

Lagutskottets betänkande

1979/80:6

med anledning av motion om viss ändring i hyreslagen

Ärendet

I motionen 1978/79:857 av Margareta Andrén (fp) yrkas att riksdagen hos regeringen begär att 20 § hyreslagen ändras så att det skydd som finns inskrivet i lagen för hyresgäster med bostadslägenhet om högst fyra rum och kök omfattar samtliga hyresgäster oberoende av lägenhetens storlek.

Remissyttranden över motionen har inhämtats från bostadsdomstolen, SABO, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund och Svenska riksbyggen.

Gällande rätt

Bestämmelser om hyra finns numera i 12 kap. jordabalken (JB). Kapitlet om hyra benämns ofta av praktiska skäl *hyreslagen*.

I 20 § har tagits in bestämmelser om betalning av hyran. Som huvudregel gäller att det står hyresvärden och hyresgästen fritt att avtala om när hyran skall betalas. Vanligen innehåller också hyreskontrakten bestämmelser om när hyresbetalning skall ske. Har ingenting avtalats skall hyran enligt 20 § första stycket första punkten erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads utgång. Om hyran beräknas för kortare tid än en månad, skall den dock erläggas senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknats. I sistnämnda fall är det i regel fråga om tillfällighetsuthyrningar, möblerade rum och liknande.

Från avtalsfriheten görs i första stycket andra punkten ett undantag för bostadslägenheter som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum (i praktiken således oftast en lägenhet om högst tre rum och kök). Den som hyr en sådan lägenhet får betala hyran förskottsvis per månad även om längre betalningsperiod, t. ex. kvartal, skulle vara avtalad.

Om ett hyreskontrakt, som avser en lägenhet större än tre rum och kök, stipulerar en längre betalningsperiod än en månad men hyresgästen likväl betalar hyran månadsvis, så medför hyresgästens avtalsbrott inte i och för sig att hyresgästen går miste om hyresrätten. Enligt en i 42 § första stycket 1. intagen bestämmelse kan nämligen hyresrätten inte förverkas på grund av bristande hyresbetalning så länge hyresgästen betalar hyran månadsvis i förskott. Hyresvärden kan i sådana fall inte heller kräva ränta på de delbelopp som enligt avtalet utestår obetalda.

Hyresgäst, som önskar få ändring i hyresavtalets bestämmelser om betalningstid, kan säga upp avtalet för s. k. villkorsprövning. Med tillämp-

ning av 54 § hyreslagen kan hyresgästen få hyresnämndens prövning av om villkoret om hyresbetalning är obilligt mot hyresgästen.

Motionsmotivering

I motionen framhålls att innebörden av undantagsregeln i 20 § första stycket hyreslagen är att den som hyr en mindre lägenhet kan, oavsett vad som avtalas om tid för hyresbetalning, betala månadshyra medan denna möjlighet inte ges en hyresgäst med större lägenhet.

Motionären framhåller att det under de förhållanden som för närvarande råder på bostadsmarknaden krävs mod av den enskilde att, när han skall teckna ett hyresavtal om en större lägenhet, inte acceptera en av hyresvärden föreslagen hyresbetalning för längre period än en månad. Risken att gå miste om lägenheten kan upplevas som alltför stor. Motionären pekar också på att de senaste årens kraftiga hyreshöjningar har medfört att de kvartalsvisa utläggerna för många hyresgäster blivit betungande.

Hyresrättsutredningen

Hyresrättsutredningen (Ju 1975:06) tillkallades år 1975 för att se över hyreslagen. Enligt direktiven har utredningen till uppgift att överväga om ett legalt kollektivavtalsliknande system för fastställande av hyresvillkor bör införas i hyreslagen. Utredningen skall vidare pröva frågor om förstärkning av andrahandshyresgästers ställning och om besiktningsskyddets utformning på lokalhyressektorn. Utredningsuppdraget omfattar också en undersökning av om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas hos hyresnämnderna som första instans. Utredningen skall även överväga vilka ändringar som bör göras i hyreslagens systematik för att nå större överskådlighet och lättillgänglighet. De sakkunniga är vidare oförhindrade att lägga fram förslag om också andra förenklingar i regelsystemet. Det står slutligen de sakkunniga fritt att ta upp andra frågor som har samband med de i direktiven nämnda spörsmålen.

Utredningen avlämnade år 1976 ett delbetänkande (SOU 1976:60) Hyresrätt 1, Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m. m. med förslag till lagstiftning om en lagfäst förhandlingsrätt på hyresmarknaden samt år 1978 ytterligare ett delbetänkande (SOU 1978:8) Hyresrätt 2, Lokalhyra, med förslag till ändringar i hyreslagen syftande till att inom ramen för det nuvarande indirekta besiktningskyddet öka lokalhyresgästernas ställning i olika avseenden. Båda betänkanterna har lett till lagstiftning.

Utredningen fortsätter sitt arbete med återstående delar av utredningsuppdraget.

Remissvaren

Bostadsdomstolen anser att goda skäl föreligger för den ifrågasatta ändringen av hyreslagen men att de närmare konsekvenserna av förslaget bör övervägas av hyresrättsutredningen där frågan enligt uppgift aktualiserats.

SABO menar att ändring av lagen inte bör ske förrän hyresrättsutredningen framlagt sina överväganden och förslag.

Hyresgästernas riksförbund delar den uppfattning som framförts i motionen och hemställer att motionen med tillstyrkan överlämnas till hyresrättsutredningen där förbundet avser att aktualisera motionsfrågan.

HSB:s riksförbund tillstyrker motionsförslaget.

Rikshyggen framhåller att man av praktiska skäl redan tillämpar den principen att alla hyror för bostadslägenheter erläggs månadsvis, oavsett lägenheternas storlek, och att man inte har någon erinran mot motionsförslaget.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller att man inte gjort någon närmare undersökning om i vilken omfattning avtal om kvartalshyra förekommer. Enligt förbundets allmänna uppfattning är dock inte avtal om kvartalshyra särskilt frekventa. Det händer dock, framhåller förbundet, att det avtalas om kvartalshyra på hyresgästens begäran, då kvartalsbetalning uppfattas som en förenkling. Fastighetsägareförbundet anser inte det väckta spörsmålet vara någon större fråga och framhåller att från hyresgästhall har såvitt bekant inte några anmärkningar riktats mot det nuvarande regelsystemet. Förbundet anser att hyresvärderna som regel brukar ha förståelse för om svårigheter skulle uppstå att betala kvartalshyra och då medge månadsbetalning även beträffande lägenheter som omfattar mer än tre rum och kök. Vidare anser förbundet att man måste beakta att, om ett större hushåll med låg inkomst förhyr en rymlig lägenhet, bostadsbidrag i regel utgår. Enligt förbundet föreligger därför ej skäl att genomföra den föreslagna ändringen. En ändring skulle innebära att hyresvärderna inte kan träffa bindande avtal om kvartalshyra ens med hyresgäst i god ekonomisk ställning. En sådan ordning, framhåller förbundet, kan inte vara rimlig.

Förbundet erinrar också om de ovan under gällande rätt redovisade bestämmelserna i 42 § första stycket och i 54 § hyreslagen.

Med hänvisning till det anförda avstyrker Fastighetsägareförbundet den föreslagna lagändringen.

Utskottet

Enligt hyreslagens bestämmelser står det hyresvärd och hyresgäst fritt att avtala om när hyra skall betalas. Som regel innehåller också hyreskontrakten bestämmelser härom. Har inget avtalats om hyresbetalning skall hyran enligt 20 § erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads utgång.

Från avtalsfriheten görs i 20 § första stycket andra punkten ett undantag för

bostadslägenheter som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum (i praktiken således en lägenhet om tre rum och kök). Den som hyr en sådan lägenhet får betala hyran förskottsvis per kalendermånad även om längre betalningsperiod, t. ex. kvartal, skulle vara avtalad.

I motionen framhålls att hyresgäst borde, oavsett lägenhetens storlek, alltid ha rätt att betala månadshyra. Enligt motionären har de senaste årens kraftiga hyreshöjningar medfört att de kvartalsvisa utläggerna för många blivit betungande. Med hänsyn till bostadssituationen på hyresmarknaden saknar hyresgästen ofta möjlighet att motsätta sig att i hyreskontraktet införs bestämmelser om kvartalshyra. Motionären yrkar därför att riksdagen begär förslag till ändring av 20 § hyreslagen så att det skydd som gäller för hyresgäster med bostadslägenhet om högst fyra rum och kök omfattar samtliga hyresgäster oberoende av lägenhetens storlek.

Utskottet, som anmärker att i motionsyrkandet felaktigt angivits högst fyra rum och kök i stället för högst fyra rum inbegripet kök, vill erinra om att de nuvarande bestämmelserna om hyrans erläggande hade sin motsvarighet redan i 1923 års hyreslag och att de vid senare lagreformer bibehållits i stort sett oförändrade. Bestämmelserna har således tillkommit när hyresmarknaden hade ett väsentligt annat utseende än i dag.

Remissinstanserna har med ett undantag ställt sig positiva till motionens förslag. Även utskottet anser att en lagändring bör övervägas. Som framgår av det föregående (s. 2) är hyreslagstiftningen f. n. föremål för översyn av hyresrättskommittén. Enligt utskottets mening är det därför lämpligt att motionen och utskottets betänkande överlämnas till hyresrättskommittén för att tas i beaktande under utredningsarbetet.

På anförda skäl hemställer utskottet

att riksdagen hos regeringen begär att motionen 1978/79:857 jämte utskottets betänkande överlämnas till hyresrättskommittén.

Stockholm den 6 november 1979

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Ivan Svanström (c), Stig Olsson (s)*, Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Olle Aulin (m), Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Margot Håkansson (fp) och Margareta Gard (m)*.