 2.9 i den allmänna motiveringen) innebär i fråga om bostadslägenheter att uppsägning endast skall ske när hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresförhållandet skall upphöra medan i fråga om lokaler nuvarande ordning be- hålls.

Enligt *första stycket* är skriftlig uppsägning alltså huvudregel. I förhållande till gällande rätt har utrymmet för muntliga uppsägningar ytterligare inskränkts. En uppsägning skall således vara skriftlig redan när hyresförhållandet varat i tre månader. Enligt gällande rätt är motsvarande tidsgräns nio månader. Denna inskränkning kommer i praktiken att leda till att alla avtal på obestämd tid kräver skriftlig uppsägning och att den muntliga uppsägningsformen endast kommer att gälla hyresavtal på bestämd tid som inte är längre än tre månader.

Enligt gällande rätt får en uppsägning utom i vissa undantagsfall vara muntlig, om ett skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Utredningen har föreslagit att denna möjlighet till muntlig uppsägning skall utgå.

Från flera remissinstanser har det framhållits att den muntliga uppsägningen fyller en funktion för hyresgästerna. En hyresgäst kan enligt nuvarande ordning ringa upp sin hyresvärd och säga upp avtalet, varefter denne i ett brev bekräftar uppsägningen. Detta förfarande är väl inarbetat på hyresmarknaden och bör bestå när avsikten är att hyresförhållandet skall upphöra. När en lokalhyresgäst säger upp avtalet enligt 58 a § bör det dock liksom f. n. krävas en skriftlig uppsägning.

Andra och tredje styckena. Liksom enligt gällande rätt är huvudregeln att skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning. Härmed förstås att uppsägningen skall överbringas på sådant sätt att den som påkallar uppsägningen får kännedom om – eller p. g. a. legala definitioner har rätt att utgå från – att uppsägningen verkligen nått den som söks för uppsägning. I och med att det i hyreslagen anges att delgivning skall ske, följer att delgivningslagens (1970: 428) bestämmelser i princip skall tillämpas.

Delgivningslagen innehåller i 12–15 §§ särskilda bestämmelser om s. k. surrogatdelgivning för det fall det inte är möjligt att personligen nå den som söks för delgivning. Dessa regler gäller emellertid f. n. inte när en uppsägning skall delges utan hyreslagen innehåller i 8 § tredje stycket i gällande lydelse särskilda surrogatdelgivningsregler. Motsvarande bestämmelser finns i 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken för det fall uppsägningen avser ett arrendeförhållande.

Delgivningsreglerna i hyreslagen har kritiserats för att vara svåra att tillämpa (se rättsfall från bostadsdomstolen 1976: 7).

Jag delar utredningens uppfattning att undantaget från kravet på vanlig delgivning i många fall bör kunna utformas på ett enklare sätt än vad som f. n. är fallet.

Jag godtar utredningens förslag som innebär att när en bostadshyresgäst som har hemvist här i landet söks för delgivning bör uppsägningen normalt kunna få ske genom ett rekommenderat brev. Detta innebär i överensstämmelse med utredningens förslag att det inte längre krävs att vederbörande först skall ha sökts för delgivning och inte anträffats.

Utredningen har diskuterat om ett på detta sätt förenklat uppsägningsförfarande tillgodoser rimliga krav på rättssäkerhet när uppsägning sker med begäran att hyresförhållandet skall upphöra i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad. Utredningen har stannat för att så får anses vara fallet.

Jag kan inte dela utredningens uppfattning i denna fråga. Det nya förfarandet vid förlängningstvister innebär såvitt gäller bostadslägenheter att hyresgästen inte behöver reagera på en uppsägning utan kan avvakta att hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden. Dessa regler gäller emellertid inte i förverkandefallen. Det förenklade förfarandet med rekommenderat brev bör därför inte få tillämpas i förverkandefallen. Ett undantag har alltså gjorts för dessa fall i tredje stycket första meningen. I samma mening har undantag gjorts för det fall att en hyresvärd enligt 58 § säger upp en lokalhyresgäst. En sådan uppsägning omfattas nämligen inte av de nya förfarandereglerne. I stället har en uppsägning av en lokalhyresgäst en direkt rättsverkan på samma sätt som enligt gällande rätt.

När uppsägning inte får ske med rekommenderat brev, bör de nuvarande delgivningsreglerna tillämpas. Då dessa bestämmelser redan finns upptagna i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena jordabalken, görs i andra stycket i förevarande paragraf en hänvisning till dessa bestämmelser.

Även när det är hyresgästen som säger upp avtalet medför uppsägningen en direkt rättsverkan, nämligen att hyresförhållandet upphör utan ytterligare åtgärder.

Flera remissinstanser har ifrågasatt det lämpliga i att en uppsägning i dessa fall kommer till stånd i och med att uppsägningen sänds iväg i ett rekommenderat brev till hyresvärden. Det kan, menar dessa remissinstanser, inte uteslutas att hyresvärden med ett sådant uppsägningsförfarande inte får reda på uppsägningen förrän hyresgästen har flyttat.

Under senare år har antalet rekommenderade postförsändelser uppgått till ca 14 milj. per år. Enligt postverkets statistik är det endast mellan två och trehundra av dessa försändelser som inte når den adress under vilken de är avsända. Mot denna bakgrund är det enligt min bedömning rimligt att utgå från att en uppsägning som sänds i rekommenderat brev kommer att nå angiven adress. Därmed är det dock inte sagt att brevet når sin adressat, d. v. s. att hyresvärden efter normal postbefordringstid får del av uppsägningen.

Hyresvärden kan exempelvis vara bortrest eller hans kontor kan tidvis vara obemannat. Det får emellertid anses ingå i en god fastighetsförvaltning att en hyresgäst alltid kan komma i kontakt med sin hyresvärd. Denne bör således, om han inte är direkt anträffbar på den till hyresgästerna uppgivna adressen vidta sådana åtgärder, att meddelanden som sänds under denna adress når honom. Risken av att en uppsägning som avsänts under riktig adress under exempelvis en semesterperiod blir liggande på ett obemannat kontor bör därför hyresvärden själv stå. Jag ansluter mig alltså

till utredningens förslag att en hyresgäst skall kunna säga upp sitt hyresavtal genom att tillställa hyresvärden uppsägningen i rekommenderat brev. Enligt första stycket får uppsägning ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Hyresgästen kommer alltså alltid att ha tillgång till en adress under vilken uppsägning kan ske.

Ändringarna i *fjärde-sjätte styckena* är redaktionella.

12 kap. 9 §

Paragrafen handlar om lägenhetens brukbarhet. Andra stycket är nytt. Utredningens förslag finns i 12 §.

Första stycket. Enligt 9 § i gällande lydelse skall hyresvärden på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bestämmelsen är dispositiv.

Jag delar utredningens bedömning att, när det gäller bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende, det inte är rimligt att hyresvärden skall få hyra ut en sådan lägenhet om den är i det skicket att den inte är fullt brukbar för sitt ändamål. Kravet på viss minimistandard bör därför göras tvingande i fråga om sådana lägenheter.

På grund av det anförda har bestämmelsen ändrats så att parterna endast har frihet att träffa avtal om bättre skick. Genom att kravet på viss minimistandard görs tvingande beträffande bostadslägenheter kan bestämmelserna i nuvarande 19 § om rätt för hyresgästen att säga upp avtal om hälsovådliga lägenheter utgå.

I *andra stycket*, som är nytt, görs i två punkter undantag från den i första stycket fastlagda huvudregeln.

I fråga om fritidsbostäder är det lämpligt att behålla möjligheten för parterna att fritt avtala om lägenhetens skick. Fritidsbostäderna är av alltför växlande beskaffenhet — liksom hyresgästernas önskemål — för att avtalsfriheten skall kunna begränsas.

Beträffande lokaler är det inte ovanligt att hyresgästen helt eller delvis svarar för inredningen. Denna möjlighet bör bibehållas och någon inskränkning i parternas avtalsfrihet sker därför inte.

Fullständig avtalsfrihet bör också bibehållas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Andra punkten i förevarande stycke har utformats i överensstämmelse med 15 § andra stycket 2 i lydelse enligt prop. 1982/83: 146.

12 kap. 10 §

Ändringarna är redaktionella. Utredningen har gjort en fullständig omredigering av 10–14 §§. Jag delar den uppfattning som har förts fram av flera remissinstanser att resultatet är mindre lyckat. Den nuvarande dispositionen har därför behållits.

12 kap. 11 §

Bestämmelserna i tredje stycket är delvis nya. Ändringen är föranledd av ändringarna i 9 §. Motsvarande bestämmelse återfinns i 14 § tredje stycket i utredningens förslag.

Ändringarna i *första stycket* är redaktionella.

I *tredje stycket* finns i dess nuvarande lydelse bestämmelser om hyresgästens rättigheter vid hinder i hyresrätten när lägenheten hyrs ut i befintligt skick. Som framgår av 9 § föreslår jag att en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende alltid skall tillhandahållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Några särskilda bestämmelser för det fall att en bostadslägenhet avsedd för permanentboende hyrs ut i befintligt skick behövs därför inte. Följaktligen har bestämmelserna i förevarande stycke inskränkts till upplåtelser i befintligt skick som avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal (se 9 § andra stycket 1).

12 kap. 12–14 §§

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 15 §

Till paragrafen har fogats ett nytt fjärde stycke. Det motsvarar delvis 20 § i utredningsförslaget.

I *första stycket* har gjorts en redaktionell ändring, föranledd av ändringen i 9 §.

Fjärde stycket. I 2 § tredje stycket har nya bestämmelser tagits in om utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Sålunda gäller att om det av ett hyresförhållande följer en rätt att använda ett sådant utrymme så får denna rätt inte upphävas eller inskränkas i annan ordning än som gäller för ändring av hyresvillkor. Genom denna bestämmelse har hyresgästernas rätt till utrymmen som har denna karaktär kommit klarare till uttryck. Om denna rätt inte skall vara illusorisk, bör det åligga hyresvärden att hålla även dessa utrymmen i skick. Samma norm som gäller för lägenheterna bör tillämpas, dvs. utrymmena skall hållas i sådant skick att de enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbara för det avsedda ändamålet. Parterna bör dock ha möjlighet att träffa avtal om annat skick. Förevarande stycke har utformats i enlighet med vad som nu anförts.

Fjärde stycket avser såväl bostads- som lokalhyresförhållanden.

12 kap. 16 §

Bestämmelserna i andra stycket om reparationsföreläggande har ändrats. Vidare har tre nya stycken av processuell karaktär fogats till paragrafen. Processuella regler av likartad innebörd återfinns i 21 § utredningsförslaget.

Ändringen i *första stycket* är redaktionell.

I *andra stycket* i gällande lydelse behandlas hyresnämndens möjlighet att i vissa fall på ansökan av hyresgäst ålägga en hyresvärd att avhjälpa en brist i en bostadslägenhet (reparationsföreläggande).

I 15 § har tagits in en ny bestämmelse om hyresvärdens ansvar för utrymmen som är gemensamma för hyresgästerna. Om en hyresnämnd skulle finna att en hyresvärd brister i sina åligganden med avseende på nu avsedda utrymmen bör hyresnämnden, på samma sätt som gäller brister i lägenheterna, kunna ålägga hyresvärden att vidta erforderliga åtgärder. Då dessa åtgärder inte bara behöver avse reparation av befintliga anordningar utan över huvud taget kan avse åtgärder för att utrymmena skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, har den nuvarande benämningen "reparationsföreläggande" bytts mot den mer neutrala beteckningen "åtgärdsföreläggande".

Utredningen har i sitt förslag diskuterat det fall då hyresvärden eftersätter sina åligganden även i andra hänseenden än sådana som medför fysiska hinder i nyttjanderätten. Som exempel nämner utredningen att hyresvärden eftersätter sina skyldigheter beträffande värme och varmvatten, trappstädning och skötsel av gemensamma utrymmen. Utredningens majoritet har föreslagit att ett reparationsföreläggande skall kunna omfatta även sådana brister (jfr betänkandet s. 460).

Flera remissinstanser har ifrågsatt om det är möjligt att utfärda ett föreläggande som inte avser en konkret och bestämd åtgärd utan som syftar till att uppnå en viss servicenivå. Ett föreläggande av sistnämnda typ, exempelvis att tillhandahålla varmvatten, skulle behöva bestå för en obestämd tid, eftersom avsikten självfallet är att lägenheterna alltid skall ha tillgång till varmvatten. Jag delar den tveksamhet som remissinstanserna känner inför ett på detta sätt utvidgat institut med vitessanktionerade förelägganden. Jag ifrågsätter även behovet av en sådan utvidgning. Föreligger det brist i fråga om skötsel av gemensamma utrymmen – tvättstugan kan exempelvis inte användas därför att en trasig tvättmaskin inte repareras – bör hyresgästerna kunna få till stånd rättelse genom den nyss berörda utvidgningen av åtgärdsföreläggandet. I de fall förvaltningen å andra sidan är så bristfällig, att det inte är tillräckligt att en fysisk brist i nyttjanderätten undanröjs, bör ingripande inte ske genom åtgärdsföreläggande utan med stöd av bostadsförvaltningslagen (1977: 792). Enligt bostadsförvaltningslagen kan ingripanden ske vid en bristfällig fastighetsförvaltning om bristerna inte är obetydliga eller endast av tillfällig art. Paragrafen innehåller alltså inte någon motsvarighet till den av utredningen i denna del föreslagna utvidgningen.

Ändringen i *tredje stycket* är redaktionell.

Fråga om åtgärdsföreläggande prövas av hyresnämnden på ansökan av en hyresgäst. En sådan ansökan kan alltid riktas mot fastighetens verkliga ägare. För att förebygga svårigheter vid ägarskiftet och bulvanförhållan-

den införs i *fjärde stycket* efter förebild i 30 § första stycket bostadsförvaltningslagen en legitimationsregel enligt vilken ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt.

Förfarandet i hyresnämnden regleras av förvaltningslagen (1971:290) och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Dessa lagar saknar bestämmelser för det fall den fastighet som berörs av ansökan om åtgärdsföreläggande överläts innan ansökningen slutligt prövats. I 30 § andra stycket bostadsförvaltningslagen föreskrivs att rättegångsbalkens regler om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegången skall gälla i en sådan situation. En motsvarighet till denna bestämmelse har tagits upp i *femte stycket* förevarande paragraf.

Även *sjätte stycket* har sin motsvarighet i 30 § bostadsförvaltningslagen där det i tredje stycket stadgas att om tvist om äganderätten till en fastighet är antecknad i fastighetsboken kan ansökan riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

12 kap. 17–18 §§

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 19 §

På skäl som redovisats vid 9 § första stycket har 19 § i gällande lydelse inte fått någon motsvarighet.

I 19 § redovisas därför motsvarigheten till de bestämmelser som f. n. finns i 19 a § och som handlar om på vilket sätt hyran skall vara reglerad i avtalet. Utredningen har redovisat sitt förslag i hithörande frågor i 23 §.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7).

Enligt *första stycket* i gällande lydelse (av 19 a §) skall hyran för en bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i avtalet eller, om det i avtalet finns en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen, i en förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader för lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

På skäl som anförts i den allmänna motiveringen tas nu detta undantag från förbudet mot rörliga hyror bort. Detta innebär att bränsle- och vaklausuler i princip förbjuds i fråga om bostadslägenheter. Enligt övergångsbestämmelserna (punkt 3) gäller en tvåårig övergångstid under vilken äldre klausuler fortfarande får tillämpas.

Förbudet mot rörliga hyror har försetts med vissa undantag när det gäller ersättning för uppvärmning m. m. Viktigast är att grunderna för sådana ersättningar får fastställas genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Avtalsfrihet råder alltså fortfarande inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet.

Undantaget för förhandlingsöverenskommelser avser också den situationen att beslut meddelas enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen, dvs.

när en hyresgäst hos hyresnämnden har ansökt om ändring av en förhandlingsöverenskommelse i den del den avser honom eller när kollektiva förhandlingar har strandat. Jag vill här i likhet med utredningen understryka att hyresnämnden inte bör utnyttja denna möjlighet om inte parterna redan tidigare har tillämpat ett motsvarande villkor och det gäller att bygga vidare på denna praxis.

Undantag har vidare gjorts, om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller om lägenheten påförs kostnaderna efter individuell mätning.

I *andra stycket* behandlas det fall då en bostadslägenhet hyrs ut i andra hand eller av upplåtaren innehas med bostadsrätt. I båda dessa fall föreligger det ett legitimt behov av att kunna anknyta hyran för andrahandsupplåtelsen till den hyra eller årsavgift som upplåtaren själv betalar. Upplåtarens egen hyra kan vara rörlig därför att den bestäms av en förhandlingsöverenskommelse. Beträffande bostadsrättslägenheter finns över huvud taget inte något förbud mot rörliga avgifter. En andrahandshyresgästs intresse av skäligen hyra tillgodoses bäst, om hyran får följa vad upplåtaren själv betalar. Har parterna kommit överens om att ett särskilt tillägg exempelvis skall utgå för användning av möbler eller liknande, skall detta tillägg vara fast. Undantaget från förbudet mot rörlig hyra gäller alltså bara den del av hyran som direkt anknyts till vad upplåtaren själv betalar.

Tredje – femte styckena motsvarar 19 a § andra – fjärde styckena i gällande lydelse med redaktionella ändringar.

12 kap. 19 a §

Paragrafen upphävs. Motsvarande bestämmelser har tagits in i 19 §.

12 kap. 20 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om när hyran skall betalas, motsvaras i utredningens förslag av 24 §.

Första stycket. Enligt gällande rätt kan hyresvärden och hyresgästen fritt avtala om när hyran skall betalas. Har avtal i denna fråga inte träffats finns särskilda bestämmelser om betalningstiden. För bostadslägenheter som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum, är emellertid avtalsfriheten inskränkt till förmån för hyresgästen. Den som hyr en sådan lägenhet får nämligen betala hyran förskottsvis per månad även om avtal träffats om längre betalningsperioder, exempelvis kvartal. Enligt 42 § första stycket 1 gäller dessutom att en hyresrätt, helt oberoende av lägenhetstyp, inte förverkas på grund av bristande hyresbetalning så länge hyresgästen betalar hyran månadsvis i förskott.

I överensstämmelse med utredningens förslag (jfr I.U. 1979/80:6) har andra meningen i förevarande stycke ändrats så att rätten till månadsvis betalning gäller alla bostadslägenheter oberoende av storlek.

Ändringarna i *andra stycket* är redaktionella.

Tredje stycket har formulerats om. Första meningen överensstämmer i sak med gällande rätt. Hyran skall således anses som betald när hyresgästen på ett post- eller bankkontor mot kontant betalning uppdrar åt posten eller banken att överföra pengarna till hyresvärden. Även andra meningen, som behandlar betalning genom ett girsystem, motsvarar i sak gällande rätt. Emellertid har det tillkommit två girotyper utöver post- och bankgiro, nämligen privat- och sparbanksgiro. Varje girotyp har sina egna regler. Gemensamt för dem alla är dock att gäldenären har ett särskilt konto anslutet till systemet och att han genom en skriftlig betalningsorder kan påkalla att det betalningsförmedlande organet belastar detta konto och överför pengar till en angiven betalningsmottagare. Hyresbetalning skall anses ha skett när en betalningsorder avseende hyra tas emot av det kontor som enligt reglerna för det individuella girokontot skall förmedla betalningen på grund av uppdraget. För att betalning skall anses ha skett vid denna tidpunkt krävs självklart att erforderligt belopp finns tillgängligt på kontot och att betalningsuppdraget i övrigt uppfyller de krav som gäller för respektive girsystem.

12 kap. 21 §

Ändringarna i *första – tredje styckena* är redaktionella.

Fjärde stycket, som är nytt, motsvarar 67 a § i gällande lydelse och innehåller bestämmelser om överklagande av länsstyrelsens beslut enligt förevarande paragraf.

12 kap. 22–25 §§

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 26 §

Paragrafen behandlar hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten och att där utföra reparationer. Ett nytt femte stycke har fogats till paragrafen. Utredningen har redovisat motsvarande bestämmelser i 31–32 §§.

Ändringarna i *första stycket* är redaktionella.

I *andra stycket* har gjorts en följdändring med hänsyn till att begreppet "färdag" mönstras ut ur hyreslagen (se vad som anförts vid 4 §). Utnyttjar hyresgästen sin rätt enligt detta stycke att säga upp avtalet, upphör detta sedan den för avtalsförhållande gällande uppsägningstiden enligt 4 § löpt ut. Detta följer av 6 § andra stycket.

Bestämmelserna om hyresgästens uppsägningsrätt gäller inte arbeten som hyresvärden enligt hyresgästens önskemål utfäst sig att göra. Det samma bör gälla i fråga om arbeten som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande enligt 16 § ålagts att utföra. Ett tillägg av denna innebörd har gjorts i sista meningen i förevarande stycke.

Ändringarna i *tredje och fjärde styckena* är redaktionella.

Femte stycket motsvarar 27 § i gällande lydelse. Bestämmelsen har sådant samband med övriga bestämmelser i 26 § att en överföring syntes motiverad.

12 kap. 27 §

27 § i gällande lydelse har förts över till 26 § femte stycket. Förevarande paragraf motsvarar i huvudsak 27 a § i gällande lydelse.

I förarbetena till andra stycket (i 27 a §) uttalas bl. a. att bestämmelsen inte bara skall gälla 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 (prop. 1973: 23 s. 162).

I den praktiska rättstillämpningen har tveksamhet uppkommit om bestämmelsens räckvidd. Sålunda har det gjorts gällande att den inte äger tillämpning i de fall hyresgästen avhysts från lägenheten. Emellertid har en hyresvärd i ett sådant fall ansetts berättigad till ersättning för de direkta utlägg han haft för att ta om hand och förvara egendom som hyresgästen vid avhysningen lämnat i lägenheten. Hyresvärden har inte heller ansetts skyldig att lämna ifrån sig egendom som han omhändertagit utan att få ersättning för sina kostnader (se rättsfall från hovrätterna 1981: 158).

Starka skäl talar för att bestämmelsen skall äga direkt tillämpning vid avhysning. Lagtexten har i förtydligande syfte kompletterats i enlighet härmed.

12 kap. 27 a §

Paragrafen upphävs. Bestämmelserna har förts över till 27 §.

12 kap. 28 §

I paragrafen behandlas frågan om uppsägning av ett hyresavtal i förtid på grund av att en säkerhet, som ställts för fullgörande av hyran, försämrats. Utredningens förslag finns i 34 §.

Med hänsyn till den vikt som bör fästas vid en hyresgästs rätt till sin bostad har bestämmelsen i överensstämmelse med utredningens förslag begränsats till att avse enbart lokaler. Ändringen innebär inget förbud mot att säkerhet krävs vid bostadshyresförhållanden. Frågor som har samband med en säkerhet skall dock i sådana fall behandlas på samma sätt som övriga hyresvillkor.

12 kap. 29–33 §§

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 34–37 §§

Enligt 37 § i gällande lydelse kan tillstånd som avses i förevarande paragrafer förenas med villkor. Detta har nu föreskrivits i varje paragraf.

Bestämmelsen i 37 § behövs alltså inte längre och 34 a § i gällande lydelse har därför förts över till 37 §.

I 35 § första stycket finns bestämmelser om bostadshyresgästernas rätt att byta bostad med en annan person (jfr 42 § i utredningens förslag). Bestämmelserna innebär f. n. att hyresnämnden skall lämna tillstånd, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Enligt utredningen har tillstånd till byte vägrats när det varit känt att otillåten ersättning har förekommit. Jag delar utredningens uppfattning att denna praxis bör få stöd i lagtexten. 35 § första stycket har därför kompletterats så att tillstånd inte heller skall lämnas om andra särskilda skäl talar mot bytet.

Övriga ändringar i förevarande paragrafer är redaktionella.

12 kap. 38–40 §§

Paragraferna ändras inte.

12 kap. 41 §

Ordet "men" har bytts ut mot "påtaglig olägenhet". Ändringen är redaktionell.

12 kap. 42 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om vad som gäller när hyresrätten är förverkad, motsvaras i utredningens förslag av 50 §.

Frågan om gränsdragningen mellan förverkandetvister och förlängningstvister behandlas vid 45 §.

Enligt *första stycket 2* i gällande lydelse är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet om en hyresgäst utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand. Hyresrätten är dock inte förverkad om hyresgästen utan dröjsmål efter tillsägelse vidtar rättelse. Är det som ligger hyresgästen till last av ringa betydelse är hyresrätten enligt andra stycket inte heller förverkad.

I praxis har fråga uppkommit vilken betydelse en ansökan om tillstånd att överlåta hyresrätten skall ha om överlåtelse till annan skett och om ansökan om tillstånd härtill görs först efter det att förstahandshyresgästen anmanats att vidta rättelse. Bostadsdomstolen har sålunda (se rättsfall från bostadsdomstolen 1980: 29) inte uteslutit att tillstånd i efterhand till en redan genomförd överlåtelse av hyresrätten under vissa betingelser kan förhindra förverkande. En förutsättning för en sådan rättstillämpning måste dock enligt bostadsdomstolen under alla förhållanden vara att hyresgästens ansökan om tillstånd till överlåtelsen har gjorts utan dröjsmål efter anmaningen att vidta rättelse.

Jag delar utredningens bedömning att den rättstillämpning som bostadsdomstolen ifrågasatt som möjlig vid överlåtelse av en hyresrätt bör godtas

och direkt slås fast i lag. Rättsläget bör vara detsamma om en lägenhet upplåtits i andra hand. Ändringen i första stycket 2 är en följd av denna min ståndpunkt.

En viss ledning vid tolkning av vad som avses med uttrycket "utan dröjsmål" kan hämtas i bostadsdomstolens nyss nämnda beslut. Där uttalas att sex veckor är en alltför lång tid för att ansökningen skall kunna anses gjord utan dröjsmål efter tillsägelsen. Den närmare innebörden bör emellertid överlåtas åt rättstillämpningen.

Enligt *första stycket 5* krävs f. n. inte tillsägelse om rättelse vid vanvård men väl vid övriga i punkten angivna förverkandegrunder (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 328). Jag delar utredningens uppfattning att det är rimligt att hyresgästen även vid vanvård får en möjlighet att efter tillsägelse vidta rättelse innan förverkandepåföljden inträder. I överensstämmelse med utredningens förslag markeras den avsedda ändringen genom att ordet "om" inte upprepas.

Övriga ändringar i förevarande paragraf är redaktionella.

12 kap. 43 §

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 44 §

I utredningens förslag återfinns motsvarande bestämmelser i 52 §.

När en hyresrätt är förverkad på grund av bristande hyresbetalning gäller enligt första stycket i förevarande paragraf att hyresgästen kan återvinna sin hyresrätt genom att betala hyran. Enligt gällande rätt skall betalning ske senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen – i den ordning som gäller för uppsägning – delgivits underrättelse om sin återvinningsrätt. Bestämmelserna i 8 § om formerna för uppsägning har emellertid ändrats. De nya bestämmelserna innebär att uppsägning får ske genom rekommenderat brev i de fall uppsägning inte medför någon direkt rättsverkan för hyresgästen. I övriga fall skall uppsägningen delges hyresgästen. Detta har föranlett en redaktionell ändring i första stycket så att det klart skall framgå att en underrättelse om återvinning, på samma sätt som enligt gällande rätt, alltid skall delges hyresgästen.

Den nya utsökningsbalken har föranlett att ordet "vräkning" bytts ut mot "avhysning".

12 kap. 45 §

I paragrafen avgränsas det område för vilket bestämmelserna om besittningsskydd till bostadslägenheter gäller. Motsvarande bestämmelser i utredningsförslaget återfinns i 53 §.

Enligt *första stycket tredje punkten* i gällande lydelse gäller inte besittningsskyddsreglerna, om hyresförhållandet upphör på den grunden att hyresrätten är förverkad. I sådana fall är uppsägningen antingen befogad.

och då är hyresgästen skyldig att flytta, eller obefogad och då består hyresförhållandet som om uppsägning inte hade skett. Värgrar hyresgästen att flytta, kan hyresvärden få frågan prövad av fastighetsdomstol eller, i mål enligt handräckningslagen (1981:847), av tingsrätt. Hyresnämnden kan inte pröva en uppsägning som har skett på grund av någon nu nämnd grund. Däremot kan nämnden i en förlängningstvist pröva om en sådan grund föreligger, för det fall att grunden inte har åberopats i uppsägningen (se 46 § första stycket 1).

Som utredningen har framhållit (se betänkandet s. 239) kan det bero på tillfälliga omständigheter om hyresvärden i uppsägningen åberopar att förverkande föreligger eller om han inte gör det. Mera påtagligt är om hyresvärden vill få avtalet att upphöra i förtid eller först i och med hyrestidens utgång. Jag delar därför utredningens uppfattning att hyresnämnden i fortsättningen bör få pröva även en uppsägning på grund av förverkande, om uppsägningen sker med iakttagande av normal uppsägningsfrist.

På grund av det anförda har undantaget i förevarande punkt ändrats så att det avser det fallet att hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på grund av förverkande. Motsvarande ändring har även gjorts i 46 § första stycket 1.

Övriga ändringar i förevarande paragraf är redaktionella.

Utredningen har föreslagit att bestämmelserna i andra och tredje styckena om avstående av besittningsskydd skall upphöra att gälla. På skäl som anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.10) har jag emellertid funnit att bestämmelserna bör finnas kvar.

12 kap. 46 §

Av paragrafen framgår i vilka fall en bostadshyresgäst har rätt till förlängning av hyresavtalet. I paragrafen slås hyresgästens rätt till förlängning fast samt anges de undantag från denna förlängningsrätt som föreligger. Utredningens förslag återfinns i 54–60 §§.

Ändringen i första stycket 1 har behandlats vid 45 §. Övriga ändringar är redaktionella.

12 kap. 47 §

Paragrafen handlar om medhyresgästs och äkta makes rätt till förlängning av hyresavtalet i vissa fall. Utredningens förslag återfinns i 61 §.

Ändringarna i *första stycket* är redaktionella. Jag hänvisar till vad jag anförts vid 45 § om gränsdragningen mellan förverkande- och förlängningstvister.

I *andra stycket* behandlas en makes rätt till förlängning av ett hyresförhållande när det är den andre maken som är formell hyresgäst och som har sagt upp hyresavtalet, vidtagit annan åtgärd för att få avtalet att upphöra eller för egen del saknar rätt till förlängning. Den make som inte är hyresgäst är i dessa fall, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till

förlängning om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst.

Eftersom endast den ene maken är hyresgäst bör den andres rätt formuleras på det sättet att han har rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Första meningen har ändrats i överensstämmelse härmed.

I nuvarande lydelse behandlas inte den situationen att hyresgästen avlidit och dödsboet vidtagit åtgärder för att bringa hyresrätten att upphöra. I rättstillämpningen har emellertid bestämmelsen i andra stycket ansetts tillämplig även i denna situation (se rättsfall från bostadsdomstolen 1982: 30). Jag anser att en sådan ordning är väl motiverad. I förtydligande syfte har därför i andra stycket införts en regel att om hyresgästen avlidit och dödsboet saknar rätt till förlängning, har efterlevande make som inte är hyresgäst samma rätt till förlängning som om hyresgästen sagt upp avtalet eller vidtagit någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller eljest saknar rätt till förlängning. Efterlevande makes rätt till förlängning bör inte föreligga om maken själv föranlett upphörandet exempelvis genom att som företrädare för dödsboet ha sagt upp avtalet.

Efterlevande makes rätt att överta avtalet och få detta förlängt för egen del innebär att avtalet förlängs på oförändrade villkor. Detta leder till, i de fall det förlängda avtalet tidigare gällt för hyresgästens livstid, att även den efterlevande maken får ett livstidskontrakt (jfr vad som anförts vid 5 §).

Ändringarna i *tredje stycket* är redaktionella.

12 kap. 47 a §

Paragrafen upphävs. Bestämmelsen har förts över till 48 §.

12 kap. 48 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om att samboende i vissa fall skall jämsställas med make, motsvarar 47 a § i gällande lydelse. I utredningens förslag finns motsvarande bestämmelse i 62 §.

Bestämmelserna i 48 § i gällande lydelse om prövning av hyra (bruksvärderegeln) och andra hyresvillkor har förts över till 55 §.

12 kap. 49 §

Paragrafen, vars innehåll är nytt, handlar om hur förfarandet vid en förlängningstvist inleds. I utredningens förslag finns motsvarande bestämmelser i 64 §.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9).

Första stycket. Om en hyresvärd inte vill att hyresförhållandet skall förlängas skall han säga upp hyresgästen. Går inte hyresgästen med på att flytta åligger det hyresvärden, om han vidhåller sin inställning, att hänskjuta frågan till hyrenämnden. Detta skall ske senast en månad efter hyrestidens utgång. Underlåter hyresvärden att hänskjuta frågan till hyresnäm-

den eller sker inte detta i rätt tid, förlorar uppsägningen sin verkan. Avtalet blir då förlängt på oförändrade villkor.

En uppsägning medför alltid att hyresgästen har rätt att anse hyresförhållandet upplöst vid hyrestidens utgång. Denna rätt är oberoende av om hyresvärden under uppsägningstiden hänskjuter frågan till hyresnämnden eller ej. Har däremot hyresgästen valt att sitta kvar i lägenheten kan han inte, sedan hyrestiden väl löpt ut, själv bryta hyresförhållandet därför att hyresvärden inom den ytterligare månad som står honom till buds, hänskjuter uppsägningen till hyresnämnden.

Det är endast hyresvärden som får vända sig till hyresnämnden. En hyresgäst som har blivit uppsagd kan inte ta initiativ till en förlängningstvist.

Andra stycket. Av 47 § första stycket framgår att om flera hyresgäster gemensamt hyr en lägenhet kan – om en av hyresgästerna säger upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, – medhyresgästerna ha rätt till förlängning av avtalet. Enligt andra stycket samma paragraf gäller att make som inte själv har del i hyresrätten men har sin bostad i lägenheten under vissa förutsättningar kan få ta över hyresrätten om hyresgästens rätt upphör. Vill en hyresvärd i något av dessa fall att hela hyresförhållandet skall upphöra och att förlängning för medhyresgäst eller make inte skall komma till stånd, måste hyresvärden anmoda den som kan ha rätt till förlängning av hyresavtalet att flytta. Anmodan skall ske senast en månad efter det att hyresförhållandet upphörde med hyresgästen i fråga.

För att en sådan anmodan, som skall delges på samma sätt som en uppsägning, skall få verkan måste hyresvärden inom en månad från det anmodan delgavs, hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Lämnar hyresvärden anmodan mer än en månad före hyrestidens utgång får han dock hänskjuta tvisten till hyresnämnden senast vid den tidpunkt då hyrestiden går ut. Även i detta fall blir följden av att tvisten inte hänskjuts att den av hyresvärden åsyftade förändringen, dvs. att hyresförhållandet i sin helhet skulle upphöra, inte uppnås.

Av tredje stycket framgår att bestämmelserna i andra stycket tredje och fjärde meningarna om den tid inom vilken hyresvärden efter anmodan skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden också gäller i de fall hyresvärden vid tidsbestämda avtal enligt 3 § tredje stycket 2 i vissa fall har att anmoda hyresgästen att flytta. Sålunda skall en hyresvärd – som inte önskar att ett tidsbestämt hyresavtal skall förlängas genom att hyresgästen efter hyrestidens utgång sitter kvar i lägenheten – inom en månad efter hyrestidens utgång anmoda hyresgästen att flytta. Inom ytterligare en månad från anmodan har hyresvärden att hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

12 kap. 50 §

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 51 §

Paragrafen handlar om vad som skall gälla beträffande hyresvillkoren om hyresgästen vinner en förlängningstvist. Utredningens förslag återfinns i 66 §.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9).

Enligt *första stycket*, som har en helt ny lydelse, skall hyresnämnden, om den ogillar hyresvärdens talan om att hyresförhållandet skall upphöra, för den fortsatta uthyrningen fastställa de villkor som tidigare tillämpats. Detta gäller dock inte om parterna träffat ett avtal om att andra villkor skall gälla.

En hyresvärd kan självfallet aldrig vara helt säker på att hans begäran att hyresgästen skall flytta vinner framgång i hyresnämnden. Det bör därför finnas en möjlighet för hyresvärden att förena förlängningsfrågan med en begäran om att i andra hand få hyresvillkoren ändrade. Härför fordras dock enligt andra meningen att hyresvärden, samtidigt som han hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden, ansöker om ändring av hyresvillkoren (se 54 §).

Återkallar hyresvärden sin talan i hyresnämnden måste åtskillnad göras mellan olika situationer. Sker återkallelsen innan hyrestiden löpt ut får verkan av uppsägningen anses vara förfallen, dvs. hyresförhållandet består på oförändrade villkor om inte hyresgästen finner för gott att lämna lägenheten senast vid hyrestidens slut i enlighet med uppsägningen. Hyresgästen behöver inte för egen del säga upp avtalet eller vidtaga någon annan åtgärd för att kunna förfara på detta sätt.

Har hyrestiden däremot löpt ut när återkallelsen sker och bor hyresgästen alltjämt kvar i lägenheten består hyresförhållandet. Vill hyresgästen i detta fall lämna lägenheten får han själv säga upp avtalet och har då alltid möjlighet att lämna lägenheten efter tre månader.

I *andra stycket* slås fast att beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt uthyrning. Preklusionsregeln i andra meningen är i förhållande till gällande rätt oförändrad (se prop. 1973: 23 s. 126–129, 153 och 177).

12 kap. 52 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppskov med avflyttning. Utredningens förslag i hithörande frågor återfinns i 67 §.

Ändringarna är i huvudsak redaktionella. Jag hänvisar till vad jag anfört vid 45 § om gränsdragningen mellan förverkande- och förlängningstvister.

12 kap. 53 §

53 § i gällande lydelse har förts över till 55 a § fjärde–sjätte styckena.

Förevarande paragraf anger tillämpningsområdet för de nya bestämmelserna om villkorstvister. I utredningens förslag finns motsvarande bestämmelser i 68 §.

Första stycket motsvarar 54 § andra stycket i gällande lydelse. Undantagen stämmer överens med de undantag som enligt 45 § första stycket 1 och 2 gäller beträffande de grundläggande besittningsskyddsreglerna.

Andra stycket innehåller en föreskrift att när en förhandlingsordning gäller enligt hyresförhandlingslagen så skall hyreslagens regler om villkorstvist bara tillämpas om det följer av hyresförhandlingslagen (jfr 55 a § i gällande lydelse). Avsikten med bestämmelsen är bl. a. att klargöra att reglerna i 55 a § första och andra styckena om karenstid och om tidpunkt från vilken nya villkor får tillämpas inte gäller vid tvister enligt hyresförhandlingslagen (se även hänvisningen i 25 § hyresförhandlingslagen till vissa bestämmelser i hyreslagen). Från vilken tidpunkt nya villkor skall tillämpas i sådana fall anges i 24 § hyresförhandlingslagen. Avsikten med bestämmelsen är däremot inte att hindra att en enskild hyresgäst begär villkorsändring enligt hyreslagen. En uttrycklig bestämmelse om det har tagits in i 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen.

12 kap. 54 §

Paragrafen som är ny innehåller bl. a. bestämmelser om hur en villkorstvist inleds. Utredningen har behandlat dessa frågor i 69–71 §§.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9).

Första stycket. Eftersom en villkorstvist enligt den nya ordningen förs utan att bostadshyresavtalet har sagts upp kan en sådan tvist inte sluta med att hyresförhållandet upphör. Medför hyresnämndens avgörande att hyresgästen inte vill bo kvar i lägenheten, får han i stället säga upp avtalet (se 5 §).

Önskar hyresvärden eller hyresgästen att villkoren för en upplåtelse av en bostadslägenhet ändras skall ett skriftligt meddelande härom lämnas till motparten. Meddelandet bör innehålla uppgift om den ändring som påkallas. Några krav på meddelandets innehåll ställs inte och en underlåtenhet att i meddelandet ange vilken ändring som önskas leder inte till någon påföljd. Avsikten med meddelandet är nämligen endast att få igång förhandlingar mellan parterna. Detta syfte kan uppnås även om det i meddelandet endast anges att villkorsändring begärs. Konstruktiva förhandlingar torde dock lättare komma till stånd om villkorsändringen preciseras och i någon omfattning också motiveras.

En part är aldrig tvungen att träda i förhandlingar efter ett meddelande om villkorsändring. Inte ens om den som avsänt meddelandet vägrar att förhandla trots att motparten är villig därtill inträder någon påföljd. Om någon överenskommelse inte uppnås mellan parterna får den part som avsänt meddelandet ansöka om ändring av villkoren. Sådan ansökan skall göras hos hyresnämnden. Minst en månad skall förflyta från det meddelandet lämnades till dess ansökan ges in.

Någon bestämmelse om på vilket sätt ett skriftligt meddelande om villkorsändring skall överbringas till motparten finns inte. Med hänsyn till

den tidsfrist om en månad som skall löpa ut innan ansökan kan ske hos hyresnämnden, bör dock den part som översänder meddelandet säkerställa att han kan visa när detta skett. Har meddelandet sänts med rekommenderat brev anses den part som påkallar villkorsändringen ha gjort vad på honom ankommer. En bestämmelse härom finns i 63 § första stycket. Har meddelandet sänts med rekommenderat brev börjar tiden löpa från och med den dag meddelandet lämnades för postbefordran.

I 63 § andra stycket finns bestämmelser om under vilken adress ett meddelande till hyresvärd respektive hyresgäst skall sändas.

Enligt *andra stycket* får hyresnämnden, om det finns särskilda skäl, pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen (jfr 25 § tredje stycket hyresförhandlingslagen). Yrkande om sådan prövning bör kunna framställas såväl av den som gjort ansökningen till hyresnämnden som av motparten. Enligt 8 § första stycket tredje meningen lagen om arrendenämnder och hyresnämnder skall ansökningen i tvist om hyresvillkor innehålla uppgift om den ändring av villkoren som begärs. Bestämmelsen i förevarande stycke utgör ett undantag till huvudregeln att ramen för tvisten anges i ansökningen.

Enligt *tredje stycket* anses beslut om ändring av hyresvillkoren som avtal om villkor för fortsatt förhyrning. I gällande rätt följer detta av en hänvisning i 55 § till 51 § andra stycket första meningen.

12 kap. 55 §

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om prövning av hyran och andra hyresvillkor. Den motsvarar 48 § i gällande lydelse. I utredningens förslag finns bestämmelser i dessa frågor i 70 §.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2 och 2.5).

12 kap. 55 a §

Paragrafens tre första stycken är nya och innehåller bestämmelser om den tidpunkt från vilken ett beslut om ändring av hyresvillkoren skall gälla. De tre följande styckena motsvarar 53 § i gällande lydelse. Det sjunde stycket är nytt. Paragrafen överensstämmer med 73–76 §§ i utredningens förslag.

Första stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9) och innehåller bestämmelser om hyresavtal som gäller för obestämd tid. Ett beslut om ändring av ett villkor i ett sådant avtal får inte avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Har avtalet sagts upp, vilket förutsätter att en tvist om villkoren kommit upp i en förlängningstvist enligt 51 § första stycket andra meningen, gäller dock ändringen från den tidpunkt till vilken avtalet sagts upp.

På skäl som anförts i den allmänna motiveringen har i tredje meningen i förevarande stycke också tagits in en bestämmelse om viss karenstid som skall hindra alltför täta ansökningar om villkorsändring. Bestämmelsen avser endast hyresavtal med obestämd tid. Beslut om ändring av hyresvillkor får aldrig avse tid innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren börjat tillämpas. Hyresvillkoren skall alltså ha gällt i sex månader innan nya villkor kan träda i kraft och detta gäller även de villkor som bestämts vid hyresförhållandets början. En hyresgäst kan inte få den avtalade inflyttningshyran ändrad förrän efter sex månader.

Andra stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9) och innehåller bestämmelser om hyresavtal som gäller för bestämd tid. Vid uppsägning får enligt första meningen ändringsbeslutet inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Om uppsägning inte skett får enligt andra meningen ändringsbeslutet inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen om villkorsändring ges in till hyresnämnden. Härvid får hyresgästen även tillgodoräkna sig den särskilda uppsägningstiden enligt 5 §, vilket innebär en avvikelse i förhållande till gällande rätt (se 54 § första stycket i gällande lydelse). Enligt tredje meningen har hyresgäster med långtidsavtal en viss rätt att få villkoren ändrade under löpande period (jfr 54 § tredje stycket i gällande lydelse).

Tredje stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.4) och ger hyresnämnden en möjlighet att meddela interimistiska beslut som saknas f. n. Den nya bestämmelsen gäller även vid tvist som avses i 24 § hyresförhandlingslagen (se 25 § fjärde stycket nämnda lag).

Fullföljs talan mot beslutet om villkorsändring till bostadsdomstolen kan denna upphäva det interimistiska beslutet (dvs. meddela inhibition).

Fjärde—sjätte styckena motsvarar 53 § i gällande lydelse. Ändringarna är redaktionella.

Sjunde stycket är nytt. F. n. har inte hyresgästen någon möjlighet att få ränta på vad han betalat för mycket i hyra, om hyresnämnden eller bostadsdomstolen sänker hyran för förfluten tid (jfr dock 22 § tredje stycket hyresförhandlingslagen). Hyresgästen är däremot skyldig att betala ränta på vad han betalat för litet under förfluten tid (se femte stycket, som motsvarar 53 § andra stycket i gällande lydelse). I överensstämmelse med utredningens förslag (76 §) har i förevarande stycke tagits in bestämmelser om skyldighet även för hyresvärden att betala ränta.

I tvister som avses i 24 § hyresförhandlingslagen gäller tredje—sjunde styckena i förevarande paragraf (se 25 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen) men däremot inte första och andra styckena.

12 kap. 56—60 §§

Paragraferna innehåller bestämmelser om lokaler. Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.7) uttalat att det inte f. n. finns något behov av

nya bestämmelser i fråga om hyressättningen för lokaler. I samband med behandlingen av förslaget vid förlängnings- och villkorstvister i fråga om bostadslägenheter har jag även anfört att det inte f. n. finns behov av några nya bestämmelser i fråga om lokaler (se avsnitt 2.9 i den allmänna motiveringen).

I 59 § första stycket föreslås den ändringen att ett uppskovsbeslut får meddelas även efter hyrestidens utgång. En motsvarighet till 59 § andra stycket i gällande lydelse har vidare förts in i första stycket, som alltså motsvarar båda styckena. I övrigt är ändringarna i förevarande paragrafer redaktionella.

På skäl som redovisats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9) har 58 § inte ändrats i överensstämmelse med utredningens förslag (80 §). Det är alltså fortfarande hyresgästen (och inte hyresvärden) som skall ta initiativ till medling hos hyresnämnden om han vill ha kvar sin rätt till ersättning.

12 kap. 61 §

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 62 §

Paragrafen behandlar frågan om hyresnämndens möjlighet att förelägga och döma ut vite. Hyresnämndens möjlighet att förelägga vite med stöd av hyreslagen har utvidgats till följd av de nya bestämmelserna om uppgiftslämnande i 64 §. Paragrafen har justerats med anledning härav.

12 kap. 63 §

Paragrafen, till vilken fogats ett nytt andra stycke, innehåller bestämmelser om hur och under vilken adress meddelanden skall sändas. Utredningens förslag finns i 85 §.

Ändringarna i *första stycket* är i huvudsak redaktionella. Bland de meddelanden som kan sändas med rekommenderat brev har tagits med begäran om villkorsändring enligt 54 §.

Andra stycket, som är nytt, innehåller bestämmelser om vad som skall förstås med hyresvärdens eller hyresgästens vanliga adress enligt första stycket (jfr 8 § första stycket tredje meningen och tredje stycket andra- fjärde meningarna). För den hyresgäst som inte permanent bor i den hyrda lägenheten eller som inte använder denna som kontor är det viktigt att meddela hyresvärden en adress under vilken meddelanden kan sändas.

Även hyresvärden kan lämna meddelande om särskild adress under vilken han vill ha meddelanden. Hyresgästen är dock inte skyldig att hålla rätt på en sådan adress utan kan alltid meddela sig med hyresvärden genom att sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar, dvs. den som kan anses ha ställningsfullmakt att företräda hyresvärden.

12 kap. 64 §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om möjlighet för hyresnämnden att förelägga en hyresvärd att lämna ut de uppgifter om storleken av hyran för hans lägenhet, som kan behövas för en prövning enligt 55 § första stycket. Utredningens förslag finns i 93 §.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4).

Beslut av hyresnämnden enligt förevarande paragraf får överklagas (se 70 § första stycket).

12 kap. 65 §

Ändringarna är redaktionella.

12 kap. 65 a §

Till paragrafen har fogats ett nytt fjärde stycke.

Ändringarna i *första-tredje styckena* är redaktionella. Jag delar utredningens uppfattning (se betänkandet s. 377) att bestämmelserna liksom f. n. bör gälla alla typer av bostadslägenheter, alltså lägenheter avsedda både för permanentboende och för fritidsboende.

Fjärde stycket motsvarar 88 § i utredningens förslag. I vissa fall kan en hyresgäst över huvud taget inte enligt hyreslagen få till stånd en omprövning av hyresvillkoren. Detta gäller exempelvis vid korttidsupplåtelse av möblerat rum. Hyresgästen kan också sakna praktiska möjligheter att påkalla villkorsprövning, eftersom en sådan åtgärd – i de fall parterna träffat avtal om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning – kan resultera i en uppsägning.

Det kan finnas en risk för att en icke seriös hyresvärd utnyttjar här beskrivna situationer för att ta ut oskäligt hög hyra. Särskilt finns en sådan risk i tider av bostadsbrist och då efterfrågan på andrahandslägenheter är stor.

Brottsbalkens ockerparagraf (9 kap. 5 §) och 36 § avtalslagen torde många gånger visa sig otillräckliga i dessa lägen. Räckvidden i ockerparagrafen är begränsad och förutsätter att hyresgästens trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning utnyttjats. Det kan vara svårt att visa att en ockersituation förelegat. Tillämpning av avtalslagen förutsätter en civilprocess och en sådan kan vara svår att genomföra för en hyresgäst.

Jag delar utredningens bedömning att en särskild straffsanktion, som riktar sig mot uttagande av orimligt hög hyra, bör införas. De hyresvärdar som på förut angivet sätt kan vara beredda att begagna sig av hyresgästens underläge blir förmodligen mindre benägna därtill om de kan drabbas av straffansvar. Ett sådant straffstadgande synes böra ta sikte på förfaranden som typiskt sett har karaktär av ocker, ehuru måhända rekvisiten i brottsbalkens ockerparagraf inte kan styrkas i det enskilda fallet. En hyresvärd som begagnar sig av att en hyresgäst saknar förlängningsrätt och därför tar ut en hyra som är uppenbart orimlig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, vilket kan vara fallet om den olagliga verksamheten skett yrkesmässigt eller eljest haft stor omfattning, kan påföljden bestämmas till fängelse i högst två år.

Den hyra som hyresvärden tar ut skall vara uppenbart oskäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Det får således inte råda någon som helst tvekan om att hyran är oskäligen om straffansvar skall kunna inträda. Ingår även nyttjanderätt till möbler i hyran skall detta givetvis beaktas vid jämförelsen.

Direkt bevisning att det föreligger orsakssammanhang mellan avsaknaden av besittningsskydd och det förhållandet att hyresvärden tar ut orimligt hög hyra kan inte krävas. I regel får ett sådant sammanhang antas föreligga.

Bestämmelserna gäller bara bostadslägenheter.

Har hyresvärden tagit en hyra som är uppenbart oskäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde skall han betala tillbaka vad han erhållit för mycket jämte ränta. Vid prövning av återbetalningsskyldighetens storlek skall man utgå från vad som är en skäligen hyra för lägenheten med hänsyn till dess bruksvärde.

12 kap. 66 §

Paragrafen ändras inte.

12 kap. 67 §

Enligt paragrafens nuvarande lydelse får i fråga om hyresförhållanden som beror av anställning överenskommelser träffas som strider mot vissa i paragrafen angivna tvingande bestämmelser i hyreslagen (bl. a. bestämmelserna om besittningsskydd i 46 §). En förutsättning härför är att överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsidan har slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation (se prop. 1968:91 Bih. A s. 93). Mot undantagsregeln i förevarande paragraf svarar 24 § lagen om medbestämmande i arbetslivet som möjliggör att kollektivavtal träffas om arbetstagares hyresförhållanden.

Utredningen har inte föreslagit någon ändring av nuvarande ordning (se betänkandet s. 379 samt LU 1977/78: 27).

Av intresse i sammanhanget är också de s. k. besittningsskyddsbrytande grunder som gäller i fråga om tjänste- och personalbostäder (se 46 § första stycket punkterna 7–9). Inte heller i fråga om dessa har utredningen föreslagit någon ändring.

Den utveckling som har skett under senare år innebär att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma betydelse som tidigare (se motion 1982/83: 1221; se även motion 1982/83: 891). Det saknas emellertid i detta lagstiftningsärendet underlag för att ta ställning till om hyreslagens bestämmelser om tjänste- och personalbostäder är lämpligt utformade med

hänsyn till denna utveckling. Frågan bör enligt min mening övervägas ytterligare i annat sammanhang.

Det finns då också anledning att ta upp en fråga som har aktualiserats av Fastigheternas förhandlingsorganisation i en skrivelse den 3 november 1983. Organisationen hemställer i nämnda skrivelse att förevarande paragraf tillförs en bestämmelse som tillåter arbetsgivaren att tillämpa ett kollektivavtal även på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande organisationen (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 347 och 366 samt exempelvis 2 § tredje stycket lagen, 1982: 80, om anställningsskydd).

Ändringarna i förevarande paragraf är i huvudsak redaktionella. Som jag redan har anfört vid 4 § görs det inte något undantag för de nya tvingande bestämmelserna om uppsägningstid.

12 kap. 67 a §

Paragrafen upphävs. Motsvarande bestämmelse om överklagande har tagits in i 21 § fjärde stycket.

12 kap. 68–73 §§

Ändringarna är i huvudsak redaktionella.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1985.

Punkt 2

Enligt allmänna regler skall ny civilrättslig lagstiftning inte tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte starka skäl talar härför. Denna huvudregel har i åtskilliga fall modifierats vid tidigare reformer på hyresrättens område. Det har ansetts ofrånkomligt att låta nya bestämmelser gälla också på gamla hyresavtal men först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet (jfr prop. 1968: 91 Bih. A s. 245, 353 och 367 samt prop. 1973: 23 s. 192).

Även i förevarande sammanhang har övergångsbestämmelserna utformats med utgångspunkt i huvudregeln att äldre bestämmelser skall gälla för de hyresavtal som har ingåtts före 1 januari 1985, om inte något annat följer av övergångsbestämmelserna.

I fråga om processrättsliga bestämmelser gäller den grundsatsen att de blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet även på gamla avtal, om något annat inte sägs (jfr prop. 1973: 23 s. 211).

Grundläggande för strafflags tillämplighet i tiden är att nya straffbestämmelser inte får ges tillbakaverkande kraft, när de medför att en gärning som tidigare varit straffri blir straffbelagd (jfr 5 § lagen, 1964: 163, om införande av brottsbalken). Till ansvar får fällas endast om gärningen har begåtts efter ikraftträdandet. Några särskilda övergångsbestämmelser till den nya straffbestämmelsen i 12 kap. 65 a § fjärde stycket behövs alltså inte.

Punkt 3

I första stycket anges de nya bestämmelser som skall tillämpas även på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Den nya regeln i 7 kap. 16 § bör av naturliga skäl gälla även i fråga om äldre hyresavtal.

1 § femte stycket innehåller nya bestämmelser om s. k. blockuthyrning, dvs. hyresavtal varigenom fler än tio bostadslägenheter upplåts till en och samma hyresgäst som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand. De nya bestämmelserna bör få tillämpas även i fråga om äldre hyresavtal.

I 2 § tredje stycket finns nya regler om i vilken form en ändring av hyresgästernas rätt att nyttja vissa gemensamma utrymmen skall ske. Bestämmelserna bör enligt min mening tillämpas så snart som möjligt. Det är en fördel om samma regler gäller för alla lägenheter i en fastighet. Bestämmelsen bör därför tillämpas även på äldre avtal.

3 § första stycket innehåller den nya grundprincipen att hyresavtal gäller för obestämd tid, om annat inte har avtalats (se vidare punkt 4 i övergångsbestämmelserna).

I fråga om bestämmelserna om uppsägning och uppsägningstidens längd förordar jag att äldre bestämmelser skall gälla om uppsägning har skett före ikraftträdandet men hyrestiden går ut först därefter (se andra stycket i förevarande punkt). I övrigt anser jag att de nya bestämmelserna i 3–5 §§ bör tillämpas även i fråga om äldre avtal.

Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen är avsikten att hyrestiden i regel skall vara obestämd, i varje fall beträffande bostadslägenheter. Hyresavtal skall anses förlängt på obestämd tid vid såväl utebliven uppsägning enligt 3 § tredje stycket punkt 1 som tyst förlängning enligt punkten 2 i samma paragraf.

De nya bestämmelserna i 6 § första och andra styckena gäller efter ikraftträdandet även beträffande äldre avtal om annat inte följer av andra stycket i förevarande punkt.

I 6 § tredje stycket finns en ny regel om när s. k. kopplade avtal upphör att gälla. Bestämmelsen bör gälla även äldre avtal, om de inte har sagts upp före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 7 § om när en lägenhet skall hållas tillgänglig för den som skall tillträda den har fått en något annorlunda utformning än i gällande rätt. Det är enligt min mening en fördel om samma regler härvidlag gäller såväl äldre som nya avtal. De nya bestämmelserna bör därför gälla i samtliga fall när en lägenhet skall lämnas eller tillträdas efter ikraftträdandet.

Om ett avtal sägs upp efter ikraftträdandet bör alltid de nya bestämmelserna i 8 § om uppsägningens form och sättet för delgivning av uppsägningen tillämpas även i fråga om äldre avtal. Detsamma gäller sådan anmodan som avses i 3 § fjärde stycket.

I fråga om bestämmelserna om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten bör de nya bestämmelserna om hyresvärdens skyldigheter avseende för hyresgästerna gemensamma utrymmen, 15 § fjärde stycket, och om åtgärdsföreläggande, 16 § andra och fjärde – sjätte styckena, tillämpas även beträffande äldre avtal.

Även de nya bestämmelserna i 20 § om när och hur hyran skall betalas bör omedelbart gälla även äldre avtal. Detsamma bör gälla den nya bestämmelsen i 26 § om undantag för sådana arbeten som hyresvärderna har ålagts att utföra till följd av ett åtgärdsföreläggande. Handräckningsbestämmelsen i paragrafens sista stycke överensstämmer redan i sak med 27 § i gällande rätt.

Den nya lydelsen av 35 § om tillstånd till byte bör likaledes gälla äldre avtal. Anledning saknas också att inte låta även äldre avtal omfattas av de nya bestämmelserna i 42 § första stycket 2 och 5.

Nya bestämmelser om besittningsskydd och prövning av hyran och andra hyresvillkor har vid 1968 och 1974 års lagändringar på hyresrättens område fått slå igenom även beträffande äldre avtal. Jag anser att så bör ske även den här gången. Som framgår av andra stycket i förevarande punkt skall om uppsägning skett före lagens ikraftträdande äldre bestämmelser tillämpas beträffande hänskjutande av tvist till hyresnämnd även om hyrestiden går ut först efter ikraftträdandet. Om uppsägning däremot sker efter ikraftträdandet bör de nya reglerna om hänskjutande gälla även beträffande äldre avtal. De paragrafer som alltså blir tillämpliga på äldre avtal är 45–55 a §§.

Bestämmelserna i 63 § om användande av rekommenderat brev för vissa meddelanden kan tillämpas omedelbart också på äldre avtal.

I fråga om den helt nya straffbestämmelsen i 65 a § fjärde stycket kan hänvisas till vad jag anförte under punkt 2 om strafflags tillämplighet i tiden.

Liksom vid tidigare reformer av hyresrätten bör, om hyresavtalen har sagts upp före ikraftträdandet, äldre bestämmelse tillämpas i vissa frågor även om hyrestiden går ut först efter det att de nya bestämmelserna har trätt i kraft. Parterna bör vid tidpunkten för uppsägningen kunna hämta ledning i då gällande rätt när de tar ställning till hur de skall förfara i fortsättningen. Bestämmelsen har tagits in i *andra stycket*. Om ett hyresavtal har sagts upp före utgången av december 1984 gäller fortfarande äldre bestämmelser om uppsägningstid, tid för hyresavtalets upphörande och om hur en tvist skall hänskjutas till hyresnämnden även om hyrestiden går ut först efter ikraftträdandet.

De äldre bestämmelserna bör enligt min mening i vissa fall också gälla om uppsägning sker efter ikraftträdandet. Jag föreslår i 4 § andra stycket beträffande tidsbestämda avtal att katalogen över uppsägningstider förenklas. Ändringen innebär bl. a. att uppsägningstidens längd förlängs i vissa situationer.

Om hyrestiden för en bostadslägenhet är längre än tre men längst sex månader, skall enligt de äldre bestämmelserna uppsägning ske senast en månad i förväg (3 § andra stycket 4). Enligt mitt förslag i 4 § andra stycket 3 skall uppsägning i sådant fall ske senast tre månader i förväg. I fråga om lokaler är uppsägningstiden f. n. i allmänhet nio månader, om hyrestiden är längre än nio månader (3 § tredje stycket). I övrigt gäller samma uppsägningstider för lokaler som för bostadslägenheter. Enligt mitt förslag i 4 § andra stycket 4. är uppsägningstiden för lokaler tre månader om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader.

Mitt förslag innebär alltså att uppsägningstiden beträffande både bostadslägenheter och lokaler förlängs från en till tre månader. Innebörden är att i de nu angivna fallen måste uppsägning ske tidigare enligt de nya bestämmelserna än enligt äldre. I vissa lägen skulle detta kunna vara oskäligt mot hyresvärdens eller hyresgästens. Jag föreslår därför att äldre bestämmelser om uppsägningstid skall gälla även efter ikraftträdandet, om uppsägning sker senast den 31 januari 1985 (jfr prop. 1968:91 s. 84).

I *tredje stycket* finns särskilda bestämmelser för det fall att hyresgästen har avlidit före ikraftträdandet. Mitt förslag innebär att uppsägningstiden förlängs från nuvarande en månad (5 § första stycket) till tre månader när det gäller bostadslägenheter. Detta bör inte gälla om hyresgästen har avlidit före ikraftträdandet. I sådant fall bör dödsboet och i förekommande fall den efterlevande maken alltjämt ha rätt att säga upp avtalet enligt äldre bestämmelser. Reglerna i gällande rätt om uppsägning av livstidsavtal i vissa fall (5 § andra stycket) saknar motsvarighet i mitt förslag. Om hyresgästen har avlidit innan de nya bestämmelserna har trätt i kraft gäller de äldre bestämmelserna om livstidsavtal. Någon särskild övergångsbestämmelse behövs inte om detta.

I *fjärde stycket* finns en särskild övergångsbestämmelse i fråga om sådana villkor i äldre hyresavtal som avser ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp (se avsnitt 2.7 i den allmänna motiveringen). Enligt de nuvarande bestämmelserna i 19 a § behöver ersättningen för dessa nyttigheter inte vara till beloppet bestämd i avtal eller förhandlingsöverenskommelse. Hur ersättningen för sådana nyttigheter skall beräknas bestäms i många fall genom att en särskild överenskommelse om vilken beräkningsgrund som skall tillämpas tas in i avtalet, s. k. bränsle- eller va-klausuler.

När det gäller bostadslägenheter föreslår jag i 19 § att det inte längre skall vara tillåtet för parterna att ta in sådana klausuler i de enskilda hyresavtalen. Systemet med bränsleklausuler o. dyl. skall enligt mitt förslag endast få tillämpas om förhandlingsordning finns. De klausuler som f. n. finns bör dock få gälla under en övergångsperiod.

Enligt förevarande övergångsbestämmelse skall därför villkor som strider mot bestämmelserna i 19 § i mitt förslag ha verkan mot hyresgäs-

terna till utgången av år 1986. Tidpunkten för klausulernas giltighet bör emellertid knyta an till en tidpunkt till vilken parterna kan säga upp avtalet till upphörande. Om avtalet inte kan sägas upp till utgången av år 1986 anser jag att villkoret skall förlora sin verkan mot hyresgästen först vid den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

Punkt 4

Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.8).

Enligt 3 § första stycket skall hyresavtal gälla för obestämd tid, om något annat inte bestäms. För att påskynda övergången till löpande hyresavtal har jag i den allmänna motiveringen förordat en särskild övergångsbestämmelse för äldre, tidsbestämda hyresavtal som avser bostadslägenheter. I sådana hyresförhållanden men alltså inte för lokaler skall enligt förevarande övergångsbestämmelse hyrestiden anses obestämd om inte parterna vid den första tidpunkten efter lagens ikraftträdande till vilken avtalet kunnat sägas upp av båda parter kommit överens om något annat.

Om någon av parterna vill att hyrestiden skall vara bestämd och den andre inte går med på detta, kan frågan prövas i en villkorstvist. Enligt 55 § tredje stycket andra meningen skall hyrestiden härvid vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om parterna i ett hyresförhållande på vilket äldre lag är tillämplig före den första tidpunkt efter lagens ikraftträdande till vilken avtalet kunnat sägas upp kommer överens om att hyrestiden skall vara bestämd kan fråga uppstå om en sådan överenskommelses giltighet mot ny ägare av fastigheten. För att undvika tveksamheter i en sådan situation föreslår jag att överenskommelsen är giltig mot den nye ägaren om anteckning har gjorts på hyresvärdens exemplar av hyresavtalet. Detta gäller naturligtvis endast om hyresavtalet är skriftligt. Bestämmelsen befriar inte en ny ägare av fastigheten från hans undersökningsplikt i detta avseende.

Punkt 5

Enligt punkt 3 skall de nya bestämmelserna i vissa fall gälla även äldre avtal. Om ett äldre avtal emellertid har sagts upp före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser i de frågor som anges i punkt 3 andra stycket. Förlängs ett sådant avtal efter uppsägningen för tiden efter det att de nya bestämmelserna har trätt i kraft bör emellertid de nya bestämmelser som anges i punkt 3 bli tillämpliga på avtalet. Detta bör liksom vid 1973 års hyresrättsliga reform gälla oavsett om förlängningen skett genom dom, beslut eller överenskommelse (jfr prop. 1973: 23 s. 197).

Punkt 6

När nya bestämmelser har införts på nyttjanderättens område har regelmässigt avtal som har ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt till uppsägning förts in under de nya bestämmelserna, om de inte efter lagens ikraftträdande har sagts upp till första möjliga tidpunkt (jfr prop. 1973: 23 s. 198). Därvid gäller de nya bestämmelserna om uppsägningstid. Liksom vid 1973 års ändringar i hyreslagen anser jag att de nya bestämmelserna också bör gälla om uppsägning sker men en förlängning av avtalet kommer till stånd. Regeln bör emellertid inte vara undantagslös. I fråga om ersättning för sådana nyttigheter som avses i 19 § finns en särskild övergångsbestämmelse i punkt 3.

Punkt 7

Enligt övergångsbestämmelser till tidigare ändringar i hyreslagen får vissa kooperativa bostadsföretag tillämpa avtalsklausuler som strider mot nuvarande 19 a §, om länsstyrelsen medger det. Vilka företag som avses med dessa övergångsregler framgår av förarbetena till 1973 års hyresrättsliga lagstiftning (prop. 1973: 23 s. 196) och till hyresförhandlingslagen (CU 1977/78: 32 s. 23). Det största företaget i denna kategori är Stockholms kooperativa bostadsföretag (SKB). Länsstyrelsen kan också enligt 51 § lagen om införande av nya jordabalken ge de kooperativa bostadsföretagen dispens från bestämmelserna i 15 § andra stycket första meningen i hyreslagen. Hyresvärden kan alltså befrias från skyldigheten att med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av en bostadslägenhets försämring genom ålder och bruk. Undantag från bestämmelserna får endast göras om särskilda skäl föreligger.

Enligt min mening kan det alltjämt finnas behov för de kooperativa bostadsföreningarna att tillämpa avtalsklausuler som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen och 19 § (19 a § i gällande rätt). Länsstyrelsens dispensmöjligheter bör därför behållas. Liksom hittills bör dispens endast ges om särskilda skäl föreligger. Tillstånd som har lämnats enligt äldre bestämmelser bör gälla även efter det att mitt förslag har trätt i kraft. Förevarande övergångsbestämmelse för med sig att bestämmelsen i 51 § lagen om införande av nya jordabalken kan upphävas (se avsnitt 4.4).

Punkt 8

Här anges den vedertagna principen att äldre bestämmelser skall tillämpas i hyrestvister som har anhängiggjorts före ikraftträdandet. Detta är en avvikelse från grundsatsen om att processuella regler blir omedelbart tillämpliga. En särskild övergångsregel behövs därför (jfr punkten 2). Under pågående handläggning av hyrestvister vid domstolar eller hyresnämnder får ny civillag inte ändra förutsättningarna för tvistens bedömning. Äldre bestämmelser skall tillämpas i äldre mål och ärenden. Detta gäller tillämpningen av såväl materiella som processuella bestämmelser.

Punkt 9

Som framgår av specialmotiveringen till 4 § hyreslagen utmönstras begreppet fardag. Begreppet kommer dock att finnas kvar i lagstiftningen om fideikommiss. Utan en särskild övergångsbestämmelse förfaller hänvisningen i 11 § fideikommissavvecklingslagen. Jag förordar därför att vid tillämpningen av denna bestämmelse 4 § tredje stycket hyreslagen i dess äldre lydelse skall gälla även efter ikraftträdandet.

4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**4 §**

Ändringarna är redaktionella.

8 §

Ändringarna i första stycket har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9). Jag hänvisar också till vad som anförts vid 12 kap. 54 § jordabalken (se avsnitt 4.1).

9 §

Ändringen i *första stycket* är redaktionell.

Tredje stycket är nytt och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2). Det bör tilläggas att bestämmelsen endast är tillämplig om tvisten gäller hyresförhållanden med en och samma hyresvärd.

En särskild bestämmelse om delgivning i massären den har tagits in i 30 §.

11, 11 a, 13 a, 15 och 22 §§

Ändringarna är redaktionella med undantag för tillägget i 11 a §. Detta har föranletts av ändringen i 5 § första stycket 3 hyresförhandlingslagen om primär förhandlingsskyldighet i fråga om ändring av villkor avseende gemensamma utrymmen.

30 §

I första stycket har lagts till två nya meningar om delgivning i massären den (jfr 9 § tredje stycket). De nya bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2).

4.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304)

2 §

Ändringarna är redaktionella.

5 §

Första stycket innehåller bestämmelser om s. k. primär förhandlings-skyldighet. I gällande lydelse innebär bestämmelserna en skyldighet för hyresvärderna att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran. Bostadsdomstolen har funnit att rättsläget får anses vara det att en hyresvärd inte åsidosätter sin primära förhandlingsskyldighet genom att av en ny hyresgäst ta ut en högre hyra än som har utgått tidigare, i vart fall inte om denne har ingått ett helt nytt hyresavtal beträffande lägenheten (se rättsfall från bostadsdomstolen 1981: 45 samt prop. 1977/78: 175 s. 153).

Vid remissbehandlingen har Hyresgästernas riksförbund framfört kritik mot gällande rätt på denna punkt. Jag delar förbundets uppfattning att en hyresvärd inte utan förhandling bör få höja hyran för en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning. En förhandlingsöverenskommelse om hyran bör alltså gälla även om en hyresgäst flyttar och hyresvärderna tecknar avtal med en ny hyresgäst. Detta har i lagtexten uttryckts genom att efter orden "höjning av hyran" lagts till orden "för en lägenhet".

Vidare har i förevarande stycke lagts till en ny bestämmelse om att hyresvärderna har primär förhandlingsskyldighet även i fråga om ändring av villkor som avser gemensamma utrymmen. Jag hänvisar till vad som anförts om sådana utrymmen vid 12 kap. 2 § tredje stycket jordabalken (se avsnitt 4.1).

Fjärde stycket är nytt och har behandlats vid 12 kap. 53 § andra stycket jordabalken (se avsnitt 4.1). Bestämmelsen är ett förtydligande av gällande rätt.

22 och 23 §§

Ändringarna är redaktionella.

24 §

Ändringen i *första stycket* är redaktionell.

Frågan om från vilken tidpunkt ett ändringsbeslut skall gälla har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.3). *Andra stycket* har ändrats i överensstämmelse med vad som anförts där.

25 §

Ändringarna är i huvudsak redaktionella. Hänvisningen till 55 a § tredje stycket hyreslagen innebär att de nya bestämmelserna om interimistiska beslut blir tillämpliga vid tvister som avses i 24 § hyresförhandlingslagen (se 2.3.4 i den allmänna motiveringen).

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

Länsstyrelsen har enligt 51 § lagen om införande av nya jordabalken i vissa fall rätt att medge undantag från bestämmelserna i nuvarande 12 kap. 15 § andra stycket första meningen jordabalken, dvs. från hyresvärdens skyldighet att med skäligen tidsmellanrum i bostadsdelen av en lägenhet ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

En motsvarande bestämmelse har tagits in i punkt 7 i övergångsbestämmelserna till ändringarna i jordabalken. 51 § kan därför upphävas.

4.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

15 §

Fjärde stycket är nytt och motsvarar 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken. Jag hänvisar till vad jag har anfört om kopplade avtal i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6) samt vid den nyss nämnda bestämmelsen i jordabalken (se avsnitt 4.1).

36 §

Begreppet fardag försvinner här liksom i 12 kap. jordabalken. Jag hänvisar till vad som anförts vid 12 kap. 4 § jordabalken.

4.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980:94)

6 och 9 §§

Ändringarna är redaktionella.

4.7 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

12 kap. 25 och 58 §§

Ändringarna har samband med ändringen av 7 kap. 16 § jordabalken och jag hänvisar till vad som anförts vid den bestämmelsen (se avsnitt 4.1).

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken,

5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
6. lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94),
7. lag om ändring i utsökningsbalken.

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Utredningens sammanfattning av betänkandet

Vi har i delbetänkanden 1976 och 1978 redovisat delar av vårt uppdrag. I Hyresrätt 1 (SOU 1976:60) behandlade vi frågan om förhandlingsrätt på bostadshyresmarknaden. Vi lade vidare i detta första delbetänkande fram förslag till skärpta åtgärder mot den s.k. svarta handeln med bostadslägenheter. Det andra delbetänkandet – Hyresrätt 2 (SOU 1978:8) – innehöll förslag till delvis nya bestämmelser om lokalhyra. Betänkandena har lagts till grund för lagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med våra förslag (prop. 1977/78:175, CU 1977/78:32, rskr 1977/78:347, prop. 1978/79:89, CU 1978/79:32, rskr 1978/79:308).

I detta tredje betänkande, som också är vårt slutbetänkande, tar vi upp de delar av vårt uppdrag, som vi inte tidigare behandlat. Slutbetänkandet innefattar en allmän översyn av 12 kap. jordabalken och vi tar därvid särskilt upp följande frågor: En bedömning av bruksvärdesystemet, förfarandet när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat, prövning av andra hyresvillkor än hyran, bränsle- och va-klausuler, hyrestid, uppsägningstid och proceduren vid förlängnings- och villkorstvister, avstående från besittningsskydd, förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning samt handläggning av hyrestvister.

Bruksvärdeprincipen tillkom 1968 för att trygga bostadshyresgästernas besittningsskydd. Det direkta besittningsskyddet ger i de flesta fall hyresgästen rätt att vid hyrestidens slut få hyresförhållandet förlängt. Denna rätt skulle emellertid lätt kunna urholkas genom krav på hyreshöjningar från hyresvärdens sida, om hyresgästen utan vidare skulle vara tvungen att godta den hyra hyresvärden fordrar för förlängning. År 1968 gällde sedan många år en hyresreglering. Denna innebar att hyrorna fastställdes genom en myndighets beslut. Genom bruksvärdeprincipen slog man in på en annan väg. Avtalsfrihet skulle i princip råda i fråga om hyrans storlek. Hyresgästen skulle vid förlängning av hyresavtalet ha rätt att få den hyra värden yrkade prövad av hyresnämnden.

I dag innebär bruksvärdeprincipen i huvudsak följande: Hyran skall vid förlängning utgå med skäligt belopp. Vid prövningen skall den hyra hyresvärden fordrar godtas om den inte är oskälig. För att avgöra om den fordrade hyran är oskälig eller inte skall en jämförelse ske med hyran för andra lägenheter. Den fordrade hyran skall därvid anses som oskälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Jämförelse skall i första hand ske med hyran för lägenheter i hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag.

Hyran för lägenheter som tillhör allmännyttiga bostadsföretag fastställs efter förhandlingar mellan företaget och en organisation av hyresgäster – oftast tillhörig Hyresgästernas riksförbund. Hyran bestäms i princip så att den skall täcka företagets självkostnader.

Även för lägenheter som tillhör andra hyresvärdar än allmännyttiga bostadsföretag och därmed likställda fastställs numera hyran ofta genom förhandlingar mellan hyresvärdar och i förekommande fall hans organisation, å ena sidan, samt en organisation av hyresgäster, å andra sidan.

Förhandlingar på såväl den allmännyttiga som den enskilda sektorn regleras sedan 1978 av hyresförhandlingslagen. I den mån förhandlingar inte leder till överenskommelse, kan hyran för enskilda hyresgäster fastställas av hyresnämnden. Därvid tillämpas bruksvärdeprincipen.

Bruksvärdeprincipen har under senare år blivit utsatt för kritik. Därvid har bl.a. hävdats följande: Hyrorna i de privatägda fastigheterna fastställs efter jämförelse med de hyror som gäller i allmännyttiga bostadsföretag. De allmännyttiga bostadsföretagens hyror skall spegla företagets självkostnader. Eftersom de allmännyttiga bostadsföretagen får bära ett större socialt ansvar, vilket ökar kostnaderna, blir p.g.a. jämförelseprövningen hyrorna i det privatägda beståndet för höga i förhållande till kostnaderna inom detta bestånd. Det har emellertid också gjorts gällande att hyrorna i de privatägda fastigheterna påverkas i motsatt riktning genom att de allmännyttiga bostadsföretagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna. De privata fastighetsägarna anser vidare att den hyresutjämning mellan yngre och äldre bostadshus, som förekommer inom de allmännyttiga bostadsföretagen, medverkar till att hyrorna blir alltför låga i nyproduktionen. Å andra sidan anføres att utjämningen skapar alltför höga hyresnivåer i det äldre bostadsbeståndet. Bruksvärdeprincipen anses dessutom leda till att det inte är möjligt att få hyran att täcka de numera kraftigt ökade kostnaderna för nyproduktion av bostäder. Vidare pekas på de problem som kan uppkomma vid tillämpningen av bruksvärderegeln, när samtliga allmännyttiga företag i en kommun eller en kommuns enda allmännyttiga företag ansöker om hyreshöjning för samtliga sina lägenheter.

För att belysa verkningarna av bruksvärdeprincipen har vi inhämtat upplysningar vid sammanträden med företrädare för hyresmarknadens organisationer, hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Vi har vidare samlat in statistiska uppgifter om bl.a. nyproduktion och produktionskostnader, förvaltningskostnader samt kommunalt stöd till bostadsföretag. Dessutom lämnar vi i betänkandet redogörelser för undersökningar som gjorts, delvis på vårt uppdrag, beträffande hyresstrukturer samt sociala kostnader.

Vid bedömningen av den framförda kritiken har vi kommit till olika meningar inom utredningen. Vi är emellertid därvid ense om att bruksvärdeprincipen är överlägsen det system med hyresreglering som tidigare tillämpades i vårt land (avsnitt 2.6.5). Vi anser vidare att det grundläggande problemet med de höga nyproduktionskostnaderna inte på ett avgörande sätt kan bringas ur världen genom ändringar av bruksvärderegeln utan måste lösas genom bostadspolitiska åtgärder (avsnitt 2.6.2). Beträffande frågan i vad mån bruksvärderegeln medverkat till den låga nyproduktionen är

emellertid meningarna delade (reservationerna av Sven Jansson m. fl. och av Arne Fagander). De problem som de sociala kostnaderna för med sig framför allt för allmännyttiga företag i vissa kommuner kan knappast lösas genom ändringar i hyressättningsreglerna utan måste lösas med andra åtgärder (avsnitt 2.6.3).

Vad gäller kritiken i övrigt mot bruksvärdeprincipen i dess nuvarande utformning anser de fyra av oss som står bakom huvudtexten i betänkandet, att tillämpningen av bruksvärdeprincipen visserligen är förenad med åtskilliga svårigheter, främst på grund av bristen på jämförelsematerial i vissa fall. När det emellertid gäller det fall som främst satts i blickpunkten av kritiken, nämligen när samtliga allmännyttiga företag i en kommun eller en kommuns enda allmännyttiga bostadsföretag hos hyresnämnden ansöker om hyreshöjning för samtliga sina lägenheter, saknas enligt denna mening inte regler om hur hyran skall bestämmas – grundläggande för bruksvärdeprincipen är ju att hyran skall utgå med skäligt belopp. Hyresnämnden skall således avgöra tvisten efter en skälighetsprövning. Därvid får nämnden om lämpliga jämförelselägenheter saknas på orten godta jämförelsematerial från andra orter med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. En direkt regel härom föreslås i bruksvärdeparagrafen. Skulle inte heller detta vara möjligt får nämnden göra en mer renodlad skälighetsbedömning. Hyresnämnden kan därvid inte undgå att även beakta det allmänna hyresläget och kostnadsökningarna. Att direkt anknyta hyressättningen till kostnadsutvecklingen i företaget skulle däremot enligt denna mening medföra betydande svårigheter vid tillämpningen – genom att hyresnämnden tvingades pröva skäligheten av olika kostnader – och på sikt kunna medföra sådana risker för en återgång till hyresreglering att denna väg inte bör väljas (avsnitt 2.6.4).

Fyra av oss anser däremot att den kritik som framförts mot bruksvärdeprincipen är så befogad att längre gående ändringar krävs. Enligt denna mening måste de allmännyttiga företagen, som är självkostnadsföretag, om skälig kostnadstäckning inte kan uppnås vid förhandlingar, ges möjligheter att få skäligheten av vid förhandlingarna yrkade hyresändringars relation till återopade kostnadsförändringar pröva på ett opartiskt sätt. Bruksvärdeprincipen bör därför kompletteras så att hyresnämnderna ges inte bara möjligheter utan också skyldigheter att pröva begärda hyresändringars skälighet i förhållande till företagets kostnadsändringar (reservationerna av Sven Jansson m. fl. och av Arne Fagander).

En av dessa fyra ledamöter riktar längre gående kritik mot bruksvärdeprincipen och anser även andra ändringar i denna önskvärda i riktning mot en mera fri prisbildning. Bruksvärdesystemet skulle därvid stå kvar som ett komplement till besittningsskyddet så att de marknadsmässiga hyrorna inte fick en sådan genomslagskraft att de annat än i skälig omfattning påverkade nuvarande hyresgästernas hyror och besittningsskydd (reservationen av Arne Fagander).

I övrigt har vår genomgång av bruksvärdesystemet lett fram till förslag om vissa justeringar av lagtexten medan i andra hänseenden den nuvarande utformningen ansetts kunna stå kvar. Bedömningen utmynnar i huvudsak i följande (avsnitt 2.6.6).

För det första anser vi att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet bör

komma till klarare uttryck. Enligt bruksvärderegeln nuvarande lydelse skall den hyra hyresvärden fordrar godtas om den inte är oskäligen. För att likställa parterna anser vi att som huvudregel bör anges att hyran skall utgå med skäligt belopp.

För det andra bör bruksvärdereglerna utformas så att de möjliggör en jämförelse mellan lägenheter med olika förmåner. Farhågor har nämligen uttalats för att bruksvärdeprincipen skulle utgöra ett hinder mot boinflytande i individuella eller kollektiva former. Sådant inflytande kan bl.a. medföra att det allmännyttiga bostadsbeståndet kan förlora sin likformighet eftersom de förmåner som är knutna till lägenhetsinnehavet kan komma att växla. Underhållsfondsutredningen har vidare beträffande målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i bostadslägenheter föreslagit att hyresgästen får välja mellan att låta hyresvärden utföra underhållet mot särskild avgift eller att själv svara för det.

Vi föreslår att prövningen av själva bruksvärdet i fortsättningen skall avse vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet och boendemiljön i övrigt kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet. Övriga förmåner, som ligger vid sidan av detta bruksvärde, får däremot värderas särskilt. Detta innebär sammantaget att hyran skall vara skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och de förmåner som hyresvärden skall tillhandahålla.

Liksom hittills skall en hyra inte anses skälig om den är "påtagligt" högre än hyran för likvärdiga lägenheter.

De allmännyttiga företagens prisledande ställning vid bruksvärdeprincipens tillämpning utgör en spärr mot sådana hyreshöjningar som inte kan godtas ur samhällets synpunkt. Detta har i den nuvarande bruksvärdeprincipen dels kommit till uttryck genom att vid jämförelsen i första hand skall beaktas hyran i de allmännyttiga företagens lägenheter dels genom att man vid jämförelsen skall bortse från lägenheter vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda hus. Denna senare, extra, spärregel har visat sig svår att tillämpa. Den förstnämnda regeln utgör en tillräcklig spärr i en bristsituation. Vi föreslår därför att den extra spärregeln utgår.

En fråga, vars vikt särskilt understrukits i det betänkande av civilutskottet som utgör grunden för vårt uppdrag i denna del (CU 1977/78:32 s. 14 ff), är förfarandet när *förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen* strandat. Sådana förhandlingar, som i regel rör hyrans storlek och andra hyresvillkor, förs mellan hyresvärden och i förekommande fall hans organisation samt en organisation av hyresgäster. Avslutas förhandlingarna utan att en överenskommelse kommer till stånd saknar de förhandlande parterna möjlighet att få tvisten sliten av hyresnämnden. Det är i stället de enskilda parterna i hyresförhållandet – hyresvärden och hyresgästerna – som får föra frågan om hyrans storlek och andra hyresvillkor till hyresnämnden, om de vill ha en ändring till stånd. Eftersom en del bostadsföretag har tusentals hyresgäster blir sådana processer mycket besvärliga och i vissa fall i praktiken omöjliga att hantera. Eftersom den enda lösning som bjuds, om förhandlingsparterna inte kan komma överens, är ett opartiskt avgörande, medför svårigheter att få ett sådant till stånd att den som begär villkorsändring får ett underläge vid förhandlingarna. Särskilt om hyresvärden har likviditetssvårigheter kommer han i en besvärlig situation. Tanken på likställighet mellan de förhandlande

parterna, som är en grundtanke i hyresförhandlingslagen, har därigenom kommit att luckras upp.

För att komma till rätta med det nu redovisade problemet föreslår det övervägande flertalet av oss att de förhandlande parterna skall få föra en tvist vidare till hyresnämnden när förhandlingar strandat (avsnitt 2.6.7). Vid en sådan tvist företräds således hyresgästerna även vid hyresnämnden och i bostadsdomstolen av den förhandlande organisationen. Hyresnämndens beslut får samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse. En enskild hyresgäst, som är missnöjd med hyresnämndens avgörande av tvisten, kan begära ändring av beslutet såvitt rör honom själv.

Vi är inte eniga om hur förfarandet skall gestaltas när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat. En av oss hävdar (reservationen av Stig Landqvist), under hänvisning främst till såväl parternas vilja som partsorganisationernas förmåga att klara upp sina mellanhavanden i frivilliga överenskommelser, att offentliga ingripanden i partsorganisationernas intressetvister bör ske endast medlingsvis och att förslaget i denna del alltså inte bör genomföras.

De förut omnämnda svårigheter som en hyresnämndsprövning kan föra med sig för hyresvärden sammanhänger också med bestämmelserna om den tidpunkt från vilket ett beslut av nämnden om villkorsändring blir gällande. Ett sådant beslut får nämligen i regel inte avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen till nämnden. Vi föreslår (avsnitt 2.6.7) att tremånadersfristen i stället skall räknas från den dag då part som begärt ändring av hyresvillkoren hos motparten gjort framställning om villkorsändring. Om hyran fastställts för viss tid, skall dock ett beslut om ändring av hyran i princip gälla från den tidpunkt då den tidigare överenskommelsen eller beslutet utgick. Om det av särskilda skäl finnes skäligt, får också en annan tidpunkt väljas. Vi föreslår vidare att hyresnämnden skall kunna förordna att dess beslut får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

Vid förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen har det ibland visat sig besvärligt för en part att få tillgång till erforderligt material om hyressättningen i lämpliga jämförelselägenheter. För att råda bot härpå föreslår vi (avsnitt 2.6.8) en bestämmelse som medför skyldighet för hyresvärdarna att om det begärs lämna ut uppgifter om hyrorna i de lägenheter de förvaltar. De uppgifter som skall lämnas ut motsvarar närmast de uppgifter SABO-företagen skall redovisa i sin hyresstatistik. Uppgifterna behöver ej lämnas oftare än en gång per år.

När det gäller *prövning av andra hyresvillkor än hyran* skall enligt bruksvärdeparagrafen i dess nuvarande lydelse annat villkor som hyresvärden ställer upp för förlängning gälla, om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Liksom i fråga om hyran bör preferensen för hyresvärdens mening inte längre gälla. Råder tvist om annat villkor än hyran skall därför av hyresvärden eller hyresgästen uppställt villkor gälla om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna (avsnitt 3.1). En speciell typ av villkor som vi diskuterat i betänkandet innebär att hyra av en bostadslägenhet är förenad med ett annat avtal, t.ex. om att hyresgästen skall betala för biluppställningsplats, restaurangservice osv., s.k. kopplade avtal. Vi anser att denna fråga, med ledning bl.a. av vad vi föreslår om fastställande

av andra villkor än hyran, bör kunna lösas utan särskild lagstiftning (avsnitt 3.2).

Ersättningen för en lägenhets uppvärmning och förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp ingår i dag i många fall inte i hyran. Inte heller behöver dessa ersättningar vara till beloppet bestämda i ett hyresavtal eller en förhandlingsöverenskommelse. Ersättningen för bränsle, vatten och avlopp bestäms i stället ofta genom särskilda klausuler, *bränsle- och va-klausuler*. Särskilt när det gäller bostadslägenheter har klausulerna utsatts för kritik. De anses i vissa fall ge hyresvärdarna för hög kompensation i förhållande till kostnaderna, de är svårbegripliga och otidsenliga och de stimulerar varken hyresvärdar eller hyresgästerna till energibesparande åtgärder. Vi har funnit att det bästa sättet att komma till rätta med dessa problem är att i princip förbjuda bränsle- och va-klausuler i bostadslägenheter. Klausulerna får enligt förslaget (avsnitt 4.3.1) tillämpas för bostadslägenheter i flerfamiljshus, endast om överenskommelse härom träffas i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. I annat fall skall ersättningen för bränsle, va m.m. ingå i den avtalade hyran. Det bör påpekas att vi utformat vårt förslag i nu angivna delar så att det inte skall utgöra något hinder mot en framtida övergång till individuell mätning och debitering av energiförbrukning m.m. (avsnitt 4.3.2).

I samband med att vi behandlat *proceduren vid förlängnings- och villkorstvister* har vi också tagit upp frågor om *hyrestid och uppsägningstid*. För att närma reglerna till den uppfattning de flesta bostadshyresgäster torde ha om bostadshyresavtal som ett löpande rättsförhållande föreslår vi (avsnitt 5.3.1) att sådana avtal i fortsättningen skall anses ingångna för obestämd tid, om annat inte avtalats. Vi förordar också att antalet olika uppsägningstider minskas samt att begreppet fardag utmönstras ur hyreslagen. Den normala uppsägningstiden när det gäller bostadslägenheter blir i fortsättningen tre månader.

Enligt nuvarande regler i hyreslagen måste, till skillnad från vad som gäller enligt hyresförhandlingslagen, ett bostadshyresavtal sägas upp inte blott när avsikten är att hyresgästen skall flytta utan även när tanken är att han skall bo kvar men på ändrade villkor. Går inte hyresgästen med på de villkor hyresvärden uppställer för förlängning är det hyresgästen som skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Den nuvarande ordningen vid tvister enligt hyreslagen har flera nackdelar. Kravet på uppsägning när avsikten är att hyresgästen skall bo kvar kan skapa obefogad oro. Det är vidare ur många synpunkter opraktiskt att det är hyresgästen som skall vända sig till hyresnämnden även när det är hyresvärden som vill ha en ändring till stånd. För att råda bot härpå och för att nå likformighet med vad gäller vid tvister enligt hyresförhandlingslagen föreslår vi (avsnitt 5.3.2) att uppsägning endast skall ske när någon av parterna önskar att hyresförhållandet skall upphöra. Är avsikten endast att villkoren för den fortsatta förhyrningen skall ändras räcker det med att den part som önskar ändringen lämnar motparten ett skriftligt meddelande om detta. Någon uppsägning behövs således inte längre i denna situation. Vidare föreslår vi att, om parterna inte kan komma överens om hur tvisten skall lösas, det skall åligga den part som vill ha en ändring till stånd att hänskjuta

tvisten till hyresnämnden. Beträffande lokalhyresförhållanden föreslår vi att hyresvärden, om han sagt upp hyresgästen, själv skall påkalla medling i hyresnämnden.

En hyresvärd och en hyresgäst kan för närvarande i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning – *avstående från besittningsskydd*. Träffas en sådan överenskommelse innan hyresförhållandet varat nio månader i följd gäller den bara om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas i många olika situationer när en bostadslägenhet hyrs ut och uthyraren vill ha garantier för att han efter en viss tid åter skall kunna disponera lägenheten utan att den som hyrt den skall kunna göra rätten till förlängning gällande. Besittningsskyddet är av stor betydelse för bostadshyresgäster och möjligheten att avtala bort det medför risk för rättsförluster. Vid tidpunkten för hyresavtalets ingående är det svårt för nämnden att göra en meningsfull prövning. Bättre är om prövningen kan förläggas till den tidpunkt då frågan om verkningarna av avståendet aktualiseras. Det är vidare angeläget att minska den belastning på hyresnämnderna som ärenden av denna typ medför, eftersom vi i annat sammanhang föreslår att ytterligare typer av mål skall föras över till hyresnämnderna. Vi har därvid funnit att en framkomlig väg är att avskaffa möjligheten till förtida godkännande av avstående från besittningsskydd beträffande bostadslägenheter. I stället föreslår vi (avsnitt 6.2) att i vissa situationer en skriftlig överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall godtas i en förlängningstvist, om inte synnerliga skäl föranleder annat. Så är fallet om lägenheten är belägen i ett hus som skall rivas eller byggas om och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom tre år från hyresförhållandets början. Liknande regler föreslås gälla om hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i vilken upplåtaren själv bodde när avtalet ingicks och upplåtaren skall flytta tillbaka till lägenheten inom tre år från hyresförhållandets början.

Den som hyr en lägenhet i andra hand har mången gång en bekymmersam ställning. Om förstahandshyresgästens hyresavtal upphör har han inte någon rätt att sitta kvar i lägenheten. I vissa fall kan t.o.m. hyresvärden och förstahandshyresgästen vara överens om att hyresrätten skall upphöra just för att bli av med andrahandshyresgästen. Så kan vara fallet när förstahandshyresgästen är bulvan för hyresvärden. En *förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning* behövs sålunda när det gäller bostadslägenheter. Vi föreslår därför (avsnitt 7.4), att om förstahandshyresgästens rätt till lägenheten upphör sedan andrahandshyresgästen bott i lägenheten i minst tre år, andrahandshyresgästen får ta över hyresavtalet. Denna rätt gäller dock bara om det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Dessutom krävs att andrahandshyresgästen skäligen kan godtas som hyresgäst. Vidare förordar vi att det i hyreslagen slås fast att i vissa närmare angivna situationer, som kan tyda på att ett bulvanskap föreligger, en upplåtelse i andra hand skall anses vara en upplåtelse direkt av fastighetsägaren.

Handläggning av hyrestvister kan enligt nuvarande regler ske endera vid hyresnämnd eller vid fastighetsdomstol. De hyrestvister som skall tas upp vid hyresnämnd är särskilt angivna i hyreslagen. Fullföljdsinstans är bostads-

domstolen. Övriga hyrestvister tas upp vid fastighetsdomstolen. Dessa mål fullföljs till hovrätten och i förekommande fall högsta domstolen. För handläggningen av mål vid hyresnämnden gäller lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt förvaltningslagen. I bostadsdomstolen gäller bostadsdomstolslagen och rättegångsbalken. Handläggningen av de mål som skall tas upp av fastighetsdomstol regleras av rättegångsbalken. Olika hyrestvister skall sålunda handläggas vid olika myndigheter. I vissa fall kan dessutom olika lagar reglera handläggningen i under- och överinstans. Denna splittring medför naturligtvis problem. Dessutom har under senare år alltfler uppgifter enligt olika speciallagstiftningar lagts på hyresnämnderna.

Vi föreslår därför (avsnitt 8.3.1) att i princip alla hyrestvister enligt hyreslagen skall prövas av hyresnämnderna i första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Därigenom kan man på ett effektivt sätt tillgodogöra sig de specialkunskaper som, inte minst genom intresseledamöternas medverkan, finns i hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Vad som sagts om hyrestvister gäller också bostadsrättstvister. För att undvika en alltför stor belastning av hyresnämnderna anser vi emellertid att mål av rutinkaraktär inte bör föras över till hyresnämnderna. Mål enligt lagsökningslagen och handräckningslagen bör därför ligga kvar hos de allmänna domstolarna.

Flera av de typer av mål som vi nu föreslår skall föras över till hyresnämnderna är av renodlad tvistemålskaraktär. Den fria handläggningen enligt den nuvarande nämndlagen är inte alltid lämplig för handläggning av sådana mål. Dessutom bör samma handläggningsregler gälla vid hyresnämnden och i bostadsdomstolen. Vi föreslår därför (avsnitt 8.3.2) en särskild lag – hyresprocesslagen – som skall reglera handläggningen av mål som tas upp vid hyresnämnd. Hyresprocesslagen bygger på bestämmelser i nämndlagen, bostadsdomstolslagen, rättegångsbalken, lagen om rättegången i tvistemål om mindre värden (småmålslagen) och lagen om rättegången i arbetstvister. I de fall där särskilda bestämmelser saknas i hyresprocesslagen gäller rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål vari förlikning om saken är tillåten. En följd av den föreslagna nya lagen blir att även hyresnämnderna i fortsättningen skall betraktas som domstolar.

Hyresprocesslagen bygger på principen att processen skall vara snabb och enkel. Mål kan avgöras såväl efter förhandling som efter enbart skriftlig handläggning. Domstolarnas – framför allt hyresnämndernas – processledande funktion betonas kraftigt. Enligt nuvarande regler står vardera parten för sina kostnader för förfarande i hyresnämnden. Vi föreslår att detta allttjämt skall gälla som huvudregel. För vissa typer av de mål som enligt förslaget skall flyttas över från fastighetsdomstol, nämligen om skadestånd, utfående av penningfordringar och förverkande, föreslår vi dock en tillämpning av rättegångsbalkens regel om att förlorande part skall ersätta den vinnande parten hans kostnader (avsnitt 8.3.2.8). För att underlätta hanteringen av mål där ett flertal, ja kanske tusentals hyresgäster är parter, har vi föreslagit särskilda regler om handläggning av s.k. massärenden (avsnitt 2.6.7).

Bland de frågor som vi tar upp vid den *allmänna genomgången* av hyreslagen och som behandlas i specialmotiveringen till ändringarna i denna (avsnitt 9.1) märks främst följande. Vi lägger fram ett förslag om hur rätten

att utnyttja utrymmen som är avsedda att nyttjas gemensamt av flera hyresgäster får ändras. Vidare föreslår vi bestämmelser om rätt till avvikelser från hyreslagens bestämmelser om bostadslägenheter, när ett hyresavtal omfattar fler än tio bostadslägenheter som skall hyras ut i andra hand (s.k. blockuthyrning).

Förslaget innehåller vidare delvis nya bestämmelser om hur en uppsägning får delges. Avsnittet om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten har arbetats om i systematiskt hänseende för att bli mer lättöverskådligt. Där föreslås också vissa nyheter, bl.a. en utvidgning av möjligheten att tillgripa reparationsföreläggande.

Delvis nya bestämmelser föreslås beträffande den tidpunkt när hyran skall erläggas. Vi föreslår också att hyresvärdens rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande, när en säkerhet som ställts för hyran försämras, tas bort när det gäller bostadslägenheter. Ett förslag läggs fram om att en hyresgäst som betalat för hög hyra i vissa fall skall ha rätt till ränta på vad han betalat för mycket.

Vidare föreslås ändring i bestämmelserna om uppskov med avflyttning från lokal. Vi anser sålunda att beslut härom skall få meddelas även efter hyrestidens utgång. Dessutom anser vi, som framgår av vårt förslag till hyresprocesslag, att talan skall få föras mot ett beslut om uppskov med avflyttningen från en lokal.

En annan nyhet i förslaget är en bestämmelse som stadgar straff för en hyresvärd som av en bostadshyresgäst tar ut en hyra, som är uppenbart orimlig i förhållande till lägenhetens bruksvärde, när hyresgästen saknar rätt till förlängning eller har sådan rätt endast om synnerliga skäl föreligger.

Ett stort antal paragrafer har dessutom undergått språkliga ändringar för att anpassas till den lagstil som numera anses önskvärd.

Antalet ändringar i hyreslagen är som framgår av sammanfattningen betydande. För att inte lagen skall bli alltför svåröverskådlig har vi föreslagit att bestämmelserna numreras om och hela 12 kap. jordabalken således ges en ny lydelse. Vi vill dock understryka att vi inte eftersträvat en allmän omarbetning av hyreslagen. Den tidigare dispositionen kvarstår i huvudsak och paragraferna har som regel frånsett språkliga justeringar omarbetats endast när ändringar i sak ansetts påkalla det.

Utöver de reservationer som särskilt omnämnts i det föregående föreligger ytterligare vissa reservationer på enskilda punkter samt ett särskilt yttrande.

Vi föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 1983.

Utredningens lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 7 kap. 16 § skall ha nedan angivna lydelse,
dels att 12 kap. skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.
16 §²

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll.

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. *Är fastigheten taxerad som annan fastighet och har den vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelse som avser hyra och grundar sig på skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före försäljningen.*

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken.

12 kap. Hyra
Inledande bestämmelser
1 §³

Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus *upplåtes*

Detta kapitel avser avtal, varigenom *ett* hus eller *en* del av *ett* hus

¹ 12 kap. jordabalken omtryckt 1979:252.

² Senaste lydelse 1981:784.

³ Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse

till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger detta kapitel tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, äger kapitlet tillämpning, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

1 §

femte stycket

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1980:94).

1 §

tredje stycket

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till, *icke* oväsentlig del användas som bostad.

1 § fjärde stycket

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *ej* annat anges.

Föreslagen lydelse

upplåts till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom *ett* tjänsteavtal eller *ett* avtal i anslutning till sådant avtal.

2 §

Med bostadslägenhet avses *en* lägenhet som upplåtits för att helt eller till *en inte* oväsentlig del användas som bostad. *Med lokal* avses *annan lägenhet än bostadslägenhet*.

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

3 §

Ett förbehåll som strider mot *en* bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *inte* annat anges.

Omfattar ett hyresavtal fler än tio bostadslägenheter, som av hyresgästen skall hyras ut i andra hand, får parterna dock avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna om bostadslägenheter, under förutsättning att förbehållen inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte avser rätten till förlängning av hyres-

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkor i samband med sådan förlängning.

Hyresavtals ingående

2 §

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall anteckning därom på begäran göras på handlingen.

4 §

Ett hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har ett hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i hyresgästens ställe, när så får ske, skall en anteckning därom på begäran göras på handlingen.

Hyrestid och uppsägning

5 §

Ett hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat avtalats.

Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser sådan nytthet som har omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

3 §

första stycket

Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

6 §

Ett hyresavtal skall sägas upp för att upphöra att gälla. Detta gäller dock inte ett hyresavtal som ingåtts för bestämd tid, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång inte varat längre än nio månader i följd.

4 §

andra stycket

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägningen eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Avser hyresavta-

Sägs ett hyresavtal, som gäller för obestämd tid, upp och är inte längre uppsägningstid avtalad, upphör det att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen eller, när avtalet avser en lokal och hyresförhållandet

Nuvarande lydelse

let annan lägenhet än bostadslägenhet och har hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, har hyresgästen dock alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

4 §

tredje stycket

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

3 §

andra stycket

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,

2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,

3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,

4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,

5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,

6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,

7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

3 §

tredje stycket

Avser avtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och är hyrestiden längre än nio månader, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Vad nu sagts gäller dock ej om lägenheten ej är

Föreslagen lydelse

vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, närmast efter nio månader från uppsägningen.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägning ske, om hyrestiden är

1. längst två veckor, senast en dag i förväg,

2. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,

3. längre än tre månader och fråga är om en bostadslägenhet, senast tre månader i förväg,

4. längre än tre månader men längst nio månader och fråga är om en lokal, senast tre månader i förväg,

5. längre tid än nio månader och fråga är om en lokal, senast nio månader i förväg.

Nuvarande lydelse

avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet.

4 a §

Avser hyresavtal bostadslägenhet, får hyresgästen *uppsäga* hyresavtalet att upphöra vid månadsskifte som inträffar *tidigast* efter tre månader från uppsägningen.

3 §

fjärde stycket

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

4 §

första stycket

Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen *suttit* kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

5 §

Avlider hyresgäst som hyrt bostadslägenhet före hyrestidens utgång, får dödsboet *uppsäga* avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, får vid dennes död hans

Föreslagen lydelse

Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen *alltid säga upp* hyresavtalet att upphöra *tidigast* vid *det* månadsskifte som inträffar *närmast* efter tre månader från uppsägningen.

7 §

Saknar ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid och som skall sägas upp för ett upphöra vid hyrestidens utgång, bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och sägs det ej upp inom rätt tid, anses avtalet förlängt på obestämd tid.

Är ett hyresavtal *ingånget* för bestämd tid och *behöver det ej sägas upp för att upphöra*, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen *fortsatt att nyttja* lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Nuvarande lydelse

make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden dock uppsäga avtalet att upphöra tidigast på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet upphör att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död, skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter en månad från dödsfallet.

6 §

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

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.

7 §

andra stycket

Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 avträdesdagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.

Föreslagen lydelse

8 §

Sägs ett hyresavtal upp av orsak som anges i 14, 15, 17, 18 eller 22 §, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller fall som anges i 50 § om ej annat följer av 52 §.

Sägs ett hyresavtal upp av annan orsak som ger hyresvärden eller hyresgästen rätt att frånträda avtalet, gäller, oavsett avtalets bestämmelser om uppsägningstid, den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 6 § andra stycket eller, om hyresavtalet gäller för bestämd tid, i 6 § tredje stycket. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

9 §

När hyrestiden löper ut, skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Nuvarande lydelse

7 §

första stycket

Infaller dag då *lägenhet enligt lag eller avtal* skall tillträdas eller avträdas på söndag *eller* annan allmän helgdag, skall *tillträde eller avträde* i stället ske nästa vardag.

7 § tredje stycket

Första och andra styckena gäller ej, om annat *avtalats*.

8 §

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.

Föreslagen lydelse

Infaller dag då *lägenheten* skall tillträdas eller *lämnas* på söndag, annan allmän helgdag, *lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton*, skall *det* i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller *inte*, om annat *är avtalat*.

10 §

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

En skriftlig uppsägning får delges den som söks för uppsägning. Vid tillämpning av 12 och 15 §§ delgivningslagen (1970:428) får en uppsägning hos hyresgästen inte lämnas till hyresvärden eller annan som är i hans ställe.

Har en hyresvärd eller en hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, hemvist här i riket, anses uppsägningen också ha skett när den avlämnats för postbefordran i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall får hyresvärden sända uppsägningen under den uthyrda lägenhetens adress.

Nuvarande lydelse

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 *moti*aga 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 §.

Föreslagen lydelse

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

En ansökan till domstol med yrkande *om* att *hyresförhållandet* skall upphöra och *en* ansökan om vräkning av *hyresgästen* gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal finns i 64 och 80 §§.

11 §

Beträffande anmodan enligt 7 § andra stycket eller 64 § andra stycket gäller bestämmelserna i 10 §.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om *ej annat* avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det *avsedda ändamålet*.

12 §

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om *ej bättre skick* avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det *ändamål för vilket den har upplåtits*. Avser *upplåtelsen en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal*, får avtal träffas även om att lägenheten skall vara i *sämre skick än som nu angetts*.

Bestämmelserna i 12, 14, 16, 17 och 19–21 §§ gäller inte, om annat följer av lagen (1981:000) om underhåll av hyreslägenheter.

10 §

första stycket

Blir lägenheten före *den avtalade tidpunkten för tillträdet* så förstörd att den *ej* kan användas för det *avsedda ändamålet*, förfallet avtalet.

13 §

Blir lägenheten före *tillträdesdagen* så förstörd att den *inte* kan användas för det *avsedda ändamålet*, förfaller avtalet. *Hyresvärden*

Nuvarande lydelse

Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

11 §

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan ej avhjälpt eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen uppsäga avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden får avtalet ej uppsägas. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran.

I fall som avses i första stycket har hyresgästen även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att bristen icke beror på hans försummelse.

Första och andra styckena äger tillämpning även när lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i sådant skick som anges i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig upp-

Föreslagen lydelse

skall utan dröjsmål meddela hyresgästen detta. Gör han inte det, har hyresgästen rätt till ersättning för skada. Vad som sagts nu gäller också om hyresvärden är vållande till att lägenheten inte kan användas.

14 §

Är lägenheten, när den skall tillträdas, inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra och kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpt av hyresvärden får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

Hyresgästen har även rätt att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Hyresgästen har vidare rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på försummelse från hans sida.

Har en bostadslägenhet som är avsedd för fritidsändamål eller en lokal uthyrts i befintligt skick och är den inte i sådant skick som anges i 12 §, gäller dock första och andra styckena, om hyresgästen inte vid avtalets ingående kände till bristen eller kun-

Nuvarande lydelse

märksamhet.

13 §

första stycket

Avser hyresavtalet lägenhet som icke färdigställts vid avtalets ingående och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran och sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade tidpunkten för tillträde, om det är uppenbart att lägenheten på tillträdesdagen ej kan användas för det avsedda ändamålet.

14 §

första stycket

Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall avflytta, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Undanröjes hindret icke genast efter det att hyresvärden underrättats om förhållandet, äger bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet på grund av brist i lägenheten motsvarande tillämpning.

13 §

andra stycket

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke beror på hans försummelse.

14 §

andra stycket

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke beror på hans försummelse.

Föreslagen lydelse

nat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

15 §

Får hyresgästen, när lägenheten skall tillrädas, inte tillträde i rätt tid och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid han inte kan nyttja lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse och undanröjs det inte genast efter det att hyresvärden tillsagts att vidta rättelse, får hyresgästen säga upp avtalet. Sedan tillträde erhållits får uppsägning inte ske.

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att dröjsmålet inte beror på försummelse från hans sida.

Nuvarande lydelse

15 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om ej annat avtalats.

16 §

första stycket

Bestämmelserna i 10–12 §§ äger motsvarande tillämpning, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

16 §

tredje stycket

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderät-

Föreslagen lydelse

16 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 12 §, om inte bättre skick avtalats eller kan krävas enligt andra stycket. Avser upplåtelsen en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, får avtal träffas även om att lägenheten skall vara i sämre skick än som har angetts.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen ombesörja sedvanliga reparationer i den mån det behövs och inte hyresgästen är ansvarig för förslitningen eller felet. Avser hyresavtalet ett enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu om hyresvärdens reparationsskyldighet endast om inte annat avtalats.

17 §

Brister hyresvärden i sin reparationsskyldighet eller uppkommer utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, sedan tillträde medgetts, på grund av att lägenheten skadas eller på annat sätt, gäller 13 och 14 §§.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa ett avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjan-

Nuvarande lydelse

ten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

12 §

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada äger 10 § andra stycket motsvarande tillämpning.

17 §

första stycket

Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

10 §

andra stycket

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande som föranlett beslutet på försummelse av hyresvärden eller lämnar denne ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

17 §

andra stycket

I fråga om bostadslägenhet som

Föreslagen lydelse

derätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

18 §

Bestämmelserna om skada och brist på lägenheten gäller också, om en myndighet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar ett beslut som medför intrång i hyresgästens nyttjanderätt eller om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

Förbjuder en myndighet före tillträdet på grund av lägenhetens beskaffenhet att den används för avsett ändamål, förfaller avtalet, även om beslutet inte vunnit laga kraft. Uppsägning enligt 14 § första stycket får också ske trots att beslutet inte vunnit laga kraft. Meddelas ett beslut under hyrestiden gäller hänvisningen i 17 § första stycket till 13 och 14 §§, när beslutet länder till efterrättelse.

I fråga om en bostadslägenhet som

Nuvarande lydelse

utgör del av hus är hyresvärden skyldig att *vidtaga tjänliga* åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som *åsamkas honom* genom åtgärd för att utrota ohyran.

16 §

andra stycket

Avser hyresavtalet bostadslägenhet, får hyresnämnden *i fall som avses i första stycket 1–3* på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (reparationsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan därom göres före utgången av den löpande tidsfristen.

Föreslagen lydelse

utgör *en* del av *ett* hus är hyresvärden skyldig att *vidta lämpliga* åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som *han får* genom åtgärd för att utrota ohyran.

19 §

Avser hyresavtalet *en* bostadslägenhet och brister hyresvärden i sin reparationsskyldighet eller uppkommer utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, sedan tillträde medgetts, på grund av att lägenheten skadas eller på annat sätt, får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (reparationsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken *en* åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om en ansökan därom görs före utgången av den löpande tidsfristen.

20 §

Avser hyresavtalet *en* bostadslägenhet och brister hyresvärden i sina åligganden i fråga om

1. nyttigheter som avses i 23 § första stycket andra meningen,

2. trappstädning och andra tjänster, eller

3. utrymmen på fastigheten som är avsedda för de boendes gemensamma användning,

gäller också bestämmelserna i 19 § om reparationsföreläggande.

21 §

En ansökan om reparationsföreläggande kan riktas mot den för

Nuvarande lydelse

18 §
Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran. Hyresgästen har även *sådan* rätt att *uppsäga avtal som anges i 11 §, om* han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

19 §
Är bostadslägenhet så beskaffad att det är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa att använda lägenheten och avhjälpes hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om han icke har rätt till det enligt annan bestämmelse.

19 a §
Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i *avtalet* eller, *om avtalet* innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. *Detta gäller dock ej* ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärm-

Föreslagen lydelse

vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökningen görs. Föreligger fall som sagts nu gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegången.

Om en tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan en ansökan om reparationsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

22 §
Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att *ett* annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran. Hyresgästen har även rätt att *säga upp avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och* han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

23 §
Om annat ej följer av lag, skall hyran för *en* bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i *hyresavtalet* eller, *när hyresavtalet* innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i *en* förhandlingsöverenskommelse. Ersättning för kostnad som hänför sig till

Hyran

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp *behöver ej vara till beloppet bestämd, om beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen eller genom ett beslut av hyresnämnden eller bostadsdomstolen enligt 22 eller 25 § samma lag. Vidare får avtalas att hyresgästen skall särskilt ersätta sin förbrukning av energi, vatten eller liknande nytthet, om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus.*

I fråga om en bostadslägenhet, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får utan hinder av första stycket avtalas att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

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

Har ett avtal träffats i strid med första och tredje styckena, skall hyran utgå med ett belopp som är

Hyran för annan lägenhet än bostadslägenhet skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den icke omfattar ersättning som avses i första stycket andra punkten. Utan hinder härav gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem och å andra sidan organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid, som är längre än ett år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestämmes enligt annan beräkningsgrund än som nu har sagts.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är

Nuvarande lydelse

skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

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

20 §

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, postgiro 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 postgirokonton 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 postgirokontoret. Vid betalning av hyra genom bankgiro på bankkontor inom riket anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalningsuppdraget mottogs av bankkontoret.

21 §¹

Anser hyresgästen, att han enligt 11-14, 16-18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller till ersätt-

Föreslagen lydelse

skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av *ett* avtal om hyra för *en* bostadslägenhet i vissa fall när *en* förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

24 §

Har *ett* 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 *en* bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om *ett* avtal träffats om en tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens *bostad* eller *under annan adress* som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på *en* ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

25 §

Anser hyresgästen, att han enligt 14, 15, 17, 18 eller 31 § har rätt till nedsättning i hyran eller till ersätt-

¹ Senaste lydelse 1981:784.

Nuvarande lydelse

ning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *avdraga* motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *nedsätta* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *äger motsvarande tillämpning*, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket *nedsätter* belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan åsamkas hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen sålunda *nedsatt* hyra hos länsstyrelsen får hyresvärden *icke* göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det nedsatta beloppet ej betalats till honom.

22 §¹

Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om nedsättning enligt 21 §.

Visar hyresvärden *ej* inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om nedsättningen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att *återfå* beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Föreslagen lydelse

ning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *dra av* motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *sätta ned* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *gäller också*, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket *sätter ned* ett belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna *en* skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan åsamkas hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen sålunda *satt ned* hyra hos länsstyrelsen får hyresvärden *inte* göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det nedsatta beloppet ej betalats till honom.

26 §

Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om nedsättning enligt 25 §.

Visar hyresvärden *inte* inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och *en* underrättelse om nedsättningen sänts till honom att han träffat *en* överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att *få* beloppet *åter*. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

¹ Senaste lydelse 1981:784.

Nuvarande lydelse

Nedsatt belopp skall ofördröjligen *insättas* i bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Föreslagen lydelse

Nedsatt belopp skall ofördröjligen *sättas in* i en bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Hyresgästens nyttjande av lägenheten

23 §

Hyresgästen får *icke* använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock *icke* åberopa avvikelse som är utan betydelse för honom.

27 §

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

24 §

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad *därtill hör*. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv *icke* vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort *iakttaga*.

28 §

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad *som hör till den*. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför *ett* arbete för hans räkning. För *en* brandskada som han själv *inte* vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort *iaktta*.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet *icke* skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som *angivits* förut i detta stycke skall lämnas

Uppkommer *en* skada eller visar sig *en* brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet *inte* skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden *ett* meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör *en* del av *ett* hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden *ett* meddelande om skadan eller bristen. *Ett* meddelande om annan skada eller brist än sådan som *angetts* förut i detta stycke skall

Nuvarande lydelse

hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att under-
rätta hyresvärden enligt vad som
föreskrivits i detta stycke, är han
ansvarig för skada som *föranledes* av
hans försummelse.

Bestämmelserna i första och and-
ra styckena om skada eller brist *äger
motsvarande tillämpning*, om ohyra
förekommer i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövt
samtycke eller tillstånd överlåtit
hyresrätten eller åt annan upplåtit
rätt att begagna lägenheten, är
hyresgästen ansvarig för skada som
den nye innehavaren skolat ersätta
enligt första, andra eller tredje
stycket, om lägenheten hade varit
förhyrd av honom.

Har i fråga om lägenhet, som
upplåtits för att helt eller delvis
användas för annat ändamål än
bostad, träffats avtal, varigenom
hyresgästens ansvar utsträcks utö-
ver vad som *föreskrives* i första-fjär-
de styckena, gäller avtalet.

24 a §

Bostadshyresgäst har rätt att på
egen bekostnad i lägenheten utföra
målning, tapetsering och därmed
jämförlig åtgärd. Minskar däri-
genom lägenhetens bruksvärde, har
hyresvärden rätt till ersättning för
skadan.

Avser hyresavtalet enfamiljshus
som *icke* är avsett att uthyras varak-
tigt eller lägenhet, vilken upplåtits
av någon som innehade den med
bostadsrätt och vilken alltså *inne-
haves* med sådan rätt, gäller första
stycket endast om *ej* annat har avta-
lats.

*Fråga om skyldighet för hyresgäs-
ten att utgiva ersättning enligt första
stycket prövas av hyresnämnd.*

Föreslagen lydelse

lämnas hyresvärden utan oskäligt
dröjsmål. Försummar hyresgästen
att underrätta hyresvärden enligt
vad som *anges* i detta stycke, är han
ansvarig för skada som *föranleds* av
hans försummelse.

Bestämmelserna i första och and-
ra styckena om skada eller brist
gäller också, om ohyra förekommer i
lägenheten.

Har hyresgästen utan behövt
samtycke eller tillstånd överlåtit
hyresrätten eller åt annan upplåtit
rätt att begagna lägenheten, är
hyresgästen ansvarig för *en* skada
som den nye innehavaren skolat
ersätta enligt första, andra eller tred-
je stycket, om lägenheten hade varit
förhyrd av honom.

Har i fråga om *en* lägenhet, som
upplåtits för att helt eller delvis
användas för annat ändamål än
bostad, träffats *ett* avtal, varigenom
hyresgästens ansvar utsträcks utö-
ver vad som *föreskrivs* i första-fjärde
styckena, gäller avtalet.

29 §

En bostadshyresgäst har rätt att på
egen bekostnad i lägenheten utföra
målning, tapetsering och därmed
jämförliga åtgärder. Minskar däri-
genom lägenhetens bruksvärde, har
hyresvärden rätt till ersättning för
skadan.

Avser hyresavtalet *ett* enfamiljs-
hus som *inte* är avsett att uthyras
varaktigt eller *en* lägenhet, vilken
upplåtits av någon som innehade den
med bostadsrätt och vilken alltså
innehaves med sådan rätt, gäller första
stycket endast om *inte* annat har
avtalats.

*Första och andra styckena gäller
inte, om annat följer av lagen
(1981:000) om underhåll av hyreslä-
genheter.*

Nuvarande lydelse

25 §

Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande *iakttaga* allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv *iakttages* även av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Gods som *veterligt* är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får *icke införas* i lägenheten.

26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra förbättringsarbete som ej kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådiskande förbättringsarbete som *icke* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete får dock *ej* utan hyresgästens medgivande utföras under sista månaden av hyresförhållandets bestånd. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han erhöll meddelande därom *uppsäga* avtalet till upphörande *på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen*. Sådant arbete får *icke* utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller *ej* arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej tillskyndas större olägenhet än nödvändigt. Skada som åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten,

Föreslagen lydelse

30 §

Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande *iaktta* allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv *iakttas* även av dem för vilka han svarar enligt 28 § första stycket.

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

31 §

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra *ett* mindre brådiskande förbättringsarbete som *inte* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete får dock *inte* utan hyresgästens medgivande utföras under sista månaden av hyresförhållandets bestånd. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han erhöll ett meddelande därom *säga upp* avtalet till upphörande. Sådant arbete får *inte* utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller *inte* arbete som hyresvärden *har* utfäst sig att utföra åt hyresgästen *eller som han genom ett reparationsföreläggande har ålagts att utföra*.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten,

Nuvarande lydelse

som föranledes av nödiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten icke besväras av ohyra. Därvid äger 17 § motsvarande tillämpning.

27 §¹

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärdens tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).

27 a §

Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärdens 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 anmaning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärdens utan lösen.

Pant eller borgen

28 §

Är pant eller borgen ställd för hyresavtalets fullgörande och försämrats säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärdens skäligen kan nöjas. Gör han det *ej* inom en månad, får hyresvärdens uppsäga avtalet. *I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärdens uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärdens att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.*

Föreslagen lydelse

som föranleds av nödiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten *inte* besväras av ohyra. Därvid *gäller* 18 §.

32 §

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärdens tillträde till lägenheten när denne enligt 31 § har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).

33 §

Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärdens genast *återta* den.

Finns i en lägenhet som hyresgästen lämnat eller i ett utrymme som hör till lägenheten egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärdens utan lösen.

34 §

Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs och försämrats säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa *en* ny säkerhet med vilken hyresvärdens skäligen kan nöjas. Gör han det *inte* inom en månad, får hyresvärdens *säga upp* avtalet.

¹ Senaste lydelse 1981:849.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Utmätning och konkurs

29 §

Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *uppsäga* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphäv*es utmätningen eller förfaller *eljest* frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

30 §

Bestämmelserna i 29 § *äger mot-* svarande *tillämpning*, om hyresvärden *försättes* i konkurs före tillträdesdagen.

31 §¹

Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet *uppsäga* avtalet. Beträffande bostadslägenhet fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *uppsäga* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om *annan lägenhet än bostadslägenhet* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *uppsäga* avtalet, om ej sådan säkerhet *ställes* inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlätas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

35 §

Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *säga upp* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphäv*s utmätningen eller förfaller *i annat fall* frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

36 §

Bestämmelserna i 35 § *gäller också*, om hyresvärden *försätts* i konkurs före tillträdesdagen.

37 §

Försätts hyresgästen i konkurs, får konkursboet *säga upp* avtalet. Beträffande *en* bostadslägenhet fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *säga upp* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om *en lokal* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *säga upp* avtalet, om ej sådan säkerhet *ställs* inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlätas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

¹ Senaste lydelse 1979:341.

Nuvarande lydelse

Uppsäges avtalet enligt första-tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §¹

Hyresgästen får *icke* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–36 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *uppsäga* hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).

33 §

Bestämmelserna i 32 § *äger mot-svarande 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, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens 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

Föreslagen lydelse

Sägs avtalet *upp* enligt första-tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

38 §

Hyresgästen får *inte* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 40–43 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *säga upp* hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till *en* överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).

39 §

Bestämmelserna i 38 § *gäller också vid* hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till *en* 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 hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även *en* 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 *inte* för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser

¹ Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse

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 (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

34 §

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.

34 a §¹

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

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

Föreslagen lydelse

enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena *gäller också*, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

Andra-fjärde styckena *gäller också*, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

40 §

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

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

41 §

42 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till *sin* bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *en* annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *samt ej heller annat särskilt skäl talar mot bytet*. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft

¹ Paragrafen införd genom 1980:95.

Nuvarande lydelse

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. lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså *innehaves* med sådan rätt,

5. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och 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.

36 §

Hyresgäst, som hyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall *övertaga* verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden *ej* har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten *överlåts*. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Föreslagen lydelse

lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller *inte*, om

1. lägenheten *förhyrs* i andra hand,

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

3. lägenheten är belägen i *ett* enfamiljshus som *inte* är avsett att uthyras varaktigt eller i *ett* tvåfamiljshus,

4. lägenheten *har* upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså *innehas* med sådan rätt,

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

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

43 §

En hyresgäst, som hyr *en* lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall *överta* verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden *ej* har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten *överlåts*. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Nuvarande lydelse

37 §¹

Tillstånd som avses i 34, 34 a, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om *ej* annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om *ej* annat avtalas med hyresvärden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §¹

Hyresgästen får *ej* utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).

40 §

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

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

Föreslagen lydelse

44 §

Ett tillstånd som avses i 40, 41, 42 eller 43 § kan förenas med villkor.

45 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om *inte* annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om *inte* annat avtalas med hyresvärden.

46 §

Hyresgästen får *inte* utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 47 §.

47 §

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

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

¹ Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

48 §

Upplåts en bostadslägenhet i andra hand av

1. någon som är gift eller har varit gift med hyresvärden eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag med hyresvärden eller är syskon till hyresvärden eller på annat liknande sätt är hyresvärden närstående,

2. en juridisk person för vilken hyresvärden eller någon som avses i 1 är såsom styrelseledamot eller i annan liknande egenskap ställföreträdare eller över vilken hyresvärden eller någon som avses i 1 eljest på grund av aktieäggande eller annan liknande anledning har ett bestämmande inflytande,

3. någon som, när hyresvärden är en juridisk person, själv har en sådan ställning i förhållande till hyresvärden som avses i 2 eller är närstående till någon som har en sådan ställning,

4. någon som är anställd hos hyresvärden eller har ekonomisk intressegemenskap med hyresvärden eller står i annat liknande förhållande till denne,

och kan det på grund därav antagas att upplåtaren inte vid upplåtelsen handlat självständigt i förhållande till hyresvärden, skall lägenheten, om andrahandshyresgästen begär det, anses ha upplåtits till denne direkt av hyresvärden.

Har i fall som avses i första stycket ett hyresavtal upprättats skriftligen, skall anteckning om att avtalet gäller direkt med hyresvärden på begäran av hyresgästen göras på handlingen. I annat fall tillämpas 4 § första stycket.

41 §

Hyresgästen får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om

49 §

Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten,

Nuvarande lydelse

det kan medföra men för hyresvärden.

Föreslagen lydelse

om det kan medföra men för hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

42 §¹

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat *ej* följer av 53 §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyra för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *ej* efter tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

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

4. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden därom *bidrager* till att ohyran *sprides* i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 §

50 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat *inte* följer av 75 §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *inte* efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och med anledning av ansökningen erhåller sådant,

3. om lägenheten används i strid med 27 eller 49 § och hyresgästen *inte* efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 30 §

¹ Senaste lydelse 1980:893.

Nuvarande lydelse

skall *iakttas* vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger *hyresgäst* och rättelse *icke* utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

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

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

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till *ej* oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §¹

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

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 8 endast om hyresvärden har sagt upp

Föreslagen lydelse

skall *iakttas* vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger *hyresgästen* och rättelse *inte* utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. om i strid med 31 § tilltråde till lägenheten vägras och hyresgästen *inte* kan visa giltig ursäkt,

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

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till *inte* oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

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

51 §

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 50 § första stycket 1–3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att *säga upp* avtalet, kan hyresgästen *inte* därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden *inte sagt upp* avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 50 § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden *inte* inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 *sagt till* hyresgästen av *vidta* rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 50 § första stycket 8 endast om hyresvärden har sagt upp

¹ Senaste lydelse 1980:893.

Nuvarande lydelse

avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

44 §¹

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 *nedsätts* hos länsstyrelsen 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 samt, i fråga om bostadslägenhet, meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning *icke* meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen *delgivits* underrättelsen och, i fråga om bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

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

Föreslagen lydelse

avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

52 §

Är hyresrätten enligt 50 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav *sagt upp* avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 24 § andra eller tredje stycket eller *sätts ned* hos länsstyrelsen enligt 25 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som *enligt 10 § andra stycket* gäller för uppsägning, *delgetts en* underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten samt, i fråga om *en* bostadslägenhet, *ett* meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får *ett* beslut om vräkning *inte* meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen *delgetts* underrättelsen och, i fråga om *en* bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

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

¹ Senaste lydelse 1981:784.

Nuvarande lydelse

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

Rätt till förlängning av hyresavtalet

45 §

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

1. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och 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 §.

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

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om *make* äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

Föreslagen lydelse

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

Förlängning av hyresavtalet

53 §

Bestämmelserna i 54–67 §§ gäller vid upplåtelse av *en* bostadslägenhet, om *inte*

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

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

3. hyresvärden säger upp hyresförhållandet till omedelbart upphörande på den grund att hyresrätten är förverkad samt annat *inte* följer av 61, 62 eller 63 §.

Nuvarande lydelse

46 §

Om hyresvärden *uppsagt* hyresavtalet eller, i fall som avses i 4 § *första stycket*, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, *utom när*

46 § första stycket

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

Föreslagen lydelse

54 §

Om hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet eller, i fall som avses i 7 § *andra stycket*, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, *om inte annat följer av 55–60 §§*.

55 §

Hyresgästen saknar rätt till förlängning, om

1. hyresrätten är förverkad utan att likväl hyresvärden *sagt upp* avtalet till *omedelbart upphörande* eller

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen *inte* bör förlängas.

56 §

Skall det hus i vilket lägenheten är belägen rivas eller undergå större ombyggnad, saknar hyresgästen rätt till förlängning, om hyresvärden och hyresgästen träffat en skriftlig överenskommelse om det när hyresavtalet ingicks och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom tre år från hyresförhållandets början. Vad nu sagts gäller inte, om synnerliga skäl finns att förlänga hyresavtalet. Hade hyresgästens make eller, i fall som sägs i 62 §, samboende sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades utan att likväl ha del i hyresrätten, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Skall i annat fall än som avses i första stycket huset rivas eller undergå större ombyggnad, saknar hyresgästen rätt till förlängning, om det inte är obilligt mot honom att hyresförhållandet upphör. Vid ombyggnad äger dock hyresgästen bo kvar i lägenheten, om det är uppenbart att

Nuvarande lydelse

det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

46 § tredje stycket

Avträder bostadshyresgäst lägenhet eller del därav med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall *hyresgästen* om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra likvärdig lägenhet i huset.

46 § första stycket

5. *lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,*

Föreslagen lydelse

det kan ske utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande.

Avträder *en* bostadshyresgäst *sin* lägenhet eller *en* del därav med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall *han* om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra *en* likvärdig lägenhet i huset.

Skall lägenheten inte längre användas för bostadsändamål, gäller bestämmelserna i andra stycket första meningen.

57 §

Avser hyresavtalet upplåtelse av en lägenhet i vilken upplåtaren själv bodde när avtalet ingicks, saknar hyresgästen rätt till förlängning, om hyresvärden och hyresgästen träffat en skriftlig överenskommelse om det när avtalet ingicks och upplåtaren skall flytta tillbaka till lägenheten inom tre år från hyresförhållandets början. Vad nu sagts gäller inte, om synnerliga skäl finns att förlänga hyresavtalet. Hade hyresgästens make eller, i fall som sägs i 62 §, samboende sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades utan att likväl ha del i hyresrätten, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

6. *avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,*

6 a. *avtalet avser lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehaves med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant in-*

Avser hyresavtalet i annat fall än som anges i första stycket

1. *en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller*

2. *en lägenhet som upplåtits av någon vilken innehade den med bostadsrätt och som alltjämt innehas med sådan rätt,*

saknar hyresgästen rätt till förlängning, om upplåtaren har sådant

Nuvarande lydelse

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 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.

46 andra stycket

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

Föreslagen lydelse

intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

58 §

Beror hyresförhållandet av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, *som* är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, *saknar hyresgästen rätt till förlängning, om* anställningen har upphört.

Beror hyresförhållandet i annat fall än som avses i *första stycket* av anställning för skötsel och tillsyn av en fastighet, *saknar hyresgästen rätt till förlängning*, om anställningen har upphört och det *inte* är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör.

Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i *första eller andra stycket* och som upphört, *gäller bestämmelserna i andra stycket*. Om hyresförhållandet varat längre än tre år, *saknar dock hyresgästen rätt till förlängning endast om* hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa det.

59 §

Hyresgästen saknar rätt till förlängning, om det i annat fall *än* som anges i 55-58 §§ *inte* strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot *hon* att hyresförhållandet upphör.

60 §

Har hyresgästen ej rätt till förlängning enligt 55-59 §§ men blir hyresvärdens intresse tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och kan avtalet

Nuvarande lydelse

hyresgästen *utan hinder av första stycket* rätt till sådan förlängning.

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 förverkande.

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.*

13 Riksdagen 1983/84. I saml. Nr 137

Föreslagen lydelse

lämpligen förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen *i stället* rätt till sådan förlängning.

61 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av *en* uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, *inte* gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är *en* medhyresgäst berättigad *att få hyresavtalet förlängt för egen del*, om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst *och annat inte följer av 55–60 §§.* Är medhyresgästen make till den som sagt upp avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna *inte* gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han *en sådan rätt till förlängning* även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet *till omedelbart upphörande* på grund av förverkande.

Om *en* hyresgäst, som är gift och vars make *ej* har del i hyresrätten, *säger upp* hyresavtalet eller *vidtar* annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall *inte* har rätt till förlängning av avtalet, *har* maken, om han har sin bostad i lägenheten, *rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del*, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst *och annat inte följer av 56–60 §§.* *Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans efterlevande make, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta ej föranletts av maken.* Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet *till*

Nuvarande lydelse

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

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make *äger motsvarande tillämpning* i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden *övertaga* hyresrätten.

Föreslagen lydelse

omedelbart upphörande på grund av förverkande.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna respektive den efterlevande maken och den avlidna makens dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *inte* annat avtalats med hyresvärden.

62 §

Bestämmelserna i 56, 57 och 61 §§ om make *tillämpas också* i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden *ta över* hyresrätten.

63 §

Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. *han har sin bostad i lägenheten,*

2. *det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadsökande att han får överta hyresrätten,*

3. *hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst, samt*

4. *annat ej följer av 56–60 §§.*

Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

Nuvarande lydelse

49 §

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skrifligen 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 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 inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § fjärde stycket.

50 §

Är fråga om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att kvarbo i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som hyresgästen sålunda kvarbor i lägenheten skall de förut

Föreslagen lydelse

64 §

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet enligt 54–60 § eller 61 § första stycket, är uppsägningen utan verkan, om ej hyresvärden före hyrestidens utgång väcker talan vid hyresnämnden om hyresavtalets upphörande eller hyresgästen ändå flyttar senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 61 § andra stycket, 62 eller 63 §, skall han senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde på det sätt som anges i 11 § anmoda den som enligt nämnda bestämmelser kan äga rätt till förlängning att flytta. Sådan anmodan är utan verkan, om ej hyresvärden inom en månad därefter väcker talan vid hyresnämnden om hyresavtalets upphörande eller den som anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till sistnämnda tidpunkt.

Andra stycket andra och tredje meningarna skall tillämpas också i fall som anges i 7 § andra stycket.

I uppsägning eller anmodan skall hyresvärden ange anledningen till att han önskar att hyresavtalet skall upphöra. Annan anledning som hyresvärden känt till eller bort känna till vid tiden för åtgärden får därefter inte åberopas.

Bestämmelserna i 65–67 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om den som enligt andra stycket anmodats att flytta.

65 §

Nuvarande lydelse

gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

51 §

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

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

52 §

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i 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 §.

Rätt till prövning av hyresvillkoren

54 § andra stycket

Första stycket äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och

Föreslagen lydelse

66 §

Bifalls inte hyresvärdens talan om hyresavtalets upphörande, skall för den fortsatta förhyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, gäller 69 § tredje stycket samt 70–76 §§.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får inte åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet.

67 §

Bifalls hyresvärdens talan om hyresavtalets upphörande, får i beslutet skäligt uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad utan att likväl hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgörs tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 70 §.

Prövning av hyresvillkoren

68 §

Bestämmelserna i 69–76 §§ gäller vid upplåtelse av en bostadslägenhet, om ej

Nuvarande lydelse

hyresförhållandet vid den tidpunkt då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd eller om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad.

55 a §

Om rätt till prövning av hyresvillkoren för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304).

54 § första stycket

Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt 3 § andra stycket eller 4 § andra stycket första punkten eller enligt avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägningstid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

54 § tredje stycket

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

54 § fjärde stycket

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första eller tredje stycket, skall han inom tre veckor från upp-

Föreslagen lydelse

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hänskjutande till hyresnämnden enligt 69 § sker innan hyresförhållandet varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Gäller förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), tillämpas 69–76 §§ endast om det följer av nämnda lag.

69 §

Vill hyresvärden eller hyresgästen att villkoren för upplåtelse av en bostadslägenhet skall ändras, skall han skriftligen meddela motparten den ändring han önskar. Kan en överenskommelse inte träffas, har han rätt att ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden, sedan minst en månad förflutit från det meddelandet lämnades.

I ansökningen till hyresnämnden skall sökanden ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Vill en hyresvärd, som önskar att hyresgästen flyttar, att villkoren för upplåtelsen ändras, om hans talan om avflyttning inte skulle bifallas, skall han i uppsägningen ange den ändring han önskar och samtidigt som han väcker talan om hyresavtalets upphörande ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Nuvarande lydelse

sägningen 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.

48 §

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 är påtagligt högre än 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.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.

Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall

Föreslagen lydelse

70 §

Tvistar parterna om hyrans storlek, skall hyran fastställas att utgå med skäligt belopp. En hyra är inte skälig, om den med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och värdet av de nyttigheter och förmåner som enligt hyresavtalet skall tillhandahållas av hyresvärden påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter. Vid prövning härav skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Kan jämförelse ej ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får förbättringen tillgodräknas hyresvärden endast om särskilda skäl föreligger.

Råder tvist om annat villkor än hyran skall av hyresvärden eller hyresgästen uppställt villkor gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till

Nuvarande lydelse

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.

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

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.

Föreslagen lydelse

hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrig. Hyrestiden skall vara obestämd, om ej bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Träffas i tvist som avses i första eller andra stycket överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, gäller villkoren, oavsett bestämmelserna i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk eller vad som annars är särskilt föreskrivet.

71 §

En part får inte kräva villkor som är oförmånligare för motparten än vad han har begärt i ansökningen till hyresnämnden.

Om särskilda skäl föreligger får dock hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med ett villkor som har tagits upp i ansökningen.

72 §

Ett beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som ett avtal om villkor för fortsatt förhyrning.

73 §

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tid före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till nämnden, får beslutet inte avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tid innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tid före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tid före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tid efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

74 §

Hyresnämnden får, när det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring skall tillämpas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

53 §

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten *icke* förverkad på grund av dröjsmål

75 §

Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten *inte* förverkad på grund

Nuvarande lydelse

med *betalning* av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet 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 ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det. Medges anstånd, får bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Föreslagen lydelse

av dröjsmål med *betalningen* av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller *inte*, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

76 §

Sänks hyran för förfluten tid genom hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Rätt till ersättning med anledning av hyresförhållandets upphörande m. m.

56 §

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelse av *annan lägenhet än bostadslägenhet*, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling *överenskommit* om villkor som strider mot 57–60 §§, är överenskommelsen gäl-

77 §

Bestämmelserna i 78–83 §§ gäller för upplåtelse av *en lokal*, om ej

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 34 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling *kommit överens* om villkor som strider mot 78–83 §§, är överenskommelsen

Nuvarande lydelse

lande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

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 hyresförhållanden 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.

Föreslagen lydelse

gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

78 §

Har hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver *en* hyra som ej är skälig eller *ställer upp* annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller *annars* 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 *inte* skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen *inte* kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar *en* 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 *en* befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Första stycket *gäller också*, om hyresgästen har *sagt upp* avtalet i annat fall än som avses i 8 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne 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.

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning *ej* att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som *ej* är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

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

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

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

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

58 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall ha i uppsägningen underrätta

79 §

Vid tillämpningen av 78 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning *inte* att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som *inte* är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som *en* hyresgäst åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 78 § får *ett* yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart,

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

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

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

80 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta

Nuvarande lydelse

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. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet *icke* kräva högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än han har uppgivit i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning ej till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

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 där-

Föreslagen lydelse

hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om *anledningen* till att han vägrar medge förlängning. *Iakttar hyresvärden inte denna föreskrift, är uppsägningen utan verkan. Annan anledning som hyresvärden känt till eller bort känna till vid tiden för uppsägningen får därefter inte åberopas.*

Om hyresvärden har sagt upp avtalet, har han att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Hänskjutande skall ske, om uppsägningstiden är nio månader eller längre, inom två månader från uppsägningen och eljest inom tre veckor från uppsägningen, dock alltid före hyrestidens utgång. Iakttar hyresvärden inte föreskriven tidsfrist, är uppsägningen utan verkan, om ej hyresgästen före utgången av fristen själv hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller, när hänskjutande kan ske intill hyrestidens utgång, ändå avflyttar.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet *inte* kräva högre hyra eller annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har uppgett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning *inte* till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 78 §.

81 §

Har hyresgästen *sagt upp* avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och där-

Nuvarande lydelse

vid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hän- skjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före hyres- tidens utgång sin ansökan om med- ling, är uppsägningen utan verkan. Har han *ej* angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att av- hjälpa bristen inom viss tid. *Efter- kommes ej* föreläggandet, skall ansö- kan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyres- värden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresför- hållandet 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 villko- ren. Erinnan härom skall *intagas* i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

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 hyres- gästen i fall som avses i 57 § andra stycket, får hyresnämnden på begä- ran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång.

Föreslagen lydelse

vid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hän- skjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före hyres- tidens utgång sin ansökan om med- ling, är uppsägningen utan verkan. Har han *inte* angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att av- hjälpa bristen inom viss tid. *Efter- koms inte* föreläggandet, skall ansö- kan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyres- värden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresför- hållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden *inte* föreläggandet och är avtalet *inte* uppsagt enligt 78 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önska- de villkoren. *En* erinnan härom skall *intas* i föreläggandet. Förlängningen anses som *ett* avtal om fortsatt för- hyrning.

82 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden *eller, i fall som avses i 78 § andra stycket, av hyresgästen*, får hyresnämnden på begäran av *hyresvärden eller hyresgästen* medge uppskov *med avflyttningen* under skälig tid, dock högst ett år *från hyrestidens utgång.*

Nuvarande lydelse

Uppskov enligt första *eller andra* stycket får *ej* medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan däri- genom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till om- ständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upp- hörande.

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

60 §

I mål om ersättning enligt 57 § skall *rätten* på yrkande av hyresgäs- ten, om hyresvärden medger skyl- dighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställs genom *dom* som vunnit laga kraft, förplikta hyresvär- den att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket *äger ej tillämpning*, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. I *har* beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott *ej* upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rätte- gången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det över- skjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntela- gen (1975:635) för tiden från dagen

Föreslagen lydelse

Ett uppskov enligt första stycket får *inte* medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan däri- genom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttning- en med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunk- ten för avtalets upphörande.

Medges *ett* uppskov enligt första stycket, skall hyresnämnden faststäl- la skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttning- en.

83 §

I *ett* mål om ersättning enligt 78 § skall *hyresnämnden* på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden med- ger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom *ett beslut* som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersätt- ning som kan komma att bestäm- mas.

Första stycket *gäller inte*, om det är uppenbart att förskottet blir obe- tydligt. *Har* beslut i fråga om för- skott meddelats, får nytt yrkande om förskott *ej* upptas till prövning förr- än tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Har hyresgästen uppburit *ett* för- skott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyl- dig att till hyresvärden betala tillba- ka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från

Nuvarande lydelse

för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom *dom* som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Föreslagen lydelse

dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom *beslut* som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Särskilda bestämmelser

61 §

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *avträdde* lägenheten. *Iakttages* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 eller sådant meddelande från hyresvärden till socialnämnd som avses i 44 § 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.

64 §¹

65 §

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplä-

84 §

En hyresvärd eller *en* hyresgäst, som vill framställa *ett* fordringsanspråk på grund av *ett* hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *lämnade* lägenheten. *Iakttas* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

85 §

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 13 §, 50 § första stycket 2, 3 eller 5 eller 69 § första stycket eller sådant meddelande från hyresvärden till *en* socialnämnd som avses i 52 § avsänt i *ett* 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 14, 15, 28 eller 39 § eller 69 § första stycket. I fall som avses i 28 § är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall får hyresvärden sända meddelanden under den uthyrda lägenhetens adress.

86 §

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplä-

¹ Paragrafen upphävd genom 1976:193.

Nuvarande lydelse

telse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, *dömes* till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, *dömes* till fängelse i högst två år. Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen *eljest* i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

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

65 a §

Ej får någon *mottaga*, träffa avtal om eller begära ersättning av hyresökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket *dömes* till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, *dömes* till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att *återbära* den.

Föreslagen lydelse

telse av *en* bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till *en* sådan lägenhet, *döms* till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, *döms* till fängelse i högst två år. Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen *på annat sätt* i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

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

87 §

Ej får någon *motta*, träffa avtal om eller begära ersättning av *en* hyressökande för anvisning av *en* bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller *en* myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket *döms* till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, *döms* till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig *betala tillbaka* den.

88 §

Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 53 § första stycket 1 eller 2 eller har han enligt 56 § första stycket eller 57 § första stycket rätt till förlängning bara när synnerliga skäl föreligger och begagnar sig hyresvärdens av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart orimlig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

och värdet av de nyttigheter och förmåner som enligt hyresavtalet skall tillhandahållas av hyresvärden, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

I fall som avses i första stycket är hyresvärden skyldig att lämna tillbaka vad han mottagit i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten.

66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt däri genom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot be-
14 Riksdagen 1983/84. I saml. Nr 137

89 §

Ett avtal mellan en hyresvärd och en hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 66, 67 eller 69 § eller bestämmande av ersättning enligt 78 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt däri genom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

90 §

En överenskommelse om villkor i fråga om ett hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot 39,

Nuvarande lydelse

stämmelse i 33–35, 40, 46, 47, 49–55 eller 66 §, såvida den har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

67 a §¹

Talan mot beslut av länsstyrelsen med anledning av nedsättning enligt 21 § förs i hovrätten genom besvär.

Föreslagen lydelse

40, 42, 47, 54–69, 71–76 eller 89 §, såvida den har formen av ett kollektivavtal och på arbetstagsarsidan slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom en central arbetstagarorganisation.

91 §

Talan mot *ett* beslut av länsstyrelsen med anledning av nedsättning enligt 25 § förs i hovrätten genom besvär.

Förfarandet i hyrestvister

68 §

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen kan dock bestämman, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

69 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

70 §²

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24, 34, 34 a, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

71 §³

Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

92 §

En tvist med anledning av en upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (hyrestvist) skall tas upp av hyresnämnden, om inte annat föreskrivs.

¹ Senaste lydelse 1981:784.

² Senaste lydelse 1980:95.

³ Senaste lydelse 1981:849.

Nuvarande lydelse

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns *bestämmelse* i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. *Beträffande laga domstol i hyrestvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.*

Besvärstalan som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall inges till den domstol som har att upptaga besvären.

72 §

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen äger 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol motsvarande tillämpning. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister föreskrives om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål kan dock även företagas till avgörande efter huvudförhandling.

73 §

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § och i mål om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Föreslagen lydelse

Om laga domstol i *en* tvist med anledning av

1. *upplåtelse av gästrum i en rörelse på vilken bestämmelserna i lagen (1966:742) om hotell- och pensionsrörelse är tillämpliga eller*

2. *tillfällig upplåtelse av ett hus eller en del av ett hus för uppställning av fordon finns bestämmelser i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.*

Beträffande laga domstol i en hyrestvist som skall prövas enligt lagen (1982:000) om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister finns särskilda bestämmelser i lagsökningslagen (1946:808) och handräckningslagen (1981:847).

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

93 §

Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om storleken av hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 70 §, får hyresnämnden efter ansökan förelägga honom att lämna uppgifterna till nämnden. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken uppgifterna skall ha kommit in till nämnden.

Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt första stycket, får inom ett år därefter nytt föreläggande inte meddelas beträffande de lägenheter som de tidigare uppgifterna avsåg.

62 §

94 §

Hyresnämnden skall självant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 16 § andra stycket. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet ej utdömas.

Vite som avses i första stycket får ej förvandlas.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel får inte förvandlas.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.
 2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om hyresavtal, som slutits före ikraftträdandet, om inte annat föreskrivs i det följande.

3. Bestämmelserna i 7 kap. 16 § samt 12 kap. 1–4 §§, 5 § andra stycket, 6–11, 19–21, 24, 29, 31, 34, 42, 53–82, 84 och 90 §§ skall, om inte annat föreskrivs i det följande, tillämpas även på avtal som slutits före denna lags ikraftträdande.

Har ett hyresavtal sagts upp före denna lags ikraftträdande, gäller äldre bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt om hur en tvist hänskjuts till hyresnämnden, även om hyrestiden går ut först efter nämnda tidpunkt. Äldre bestämmelser om uppsägningstid gäller också för ett hyresavtal, som slutits på bestämd tid, om uppsägningstiden är längre enligt de nya bestämmelserna och uppsägning sker före utgången av januari 1983.

Har en hyresgäst avlidit före denna lags ikraftträdande, gäller alltså de äldre bestämmelserna i fråga om dödsboets och den efterlevande makens rätt att säga upp avtalet.

Innehåller ett hyresavtal, som slutits före denna lags ikraftträdande,

villkor som strider mot bestämmelserna i 12 kap. 23 §, äger villkoret verkan mot hyresgästen till utgången av år 1984 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

Bestämmelserna i 12 kap. 48 § skall från och med den 1 januari 1986 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, från och med den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter, gälla även ett hyresavtal, som slutits före denna lags ikraftträdande.

4. Har ett avtal om hyra av en bostadslägenhet, som träffats för bestämd tid, ingåtts före denna lags ikraftträdande, skall hyrestiden anses vara obestämd, om inte parterna kommit överens om annat senast vid den första tidpunkt till vilken avtalet efter ikraftträdandet kan sägas upp av båda parter. Sådan överenskommelse gäller mot ny ägare av fastigheten, om överenskomsten, när hyresavtalet upprättats skriftligen, har antecknats på hyresvärdens exemplar av handlingen. Vad som sagts i denna punkt gäller dock inte om ett hyresavtal omfattar fler än tio bostadslägenheter, som av hyresgästen skall hyras ut i andra hand.

5. Bestämmelsen i punkt 3 andra stycket första meningen om verkan av avtalet sagts upp före den tidpunkt då denna lag träder i kraft gäller inte om avtalet efter uppsägningen har förlängts för tid efter ikraftträdandet.

6. Är ett hyresavtal som slutits före denna lags ikraftträdande träffat på obestämd tid eller med förbehåll för såväl hyresvärden som hyresgästen att säga upp avtalet och sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kan frånträdas, skall de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 5 § första stycket, 23 och 48 §§ tillämpas på avtalet från nämnda tid, även om det inte följer av annan övergångsbestämmelse. Detsamma gäller om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.

7. Har parterna före lagens ikraftträdande träffat en giltig överenskomst enligt 12 kap. 45 § andra och tredje styckena i deras lydelse före ikraftträdandet om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet endast om synnerliga skäl föreligger.

8. Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag, som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479), tillstånd att tillämpa en avtalsklausul som strider mot 12 kap. 16 § andra stycket första meningen och 23 §. Ett tillstånd som meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet av denna lag.

9. Har talan i en hyrestvist före denna lags ikraftträdande väckts vid en tingsrätt, skall tvisten handläggas enligt äldre lag. Detta gäller dock inte när ett mål om lagsökning eller betalningsföreläggande som tvistigt hänskjuts till rättegång eller en ansökan om återvinning görs enligt 35 § lagsökningslagen (1946:808) eller 12 § handräckningslagen (1981:847).

10. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till ett lagrum, som ersatts genom en bestämmelse i denna lag, skall i stället den bestämmelsen tillämpas.

11. Vid tillämpning av bestämmelsen om fardag i 11 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss gäller, såvitt angår hyra, 12 kap. 4 § tredje stycket i dess äldre lydelse även efter ikraftträdandet av denna lag.

4 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304),
dels att 31 och 32 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 2, 5, 17, 22 – 25 och 30 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får *utan uppsägning* tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan *av hyresgästen* hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt vad som sägs i 12 kap. 49 och 54 §§ jordabalken. I stället för 48 § tredje stycket jordabalken gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Föreslagen lydelse

2 §

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse) *utan att vad som i 12 kap. jordabalken sägs om ändring av hyresvillkor iakttagits*.

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 69 § jordabalken. I stället för 70 § andra stycket jordabalken gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran *eller* ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken.

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

avses i 12 kap. 23 § jordabalken
eller

3. ändring av villkor som avser
hyresgästernas rätt att gemensamt
nyttja utrymmen.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 69 § jordabalken. Därvid gäller bestämmelserna i 12 kap. 68–76 §§ samma balk.

17 §

Part som vid förhandling åberopar viss handling skall vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det.

Om en hyresvärds skyldighet att lämna ut erforderliga uppgifter om hyrans storlek finns bestämmelser i 12 kap. 93 § jordabalken.

22 §

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 48 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 70 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 §

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning *utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse* eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken *i strid med* träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 23 § jordabalken *eller av villkor som avser hyresgästernas rätt att gemensamt utnyttja utrymme och avtalet strider mot* träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

24 §

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, *har hyresvärden och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka* om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. *Detsamma gäller* om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt

Har *en* förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, *får den som är part enligt förhandlingsordningen eller, om både hyresvärden och fastighetsägarorganisationen är parter enligt förhandlingsordningen, dessa gemensamt ansöka* hos hyresnämnden om ändring av hyran eller annat hyresvillkor för hyresgästerna i den del som förhandlingen har avsett. *Motpart i hyresnämnden är den som*

Nuvarande lydelse

förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får ej avse tid före det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden dock förordna att beslut om hyra skall avse tid dessförinnan.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. *Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.*

Föreslagen lydelse

varit motpart vid förhandlingarna.

Ansökan som sägs i första stycket får göras även om mot förhandlingen har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren skall avse tid efter det månads-skifte som infaller närmast efter tre månader från den dag då part som begärt ändring av hyresvillkoren gjorde framställning hos motparten om förhandling om villkorsändring. *Har tidigare förhandlingsöverenskommelse eller beslut om hyresvillkor avsetts skola gälla till annan tidpunkt, skall dock beslutet om villkorsändring i stället gälla från den tidpunkten.* Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från annan tidpunkt än som sagts nu.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. 48 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 53 § jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Hyran och annat hyresvillkor för hyresgästerna skall fastställas enligt 12 kap. 70 § jordabalken.

Hyresnämndens beslut om hyran och annat hyresvillkor för hyresgästerna har samma verkan som om det träffats genom förhandlingsöverens-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

kommelse mellan parterna i tvisten.

Hyresnämnden får förordna, att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

Hyresvärden skall underrätta hyresgästerna om innehållet i hyresnämndens beslut.

En hyresgäst har samma rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av beslutet i den del det avser honom som enligt 22 § gäller i fråga om förhandlingsöverenskommelse.

30 §

Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd som avses i 8 § andra stycket prövas dock av allmän domstol.

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation är ej part i ärende enligt 22 §.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

2. Har förhandling enligt en förhandlingsordning avslutats före ikraftträdandet utan att överenskommelse träffats gäller de äldre bestämmelserna om rätt till prövning av hyresvillkoren.

Förteckning över remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av riksåklagaren, bostadsdomstolen, Svea hovrätt, Stockholms tingsrätt, Malmö tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm, Malmö och Göteborg, datainspektionen, kommerskollegium, byggnadsstyrelsen, riksrevisionsverket, riksskatteverket, statens pris- och kartellnämnd, konsumentverket, arbetsdomstolen, bostadsstyrelsen, statens institut för byggnadsforskning, rättegångsutredningen (Ju 1977:06), värme-mätningutredningen (Bo 1979:03), energisparkommittén (I 1974:05), Landsorganisationen i Sverige (LO), Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, kommunalförbundet för Storstockholms bostadsförmedling, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund (HSB), Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB), Stockholms bostadsföreningars centralförening (SBC), Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, Stiftelsen Göteborgs studenthem, Svenska riksbyggen, Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges advokatsamfund, Sveriges domareförbund, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation (SHIO)-Familjeföretagen, Statens personalbostadsdelegation (SPD), Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund, Fastigheternas förhandlingsorganisation och Skogs- och lantarbetsgivareförbundet.

Riksåklagaren har överlämnat yttranden av överåklagaren i Malmö åklagardistrikt samt av cheferna för länsåklagarmyndigheterna i Kalmar och Skaraborgs län. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder har överlämnat ett yttrande av Akademiska föreningens bostäder i Lund.

Skrivelser har dessutom inkommit från Gösta Gustavsson, Örebro, och Oscar Bergström, Bandhagen.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1984-03-01

Närvarande: f. d. justitierådet Petré, justitierådet Rydin, regeringsrådet Voss.

Enligt lagrådet den 7 december 1983 tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 24 november 1983 har regeringen på hemställan av statsrådet och chefen för bostadsdepartementet Gustafsson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304),
4. lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
6. lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94),
7. lag om ändring i utsökningbalken.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorerna Ann-Christine Zachrisson och Bertil Kallner.

Vid föredragningen har förehafts till lagrådet inkomna skrifter från dels Fastigheternas Förhandlingsorganisation och dels Skogs- och lantarbetsgivarförbundet.

Förslaget föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Allmänna synpunkter

I lagrådsremissen föreslås ändringar i hyreslagstiftningen. Förslaget medför inte några genomgripande förändringar av de huvudprinciper som gäller på hyresrättens område, såsom besittningsskyddet, bruksvärdesystemet eller det kollektiva förhandlingssystemet. Ett väsentligt syfte med förslaget får anses vara att ytterligare stärka hyresgästernas rättsställning. Detta syfte synes ha varit vägledande även vid tidigare reformer av hyreslagstiftningen. Att gå vidare på den vägen ger enligt lagrådets mening inte anledning till några principiella betänkligheter, även om det innebär en inskränkning av fastighetsägarnas rådighet över sina fastigheter. Visserligen har hyresgästerna som ett kollektiv genom tillkomsten av hyresförhandlingslagen (1978: 304) fått en starkare position. Den enskilde hyresgästen, särskilt den som inte är medlem i en förhandlingsberättigad organisation eller den som bor i en fastighet vilken inte omfattas av en förhandlingsordning, torde dock alltjämt i många fall vara i behov av att särskilt skyddas av lagstiftningen. Lagrådet anser sig från de synpunkter lagrådet

har att beakta ej ha anledning till erinran mot den allmänna uppläggningsen av det remitterade förslaget.

I lagtekniskt hänseende synes det ha varit en strävan att i det remitterade förslaget till ny lydelse av 12 kap. jordabalken behålla den nuvarande dispositionen av bestämmelserna i stället för att omdisponera dem på ett sätt som måhända skulle framstå som mer logiskt. Lagrådet ser klara fördelar i att så långt det är praktiskt möjligt behålla den nuvarande dispositionen, som får antagas vara väl invand hos hyresmarknadens parter och de tillämpande myndigheterna. I vissa fall medför detta att i och för sig icke önskvärda "a-paragrafer" finns kvar eller att den inbördes ordningen mellan vissa paragrafer, t.ex. 62 och 64 §§, kan diskuteras. Sådana olägenheter kan dock inte anses väga särskilt tungt i förhållande till de fördelar som står att vinna med den valda metoden.

Lagrådet vill i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på ett problem som numera ofta uppstår i lagstiftningsarbetet i samband med önskemålet att låta författningarna genomgå en språklig modernisering. I det remitterade förslaget till ny lydelse av 12 kap. jordabalken görs sakliga ändringar i en mångfald paragrafer. Samtidigt undergår dessa en språklig modernisering. En sådan görs också i ett flertal paragrafer som inte ändras i sak. Det torde vara allmänt accepterat att föråldrade ord och uttryck bör utgå ur författningarna. Problem kan emellertid uppstå när ett ord eller uttryck som allmänt sett anses föråldrat likväl kan ha en hävdvunnen innebörd i författningssammanhang. Den som skall tillämpa en författning kan då råka i tvivelsmål huruvida en ändring av ett sådant ord eller uttryck är av rent språklig art eller innebär en ändring i sak. Som ett exempel härpå i förslaget till ny lydelse av 12 kap. jordabalken kan nämnas ändringen av "obilligt" till "oskäligt" i 46 och 57 §§. Lagrådet återkommer till den frågan i sitt yttrande över nämnda paragrafer. Ett annat problem som kan uppstå genom moderniseringen av författningstexter, särskilt när de som i förevarande fall innehåller ett stort antal paragrafer, är svårigheten att vara konsekvent. Lagrådet har uppmärksammat ett flertal inkonsekvenser i de remitterade lagförslagen men då några missförstånd om innebörden inte kan uppstå har lagrådet inte ansett sig böra i sitt yttrande gå närmare in på dessa fall.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 5 §

I nuvarande lydelse innehåller 5 § bl. a. en bestämmelse om ett dödsbos rätt att säga upp ett hyresavtal inom en månad från dödsfallet till upphörande en månad efter uppsägningen. Denna bestämmelse skall enligt det remitterade förslaget utgå. Dödsboet blir således bundet av den uppsägningstid om tre månader som gäller enligt den föreslagna lydelsen av 5 §. Förslaget överensstämmer i detta avseende med hyresrättsutredningens

förslag. Utredningen menade (SOU 1981: 77 s. 239) att det inte i praktiken kunde medföra nackdelar av betydelse om ett dödsbos uppsägningstid i en sådan situation förlängdes till tre månader. Genom slopandet av dylika specialregler skulle avsnittet om hyrestider och uppsägningstider enligt utredningens mening förenklas.

Ståndpunkten att en förlängning av uppsägningstiden för dödsbon inte skulle kunna medföra nackdelar av betydelse kan diskuteras. För ett dödsbo med liten behållning kan det vara ett beaktansvärt ekonomiskt intresse att snarast möjligt efter dödsfallet bli fritt från skyldigheten att betala hyra för den avlidnes lägenhet. Önskemålet att förenkla reglerna om hyres- och uppsägningstider framstår mot denna bakgrund knappast som ett tillräckligt vägande skäl för en lagändring som innebär en försämring för en grupp hyresgäster, så mycket mindre som ett syfte bakom det remitterade förslaget varit att förbättra hyresgästernas rättsställning. Om den kortare uppsägningstiden för dödsbon behålls, synes detta endast i ringa mån motverka strävandena efter förenkling. Den enda följdändring i förslaget som skulle behövas torde vara den som framgår nedan vid 6 §.

Om specialregeln för dödsbon under den fortsatta handläggningen av lagstiftningsärendet skulle anses böra behållas, bör även upptagas motsvarighet till nu gällande regel då makar gemensamt förhyrt bostadslägenhet och en av dem dör. Specialregeln kan lämpligen komma till uttryck i ett nytt stycke i 5 § av följande lydelse:

”Om hyresgästen har avlidit, får dödsboet också inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av dem, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.”

12 kap. 6 §

Om i 5 § införs en regel om rätt för dödsbo att säga upp ett hyresavtal med en särskilt kort uppsägningstid, kommer att i hyreskapitlet finnas en bestämmelse om uppsägningstid vid uppsägning på grund av särskilt förhållande. Med den utformning andra stycket i förevarande paragraf har i det remitterade förslaget lämnar den ej utrymme för en sådan regel. En jämkning av detta stycke är därför under den inledningsvis angivna förutsättningen påkallad. Lagrådet föreslår därför att i andra stycket efter orden ”att frånträda avtalet” och före ordet ”gäller” inskjuts följande: ”och är det inte fråga om fall som avses i 5 § andra stycket”.

12 kap. 15 §

Förevarande paragraf har enligt SFS 1983:899 fr. o. m. den 1 januari 1984 den lydelse som i remissen upptagits såsom nuvarande lydelse. Stadgandet i tredje stycket – nämligen att andra stycket 2 gäller endast under tiden den 1 januari 1984–den 31 december 1986 – är av den art att det

enligt sedvanlig lagstiftningsteknik ej har sin plats i själva texten till en lag av sådan karaktär som jordabalken utan i stället bland ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna. Lagrådet förordar därför att tredje stycket får utgå och att i stället under punkt 1 i ikraftträdandebestämmelserna till förevarande lag upptages en andra mening av följande lydelse: "12 kap. 15 § andra stycket 2 gäller endast till och med den 31 december 1986."

Ett bifall till vad nu förordats föranleder att det föreslagna nya fjärde stycket i stället blir tredje stycket. Hänvisningen i 16 § andra stycket till 15 § fjärde stycket bör därför ändras att avse 15 § tredje stycket.

12 kap. 16 §

Utredningen föreslog en särskild paragraf med bestämmelser om att en hyresvärd skulle kunna åläggas att avhjälpa brist som är av annan natur än rent fysisk. I det remitterade förslaget har sådana bestämmelser inte tagits med. Ingripande i dessa fall anses böra ske inte genom åtgärdsföreläggande utan med stöd av bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

De hinder och men i nyttjanderätten som inte är att hänföra till en fysisk brist kan vara av olika slag. Det kan t. ex. röra sig om brist i vattentillförseln eller värmehållningen utan att detta har samband med något fel i ledningarna eller värmesystemet. Det kan också vara fråga om sådant som undermålig trappstädning eller störande uppträdande av en medhyresgäst. För att komma till rätta med hinder och men av detta slag torde den enskilde hyresgästen inte alltid vara betjänt av de möjligheter till ingripande mot hyresvärderna som bostadsförvaltningslagen ger. Ansökan om särskild förvaltning får enligt 29 § nämnda lag göras endast av kommun eller organisation av hyresgäster.

Om förhållandena är sådana att det föreligger en sanitär olägenhet, erbjuder 18 och 19 §§ hälsoskyddslagen (1982: 1080) möjlighet att genom vitesföreläggande förmå hyresvärderna att vidta rättelse. På grund härav och då den föreslagna lydelsen av 16 § inte utesluter att åtgärdsföreläggande meddelas även när bristen inte är av rent fysisk natur, får det anses godtagbart att särskilda bestämmelser för dessa fall inte upptas i förslaget.

Under förutsättning som angivits vid 15 § bör hänvisningen i förevarande paragrafs andra stycke till 15 § fjärde stycket ändras att avse 15 § tredje stycket.

12 kap. 46 §

På flera ställen i denna paragraf enligt dess nuvarande lydelse förekommer ordet "obilligt". Detta ord har i förslaget ändrats till "oskäligt". Motsvarande ändring har gjorts i 57 § första stycket. Enligt motiven är ändringarna av redaktionell natur.

Det kan hävdas att de båda angivna uttrycken i lagsammanhang har en något olika innebörd och att det alltså inte är fråga om enbart redaktionella jämkningar. I motiveringen till de lagförslag som förelades riksdagen ge-

nom prop. 1983/84: 36 (s. 30 f) har emellertid föredragande statsrådet, efter samråd med chefen för justitiedepartementet, uttalat som sin mening att uttrycken har samma innebörd. Enligt vad han vidare anfört har uttrycket "oskäligt" under senare år brukat användas med samma betydelse som den ålderdomliga och mer svårförståeliga termen "obilligt". Dessa uttalanden föranledde inte någon invändning från riksdagens sida.

Med hänsyn till ställningstagandena i det berörda lagstiftningsärendet torde förslaget på förevarande punkt få godtas såsom innefattande endast redaktionella ändringar.

12 kap. 49 §

Enligt stadgandet i förevarande paragrafs första stycke är en uppsägning utan verkan i två olika situationer, nämligen om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller om inte hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång. Enligt ordalydelsen är sålunda uppsägningen utan verkan i det fall att hyresgästen väl flyttat men först efter hyrestidens utgång och – om flyttningen skett inom en månad från hyrestidens utgång – hyresvärden just på grund av flyttningen underlåtit att hänskjuta saken till hyresnämnden. Eftersom i detta fall uppsägningen är utan verkan skulle det kunna hävdas att hyresavtalet trots vad som förevarit fortfarande består med de konsekvenser detta skulle ha. Så kan emellertid ej vara avsikten. Synsättet torde i stället böra vara att, när hyresgästen – låt vara efter hyrestidens utgång – flyttar, han genom sitt handlande får anses ha godtagit uppsägningen och att därför hyresavtalet upphört att gälla. Konstruktionen i lagförslaget torde vara en följd av att man velat å ena sidan lägga skyldigheten att hänskjuta saken till hyresnämnden på hyresvärden och å andra sidan, i syfte att avvärja att alla uppsägningsärenden av värden hänskjuts till nämnden, säkerställa att hänskjutande sker endast i de fall att det är klart att hyresgästen ej godtar uppsägningen. Vill man nå båda de nu angivna syftena synes knappast möjligt att undgå en konstruktion som med en ordamässig tolkning kan ge bestämmelsen den skenbara innebörd som inledningsvis angivits. Förslaget synes därför böra få godtagas.

12 kap. 55 §

Enligt nuvarande lydelse av 12 kap. 48 § skall vid förlängning av ett hyresavtal hyran utgå med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den inte är oskälig. Den föreslagna lydelsen av 55 § första stycket innebär att den av hyresvärden fordrade hyran inte skall ha företräde. Syftet med förslaget är enligt den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.2.) att genom en skälighetsprövning i princip likställa hyresparterna.

Detta innebär att hyresnämnden vid bestämmande av hyra icke som hittills har att utgå från den hyra värden fordrar utan i stället har att lägga

hyran för likvärdiga lägenheter till grund för sin bedömning. Med hänsyn härtill bör den i första stycket andra meningen upptagna "påtaglighetsregeln" rätteligen ta sikte — t. ex. vid prövning av en avtalad hyras skälighet — inte blott på om den överstiger utan även om den understiger hyran för likvärdiga lägenheter. Den bör egentligen också, när man inte längre har att utgå från den av värden yrkade hyran, utsäga inte när en hyra är oskäligen utan när den är skäligen. Från dessa utgångspunkter borde rätteligen första stycket andra meningen ha det innehållet, att hyran är att anse som skäligen, om den inte påtagligt avviker från hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Då emellertid frågan huruvida en avtalad hyra i större eller mindre mån understiger vad som är en skäligen hyra endast sällan torde ha praktisk betydelse bör det inte vara något hinder att utforma påtaglighetsregeln på sätt som skett i remissen.

Enligt gällande ordning skall en av hyresvärden fordrad hyra anses oskäligen, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Om så är fallet och hyresnivån för jämförbara lägenheter visar att det skäligen beloppet bör ligga inom ett visst intervall, torde hyran kunna bestämmas till ett belopp som ligger i den nedre delen av intervallet (jfr prop. 1968:91 Bihang A s. 361). Den föreslagna lydelsen av 55 § första stycket synes inte böra föranleda annan tillämpning.

Bestämmelserna om den hyra som skall utgå när hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek har betydelse också vid tillämpningen av 22 § hyresförhandlingslagen. Vid tillkomsten av den lagen hänvisade lagrådet (prop. 1977/78: 175 s. 215 f) till den i motiven till 12 kap. 48 § första stycket uttryckta uppfattningen att hyran får godtagas endast om den inte påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter och dessutom inte är oskäligen (jfr prop. 1968:91 Bihang A s. 55). Meningen torde vara, framhöll lagrådet, att om det på grund av speciella omständigheter framstod som påkallat, fordrad hyra kunde vara att betrakta som oskäligen, även om den inte påtagligt översteg hyran för jämförbara lägenheter. Som ett exempel på fall där en sådan skälighetsprövning kunde te sig befogad nämnde lagrådet att vid fastställandet av hyran för en oorganiserad hyresgästs lägenhet hänsyn inte tagits till en viss omständighet som för en organiserad hyresgästs lägenhet fått leda till lägre hyra. Vid prövning av hyran för den oorganiserade hyresgästens lägenhet borde den fordrade hyran då kunna betraktas som oskäligen. Departementschefen anslöt sig till vad lagrådet anfört och uttalandet föranledde ingen erinran vid riksdagsbehandlingen.

Det får således anses klart att prövningen enligt nuvarande ordning inte är begränsad så att skälighetsfrågan skall bedömas endast med hänsyn till hyresnivån för jämförbara lägenheter. Andra omständigheter kan medföra att en hyra är att anse som oskäligen även om den inte är påtagligt högre än denna hyresnivå.

Lagrådet anser det angeläget att den av lagstiftaren avsedda innebörden av skälighetsprövningen enligt nuvarande ordning blir gällande även vid

den skälighetsprövning som skall ske enligt den föreslagna lydelsen av 55 § första stycket. Att så sker kan vara av betydelse från rättssäkerhetssynpunkt, t. ex. för en oorganiserad hyresgäst. Om denne begär ändring i en förhandlingsöverenskommelse därför att han blivit felaktigt behandlad i överenskommelsen på grund av att han inte är medlem i den förhandlande organisationen, är det givetvis av vikt att han kan få det förhållandet beaktat vid fastställandet av hyran.

Formuleringen av 12 kap. 55 § första stycket andra meningen får anses tillräckligt klart ge uttryck för det syfte som således torde vara avsett, nämligen att en hyra aldrig är att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för jämförliga lägenheter, medan en hyra som inte är påtagligt högre likväl av andra orsaker kan anses som inte skälig.

12 kap. 57 §

Beträffande den föreslagna ändringen av ordet "obilligt" till "oskäligt" i första stycket kan hänvisas till vad lagrådet har anfört vid 46 §.

12 kap. 64 §

Denna paragraf syftar till att göra det möjligt för en hyresvärd eller en hyresgäst att få tillgång till uppgifter som behövs för att bestämma hyran enligt bruksvärdeprincipen. Av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4) framgår att den föreslagna uppgiftsskyldigheten för en hyresvärd skall gälla oavsett om någon tvist har anhängiggjorts hos hyresnämnden eller ej. Bestämmelsens största praktiska betydelse torde ligga i möjligheten att inför eller i samband med hyresförhandlingar tvinga fram underlag för bedömningen av frågan om hyrans storlek.

Enligt vad motiven ger vid handen är det meningen att från vederbörande hyresvärd skall kunna skaffas fram uppgifter inte bara om storleken av den hyra som gäller för hans lägenheter utan i viss utsträckning också om sådana förhållanden som påverkar hyressättningen. Som exempel anges i remissprotokollet bl. a. uppgifter om lägenheternas yta och om uppvärmningsmetoden. För att inte lagtexten skall bli missvisande torde orden "storleken av" i första stycket av förevarande paragraf böra utgå.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1. På sätt lagrådet förordat vid 12 kap. 15 § bör under denna punkt upptagas en andra mening av följande lydelse: "12 kap. 15 § andra stycket 2 gäller endast till och med den 31 december 1986."

Punkt 3. Ändras 12 kap. 15 § i överensstämmelse med vad lagrådet förordat, skall den i första stycket av förevarande punkt upptagna hänvisningen till 15 § fjärde stycket i stället avse 15 § tredje stycket.

Även om, såsom lagrådet ifrågasatt, specialregeln om uppsägningstid vid hyresgästs dödsfall bibehålls med den utformning lagrådet angivit, innebär regleringen en förändring i förhållande till gällande rätt i det att

avtalet upphör att gälla, enligt vad som nu stadgas, en månad efter uppsägning och, enligt den av lagrådet framlagda lagtexten, vid månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Genom bestämmelsen i andra stycket i förevarande punkt har emellertid givits en regel som gäller för den nu angivna situationen. Införs en specialreglering vid dödsfall av det innehåll lagrådet angivit, bör därför tredje stycket i förevarande punkt utgå.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

9 §

Enligt det föreslagna tredje stycket av paragrafen får en hyresnämnd, som samtidigt handlägger ett stort antal likartade tvister om hyresvillkor för bostadslägenheter, i vissa lägen begränsa prövningen till ett lämpligt antal typfall av tvister och därefter med ledning av denna prövning avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling. Kompletterande regler om delgivning av handlingar i här avsedda fall meddelas i 30 § första stycket i förslaget.

Den handläggningsordning som sålunda föreslås i fråga om massärenden hos en hyresnämnd innebär en nyhet i rättssystemet. Hur förfarandet mera i detalj skall gå till – t. ex. i vilka hänseenden berörda hyresgäster skall erhålla underrättelser – regleras inte i lagförslaget och har inte heller utvecklats närmare i motiven. Med hänsyn till de speciella förhållanden som föreligger när det gäller ifrågavarande hyrestvister bör enligt lagrådets mening den föreslagna ordningen för handläggning av massärenden kunna godtas i princip. Något mera formaliserat förfarande för de åsyftade fallen torde inte behövas. Det är emellertid angeläget att den tänkta handläggningsordningen inte tillgrips i andra situationer än där det verkligen är motiverat. Den synes böra komma till användning endast om det är uppenbart att muntlig förhandling inte är påkallad. Detta bör lämpligen komma till uttryck i lagtexten.

Med åberopande av det anförda får lagrådet föreslå att tredje stycket i paragrafen ges denna lydelse: "Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort – – – muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs."

En hyresnämnds beslut att med stöd av den föreslagna bestämmelsen avgöra tvister utan muntlig förhandling torde inte kunna överklagas särskilt. Om en hyresgäst som berörs av beslutet anser skäl föreligga för att förhandling skall äga rum även beträffande hans lägenhet, bör han kunna anmäla detta för hyresnämnden som då får ta närmare ställning till frågan. Hyresnämndens avgörande av tvisten i sak kan självfallet överklagas av

part enligt vanliga regler, även om muntlig förhandling inte har ägt rum i fallet.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1984-03-08

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Hjelm-Wallén, Peterson, Andersson, Boström, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Wickbom

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen

1 Anmälan av lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
 2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
 3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304),
 4. lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,
 5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
 6. lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94),
 7. lag om ändring i utsökningsbalken.
- Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 5 §

Jag ansluter mig till lagrådets förslag att nu gällande regler om en särskild, kortare uppsägningstid för dödsbon bör bibehållas och att bestämmelserna bör tas upp i ett nytt andra stycke i förevarande paragraf.

12 kap. 6 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag att det i andra stycket görs ett undantag för fall som avses i 5 § andra stycket.

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 24 november 1983.

12 kap. 15 §

Lagrådet har förordat att tredje stycket i gällande lydelse (se SFS 1983: 899) förs över till övergångsbestämmelserna. Jag finner inte skäl att biträda lagrådets förslag i denna del.

12 kap. 16 §

Jag godtar vad lagrådet har uttalat om användningen av åtgärdsföreläggande enligt andra stycket i paragrafen.

12 kap. 46 §

Jag har inte något att erinra mot vad lagrådet har uttalat om uttrycken "obilligt" och "oskäligt".

12 kap. 49 §

Jag ansluter mig till vad lagrådet har uttalat om innebörden av första stycket i paragrafen.

12 kap. 55 §

Vad lagrådet har uttalat om innebörden av första stycket i paragrafen föranleder inga invändningar från min sida.

Slopandet av det nuvarande företrädet för hyresvärdens mening medför, som även lagrådet har berört, att frågan vilken hyra som i fortsättningen skall gälla bedöms genom en skälighetsprövning där parterna i princip likställs. För att fastställa storleken av den skäligen hyran för lägenheten blir utgångspunkten inte längre den av hyresvärden fordrade hyran – i regel en hyresökning – utan i stället hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Påtaglighetsrekvisitet i första stycket andra meningen innebär en marginal vid bruksvärdeprövningen. Regeln ger – i varje fall om man ser till sådana situationer som i allmänhet kan bli föremål för hyressättningstvisiter inför hyresnämnden – ett visst utrymme för hyreshöjningar utöver den nivå som kan konstateras genom själva jämförelseprövningen. Hur stor denna marginal bör vara vid prövningen i det enskilda fallet beror enligt min mening på resultatet av den sammanvägning hyresnämnden alltid måste göra av alla på hyressättningen inverkande omständigheter innan nämnden slutligt bestämmer sig för vilken hyra som skall utgå för lägenheten.

12 kap. 64 §

Jag tillstyrker lagrådets förslag att formuleringen "uppgifter om storleken av hyran" i första stycket ändras till "uppgifter om hyran".

Övergångsbestämmelserna

Jag har vid 12 kap. 5 § anslutit mig till lagrådets förslag att bibehålla

bestämmelser om en särskild, kortare uppsägningstid för dödsbon. I det remitterade förslaget finns emellertid en särskild övergångsbestämmelse (punkt 3 tredje stycket) som utgår från att dessa bestämmelser inte skall bibehållas. Denna övergångsbestämmelse innebär att, om en hyresgäst har avlidit före ikraftträdandet, äldre bestämmelser fortfarande skall tillämpas i fråga om dödsboets och den efterlevande makens rätt att säga upp hyresavtalet. Jag tillstyrker lagrådets förslag att denna övergångsbestämmelse får utgå och ansluter mig till vad lagrådet har uttalat om tillämpning av övergångsbestämmelserna i fall som avses i 12 kap. 5 § andra stycket.

Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Jag ansluter mig till vad lagrådet har uttalat i fråga om 9 § tredje stycket och tillstyrker lagrådets förslag till ändring av lagtexten.

2 Övriga frågor

Lokalhyra

Det remitterade förslaget innehåller inte några nya bestämmelser om hyressättningen för lokaler (se avsnitt 2.2.7 i remissprotokollet). Härtill vill jag ytterligare anföra följande.

Jag har förståelse för den oro som många lokalhyresgäster känner inför hyresutvecklingen (se bl. a. motionerna 1983/84: 719, 1055, 1059, 1342 och 2417). Jag kommer därför att ta initiativ till att det görs en utvärdering av hur nu gällande system med ett indirekt besittningsskydd har fungerat. Härvid bör särskild uppmärksamhet ägnas åt frågan om hur 1979 års lagändringar har fyllt sitt avsedda syfte att stärka lokalhyresgästernas ställning.

Om förhållandena på lokalhyresmarknaden ger anledning till det bör, som jag har anfört redan i remissprotokollet, lagstiftningsfrågan tas upp på nytt. Som jag ser det får man då överväga en övergång till någon form av direkt besittningsskydd, som bl. a. förutsätter att lokalyrorna ytterst kan bestämmas av hyresnämnden.

12 kap. 67 § jordabalken

När det gäller uppsägningstidens längd råder f. n. i princip avtalsfrihet (se avsnitt 2.8 i remissprotokollet). Det remitterade förslaget innebär att denna avtalsfrihet delvis försvinner genom att i 12 kap. 4 § jordabalken anges vissa minimitider som är tvingande till hyresgästens förmån.

Enligt förevarande paragraf får i fråga om hyresförhållanden som beror av anställning överenskommelser träffas som strider mot vissa i paragrafen angivna tvingande bestämmelser i hyreslagen (bl. a. bestämmelserna om besittningsskydd i 46 §). En förutsättning härför är att överenskommelsen

har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation.

Skogs- och lantarbetsgivareförbundet och Svenska lantarbetareförbundet har i en gemensam skrivelse den 14 februari 1984 till justitiedepartementet hemställt att de nya bestämmelserna om uppsägningstidens längd i 12 kap. 4 § görs dispositiva i den ordning som anges i 67 §.

Jag förordar på grund härav att 67 § ändras så att där anges att överenskommelse får träffas i strid mot 4 §.

Jag vill erinra om vad jag i remissprotokollet har uttalat om att ytterligare överväganden behövs i fråga om hyreslagens bestämmelser om tjänste- och personalbostäder.

Redaktionella ändringar

Utöver vad jag nu har anfört bör vissa ändringar av redaktionell natur göras i några av lagförslagen.

3 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen
att anta de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar.

4 Beslut

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

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	3
1. Lag om ändring i jordabalken	3
2. Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	52
3. Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304)	57
4. Lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken	60
5. Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)	61
6. Lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94)	62
7. Lag om ändring i utsökningsbalken	63
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 24 november 1983	65
1 Inledning	65
2 Allmän motivering	66
2.1 Allmänna synpunkter	66
2.2 Bruksvärdeprincipen m. m.	67
2.2.1 Allmänt om bruksvärdesystemet	67
2.2.2 Parternas jämställdhet	70
2.2.3 Lägenheter med olika förmåner	71
2.2.4 Påtaglighetsrekvisitet	72
2.2.5 De allmännyttiga bostadsföretagens prisledande funktion	74
2.2.6 Vissa tillämpningsfrågor	76
2.2.7 Lokaler	79
2.3 Förfarandet när förhandlingar har strandat	80
2.3.1 Kollektiva tvister	80
2.3.2 Massärenden	82
2.3.3 Från vilken tidpunkt skall ett ändringsbeslut gälla	83
2.3.4 Interimistiska beslut	85
2.4 Förhandlingsunderlaget	86
2.5 Prövningen av andra hyresvillkor än hyran	89
2.6 Kopplade avtal	90
2.7 Bränsle- och va-klausuler	91
2.8 Hyrestider och uppsägningstider	95
2.9 Förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister	98
2.10 Avstående från besittningsskydd	103
2.11 Andrahandshyresgästernas ställning	105
2.12 Ikraftträdande	106
3 Upprättade lagförslag	107
4 Specialmotivering	107
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	107
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder	146
4.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304)	147
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken	148
4.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)	148
4.6 Förslaget till lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94)	148

4.7 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken	148
5 Hemställan	148
6 Beslut	149
<i>Bilaga 1.</i> Utredningens sammanfattning	150
<i>Bilaga 2.</i> Utredningens lagförslag	159
<i>Bilaga 3.</i> Förteckning över remissinstanserna	219
<i>Bilaga 4.</i> De remitterade förslagen (bilagan har uteslutits här)	
Utdrag av lagrådets protokoll den 1 mars 1984	220
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 8 mars 1984	229