

Nr 70

Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken; given Stockholms slott den 10 mars 1972.

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

GUSTAF ADOLF

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i jordabalkens bestämmelser om hyra av lokal — enligt lagtexten annan lägenhet än bostadslägenhet — i syfte att få en lämpligare utformning av den ordning som hyresgästen skall iaktta, om han vill fordra ersättning för att han måste flytta efter uppsägning. Enligt förslaget skall hyresgästen i så fall hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Motsvarande ordning föreslås i fråga om anläggningsarrende.

De föreslagna ändringarna avses träda i kraft den 1 juli 1972.

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas, att 8 kap. 8 §, 11 kap. 6 § samt 12 kap. 8, 58, 60, 63, 66 och 72 §§ jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

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

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

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

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

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

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

11 kap.

6 §

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 5 § förfallen.

Jordägaren skall i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge

¹ Omtryckt 1971: 1209.

Nuvarande lydelse

Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det meddelandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till ersättning för förlust som avses i 5 §.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Är jordägarens underrättelse enligt första stycket avsånd i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall jordägaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom.

Föreslagen lydelse

förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

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

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

12 kap.

8 §

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

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

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

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

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

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

58 §

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

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

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.

60 §

I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga

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, för-

Nuvarande lydelse

kraft, förplikta hyresvärderna 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 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 hyresvärderna betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent ränta från dagen för beloppets mottagande.

Föreslagen lydelse

plikta hyresvärderna att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärderna som avses i 10 eller 58 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärderna 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 till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Är sådant meddelande från hyresvärderna som avses i 10 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärderna 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 till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

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, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 eller 58 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt däri genom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens

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, nedsättning av förstagångshyra, 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

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

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.

72 §

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

2. Bestämmelserna i 8 kap. 8 § och 11 kap. 6 § enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om sistnämnda paragraf i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 2 kap. 88 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har arrendeavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

3. Bestämmelserna i 12 kap. 8 och 58 §§ enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om sistnämnda paragraf i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 3 kap. 58 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har hyresavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 11 februari 1972.

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

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ändring i jordabalken* och anför.

1 Inledning

De huvudsakliga lagreglerna om hyra, som tidigare ingick som 3 kap. i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, återfinns numera i 12 kap. jordabalken. Hyreskapitlet betecknas allmänt och även av mig i det följande hyreslagen. Balken trädde i kraft den 1 januari 1972.

Statsmakterna beslöt år 1968 en genomgripande reform av hyreslagen (SFS 1968: 346). Ändringarna trädde i kraft den 1 januari 1969. När hyreslagen fördes över till nya jordabalken gjordes endast mindre ändringar.

Tiden har nu ansetts vara inne att företa en översyn av förfarandet i hyrestvister och hyreslagstiftningen i övrigt.

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

Vid översynen har framkommit vissa brister i jordabalken som det är angeläget att omedelbart rätta till. Bristerna gäller i första hand utformningen av besittningsskyddsproceduren vid tvister om lokalhyra och anläggningsarrende. Därjämte bör en redaktionell jämkning ske i bestämmelserna om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra.

Såvitt avser besittningsskyddsproceduren har överläggningar ägt rum med Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges Köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation (SHIO), Sveriges hotell- och restaurangförbund samt Sveriges centrala restaurangaktiebolag.

2 Besittningsskyddet vid lokalhyra och anläggningsarrende

2.1 Gällande rätt

Bostadshyresgäst har i hyreslagen tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd. Hyresgästen har alltså i princip rätt att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt. Vissa inskränkningar i besittningsskyddet har emellertid gjorts. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten anses nämligen böra vägas mot fastighetsägarens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Bestämmelser som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet meddelas i 45 och 46 §§. I 45 § anges vissa generella begränsningar i besittningsskyddet, medan 46 § reglerar under vilka omständigheter besittningsskyddet bryts i det enskilda fallet.

För att besittningsskyddet skall bli fullgott behövs regler som hindrar att det sätts ur spel genom obilliga hyreskrav. Besittningsskyddet måste alltså förenas med normer för hyressättningen. Bestämmelser om villkoren för fortsatt förhyrning av bostadslägenhet finns i 48 §.

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

Hyreslagen innehåller besittningsskyddsbestämmelser även för lokaler (56—60 §§). Besittningsskyddet är emellertid utformat efter en annan princip än den som gäller i fråga om bostadslägenheter. Uppsägning av ett hyresavtal angående lokal leder sålunda i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga hyresavtalet alltid till att hyresförhållandet upphör. Om vägran från hyresvärdens sida att förlänga hyresförhållandet är obefogad, blir värden i stället skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Tvist angående sådan ersättning prövas av domstol.

Liksom i fråga om besittningsskyddet för bostadshyresgäst görs vissa undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde. Ersättning kan sålunda enligt 56 § första stycket över huvud taget inte komma i fråga, om hyresförhållandet upphör, innan det varat längre än nio månader i följd, eller upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller att ny säkerhet för hyresavtalets fullgörande inte ställts i fall som avses i 28 §, dvs. när pant eller borgen som har ställts för hyresavtalets fullgörande försämras.

Hyresvärden och hyresgästen kan vidare ha kommit överens om att rätt till ersättning inte skall kunna komma i fråga. Överenskommelsen

måste ingås skriftligen i särskilt upprättad handling. Om överenskommelsen träffas innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock bara om den godkänns av hyresnämnden (56 § andra stycket).

Ersättning kan komma i fråga bara när hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet eller för förlängning kräver en hyra som inte är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

I vissa situationer har hyresvärden rätt att upplösa hyresförhållandet utan att ersättningsskyldighet uppkommer (57 §). Den första situationen i vilken ersättningsrätt inte föreligger är när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet. Den andra situationen är när huset skall rivras eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande. För att hyresvärden skall undgå ersättningsskyldighet krävs i detta fall dessutom att han anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas. Någon anvisningsskyldighet föreligger dock inte, om s. k. rivningsklausul tagits in i hyreskontraktet och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från rivningsklausulens tillkomst. Den tredje situationen i vilken ersättningsrätt för hyresgästen inte föreligger beskrivs på det sättet att hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Regeln syftar till att fånga upp sådana fall som inte lämpligen kan anges i lagtext. Avsikten är att domstolarna med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet skall avgöra om det är rimligt att hyresgästens intresse att behålla lägenheten skall få vika för ett motstående intresse på hyresvärdens sida.

Bedöms hyresvärdens uppsägning vara obefogad, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande. Ersättningsskyldigheten omfattar i princip all den skada som hyresförhållandets upplösning medför. Förlust för hyresgästen som består däri att han inte får någon nytta av en ändring av lägenheten som han själv har bekostat skall dock enligt 57 § andra stycket beaktas bara 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.

Förfarandet när hyresvärd har sagt upp hyresavtal angående lokal och hyresgästen önskar förlängning av avtalet är utformat på följande sätt (58 §).

Hyresgästen skall inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. Meddelandet skall lämnas i den ordning som gäller för uppsägning. Om hyresgästen underlåter att

lämna sådant meddelande, förfaller hans rätt till ersättning. Sedan hyresgästen inom angiven tid meddelat att han önskar behålla lägenheten ankommer det på hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Denna underrättelse avser att sätta hyresgästen i stånd att bedöma huruvida rätt till ersättning föreligger eller ej. Om hyresvärden försummar att ge underrättelsen, blir han skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust. Underrättelsen kan sändas i rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress (63 §).

Det nu beskrivna förfarandet gäller endast hyresgästens eventuella ersättningsrätt. Hyresgästen kan inte hindra att hyresförhållandet upplöses på grund av uppsägningen. På hyresgästens begäran får emellertid hyresnämnden enligt 59 § medge uppskov med avflyttning under skälig tid, högst ett år. Uppskovsbeslut måste meddelas före hyrestidens utgång. En förutsättning för uppskov är att det är hyresvärden som sagt upp avtalet och att hyresgästen har behov av uppskovet. Uppskov får inte medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen fått tillräckligt rådrum med avflyttningen.

Om hyresvärden medger ersättningsskyldighet eller om sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, kan domstolen förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Bestämmelserna i hyreslagen är inte tillämpliga i den mån hyresregleringslagen (1942: 429) gäller på hyresförhållandet. I sådant fall tillämpas i stället den lagens direkta besittningsskydd. Detta skydd innebär att hyresnämnden på framställning av hyresgäst kan förklara en uppsägning från hyresvärdens sida ogiltig, om den strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obillig. Från hyresregleringen är undantagen bl. a. upplåtelse i första hand av lägenhet som förvaltas av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag.

Den 1 oktober 1972 kommer hyresregleringslagens direkta besittningsskydd för lokalhyresgäster att ersättas av hyreslagens besittningsskyddsregler.

I 11 kap. jordabalken upptas de särskilda bestämmelser som utöver andra bestämmelser i balken, främst 7 och 8 kap., gäller vid anläggningsarrende.

Begreppet anläggningsarrende definieras i 1 §. Anläggningsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Har upplåtelsen

skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock inte anläggningsarrende.

I 4—6 §§ ges regler om rätt för arrendatorn att i vissa fall få ersättning av jordägaren för förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande. Detta indirekta besittningsskydd är uppbyggt på i princip samma sätt som lokalhyresgästs besittningsskydd. Jordägaren och arrendatorn kan komma överens om att rätt till ersättning inte skall föreligga. Ersättningsrätt föreligger inte heller om arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller att arrendatorn försummat att ställa ny säkerhet enligt 8 kap. 14 §. Har jordägaren sagt upp arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendavgift som inte är skälig eller ställer upp annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande utom i vissa i 5 § särskilt angivna situationer. Förfarandet när anläggningsarrendator har blivit uppsagd och önskar behålla arrendestället överensstämmer med vad som gäller i motsvarande fall vid hyrestvist angående lokal (6 §).

2.2 Motiven för valet av skyddsform

Frågan om besittningsskydd för lokalhyresgäster övervägdes ingående i samband med 1968 års revision av hyreslagen. Till grund för det införda besittningsskyddet låg förslag av hyreslagskommittén och hyreslagstiftningssakkunniga innebärande att besittningsskyddet liksom i den tidigare gällande hyreslagen skulle upprätthållas genom ersättningsregler.

Under remissbehandlingen av förslagen visade det sig att meningarna var mycket delade angående valet av form för besittningsskydd på lokalområdet. Det fanns dock en markant övervikt för det indirekta besittningsskyddet men företrädarna för lokalhyresgästerna förordade som regel ett direkt skydd.

Avgörande för att statsmakterna vid sitt ställningstagande fann att besittningsskyddet för lokaler borde upprätthållas genom ersättningsregler var i korthet följande omständigheter (prop. 1968: 91, 3LU 50).

När det gäller bostadslägenheter har besittningsskyddet till uppgift främst att skapa trygghet för den enskilde i besittningen av hemmet. Endast en lagstadgad rätt till förlängning av hyresförhållandet är ägnad att skapa en sådan trygghet. Utanför bostadssektorn kan ett så betydande ingrepp i avtalsfriheten som ett direkt besittningsskydd inte anses i lika hög grad påkallat. Hyresförhållandet utgör här i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verksamhet och sociala skäl kan inte åbe-

ropas för den ena eller andra lösningen av besittningsskyddsfrågan. Det ter sig därför naturligare att välja ersättningsreglernas form när det gäller att tillgodose lokalhyresgästens behov än när det gäller att skydda bostadshyresgästens intressen.

Vid valet av skyddsform har också avseende fästs vid den olikhet som vid fri prisbildning föreligger mellan bostadslägenheter och andra lägenheter i fråga om prisbildningens struktur. För bostadslägenheter med likartat bruksvärde är hyresnivån i allmänhet relativt enhetlig. Utanför bostadssektorn kan hyrorna för lägenheter, som till synes är likvärdiga, däremot ofta variera inom mycket vida gränser. Det är därför i ett optionssystem mycket svårt att finna några godtagbara normer för bedömningen av olika lokalers marknadsvärde.

Vid övervägande av valet av skyddsform har också framhållits det angelägna i att besittningsskyddet och de därtill knutna reglerna om hyresvillkoren utformas på sådant sätt att en marknadsmässig anpassning av hyrorna inte hindras. Behovet att bjuda ut en lägenhet på öppna marknaden för att få dess värde fastställt är särskilt framträdande utanför bostadssektorn. Möjligheterna härtill är betydligt mera begränsade i ett optionssystem än i ett ersättningssystem. Det måste nämligen vara svårt att bedöma värdet av ett hyresanbud beträffande en lägenhet som inte är ledig.

Av väsentlig betydelse för valet av skyddsform för lokaler har också varit den utveckling mot bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler som hyresmarknaden under senare år undergått främst till följd av strukturförändring inom näringslivet.

Bestämmelserna om besittningsskydd vid anläggningsarrende tillkom år 1968 (prop. 1968: 19). I samband med jordabaksreformen fördes de över till 11 kap. jordabalken med jämkningar av väsentligen redaktionell art.

I prop. 1968: 19 anförde departementschefen bl. a. att anläggningsarrendatorn blev underlägsen jordägaren som avtalspart utan regler om besittningsskydd. Behovet av rättsligt skydd bottnade ytterst i arrendatorns intresse att inte genom arrendeförhållandets upplösning gå miste om det ofta betydande ekonomiska värde som han investerat på arrendestället. Det kunde inte anses tillräckligt att hänvisa till att arrendatorn redan vid det första arrendets ingående kunde försäkra sig om ett besittningsskydd i avtalet. Valet av form för besittningsskyddet var emellertid enligt departementschefen vanskligt. Sålunda måste jordägarens möjlighet att ändra markens utnyttjande beaktas. Vidare mötte det betydande svårigheter att inom ramen för ett direkt besittningsskydd utforma lämpliga regler för att bestämma arrendeavgiften vid fortsatt arrende. Departementschefen ansåg sig därför inte kunna förorda ett direkt besittningsskydd. Det syntes honom emellertid lämpligt att införa ett indirekt besittningsskydd i nära överensstämmelse med

den metod som föreslagits komma till användning beträffande hyresavtal utanför bostadssektorn. Arrendatorn borde således, om inte annat avtalats i arrendeupplåtelsen, tillförsäkras rätt att i skäligen omfattning erhålla ersättning för förlust genom arrendeförhållandets upplösning, om markägaren utan giltig anledning vägrade arrendatorn nytt arrende. En sådan regel tillgodosåg enligt departementschefens mening såväl jordägarens intresse av att utan större omgång vid behov återfå besittningen till marken som arrendatorns anspråk på att kunna förhandla med jordägaren på mera jämställd fot.

2.3 Önskemål om reformer

Allmänna synpunkter på frågan om besittningsskyddet för lokalhyresgäster har anförts av olika myndigheter och organisationer i svaren på de enkäter som justitiedepartementet gjort i samband med översynen av hyreslagstiftningen. Enkäterna har avsett dels allmänna synpunkter på hyreslagstiftningen, dels erfarenheter av tvister angående uppsägning av lokalhyresgäster.

Sveriges Köpmannaförbund har till en början framhållit som önskvärt att besittningsskyddet för lokalhyresgäster utformas i överensstämmelse med vad som gäller för bostadshyresgäster. *SHIO* har anfört att bostäder och lokaler bör behandlas lika i besittningsskyddshänseende. Enligt organisationens uppfattning föreligger inte någon principiell skillnad mellan en företagare och en bostadshyresgäst när det gäller förhållandet till lokalen resp. bostaden. Mindre och medelstora företag, som bedriver verksamhet i förhyrd lokal, är lika beroende av rätten till lokalen som bostadshyresgästen är beroende av sin bostad. *Sveriges hotell- och restaurangförbund* samt *Sveriges centrala restaurangaktiebolag* har anfört att det bland innehavare av hotell- och restaurangrörelser, som bedrivs i förhyrda lokaler, har uttalats en stark oro för att innehavare av sådana rörelser skulle kunna råka i betydande ekonomiska svårigheter om inte besittningsskyddet stärks. Såväl för ett hotell som för en restaurang kan ett byte av lokal medföra betydande avbräck i rörelsen. Förbundet och bolaget anser det även rimligt att hotell- och restaurangföretag, som har företagit investeringar i förhyrda lokaler, bereds ett tillförlitligt skydd för att investeringarna kan föräntas och amorteras.

Sveriges köpmannaförbund har emellertid senare anfört, att det först när hyresregleringslagen upphört att gälla för lokaler blir möjligt att bedöma erfarenheterna av hur det indirekta besittningsskyddet i praktiken verkar. Förbundet har därför hemställt, att översynen av besittningsskyddet får anstå åtminstone ytterligare ett år eller till dess det blir möjligt att pröva frågan på grundval av praktiska erfarenheter, men har samtidigt uttryckt önskemål om att redan nu ändringar i fråga om det

formella förfarandet i lokalhyrestvister övervägs. *SHIO* har instämt i vad köpmannaförbundet sålunda anför.

Sveriges hotell- och restaurangförbund samt *Sveriges centrala restaurangaktiebolag* har senare förklarat att de farhågor de uttalat inte grundar sig på erfarenheter av tillämpningen av det indirekta besittningsskyddet utan på en bedömning av den framtida utvecklingen. De försök som gjorts till kartläggning av de hittillsvarande erfarenheterna har gett vid handen att någon helt säker grund för bedömning av bestämmelsernas effekt ännu inte föreligger. Vad som framkommit anses dock leda till den bedömningen att en förstärkning av besittningsskyddet för innehavare av hotell- och restauranglokaler behövs.

Beträffande tillämpningen av reglerna om indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster har olika domstolar och myndigheter i samband med enkäterna upplyst följande.

Vid *domstolarna* har förekommit endast ett fåtal mål angående ersättning enligt 57 § hyreslagen. Vad som därvid förekommit ger ej underlag för att bedöma vare sig frågan om besittningsskyddets effektivitet eller lämpligheten i övrigt av hithörande bestämmelser.

Antalet vid hyresnämnderna anhängiggjorda ärenden angående medling i lokalhyrestvister har varit betydligt större. Vid *hyresnämnden för Stockholms län* handlades under tiden den 1 januari 1969—den 30 juni 1971 omkring 230 sådana ärenden. Därtill kommer en stor mängd ansökningar om medling som återkallats innan de utsatts till handläggning. *Hyresnämnderna för Hallands, Göteborgs och Bohus samt Älvsborgs län* har under tiden den 1 januari 1969—slutet av september 1971 handlagt 151 medlingsärenden. Erfarenheterna av dessa ärenden anses ge vid handen att det indirekta besittningsskyddet ger hyresgästen ett gott skydd. Ärendena har i flertalet fall resulterat i en uppgörelse enligt vilken hyresgästen erhållit annan lokal eller ersättning.

Från olika håll har anförts, att förfarandet i lokalhyrestvister inte är utformat på ett tillfredsställande sätt. *Statens hyresråd* betecknar bestämmelserna som onödigt komplicerade och svårtillgängliga. Hyresvärdar och hyresgäster sägs i stor utsträckning vara ovetande om de tidsfrister som anges i paragrafen och verkan av att de inte iakttas. Det omnämnas från flera håll att detta i många fall har lett till rättsförluster. Förlusterna har drabbat både hyresvärdar och hyresgäster.

Statens hyresråd samt *hyresnämnderna för Stockholms län och Göteborgs och Bohus län* föreslår att besittningsskyddsproceduren enligt 58 § hyreslagen utformas i huvudsaklig överensstämmelse med de regler som enligt 49 § gäller för förfarandet vid inledande av förlängningstvist rörande bostadslägenhet. Även *Sveriges advokatsamfund* menar att en motsvarighet till avflytningsmeddelande enligt 49 § hyreslagen bör införas. *Hyresnämnden för Malmöhus län, Göteborgs kommun* och *Sveriges köpmannaförbund* föreslår att skyldighet införas

för hyresvärd att vid uppsägning underrätta hyresgästen om vad denne har att iaktta för att vara bibehållen vid sin rätt till ersättning i anledning av att hyresförhållandet upphör.

Hyresnämnden för Stockholms län föreslår att hyresnämnds kompetens utvidgas till att omfatta behörighet att pröva tvist om ersättning i anledning av hyresförhållandets upphörande.

Frågan om proceduren för besittningsskyddet behandlades särskilt av 1971 års riksdag med anledning av en där väckt motion.

I motionen (1971: 650) yrkades att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skulle begära att till hyreslagen fogades en bestämmelse av innebörd att hyresvärd skulle åläggas att vid uppsägning av hyresavtal skriftligen meddela hyresgästen de regler som gäller enligt 58 § hyreslagen. Till stöd för yrkandet anförde motionärerna att många affärs- hyresgäster, speciellt innehavare av mindre företag, inte känner till vad de har att iaktta för att inte gå miste om rätten till ersättning enligt 57 § hyreslagen. Den föreslagna åtgärden skulle enligt motionärerna väsentligt bidra till att förhindra rättsförluster.

Motionen hänvisades till lagutskottet. Efter remiss avgavs yttranden över motionen av hovrätten för Nedre Norrland, hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges köpmannaförbund.

Hyresgästernas riksförbund anförde att förbundet var väl medvetet om den i motionen påtalade svagheten i utformningen av 58 § hyreslagen och hemställde om bifall till motionen. Även Sveriges köpmannaförbund anslöt sig i alla delar till motionen. Hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län ifrågasatte om man inte borde införa en parallell till avflyttningsmeddelanden enligt 49 § i fråga om bostäder. Hovrätten för Nedre Norrland och Sveriges fastighetsägareförbund ansåg inte att det fanns tillräckliga skäl att ändra gällande bestämmelser och avstyrkte därför motionen.

Utskottet fann i sitt av riksdagen godtagna utlåtande (LU 1971: 20) att det för undvikande av rättsförluster kunde vara lämpligt att i hyreslagen införa skyldighet för hyresvärderna att lämna hyresgästen något slag av avflyttningsmeddelande. Med hänsyn till det inom justitiedepartementet pågående arbetet med översyn av hyreslagen ansåg emellertid utskottet att någon riksdagens åtgärd i anledning av motionen inte var erforderlig.

Vid de överläggningar som hållits mellan företrädare för justitiedepartementet och partsorganisationerna har de senare uttryckt önskemål om att förfarandet i lokalhyrestvister reformeras utan dröjsmål. De synpunkter organisationerna anført på utformningen av förfarandet har i det väsentliga beaktats i lagstiftningsärendet.

2.4 Föredraganden

Som ett led i förberedelserna för den översyn av hyreslagstiftningen som f. n. pågår inom justitiedepartementet har skett en kartläggning av erfarenheterna av det indirekta besittningsskyddet för lokaler. Härvid har framkommit i huvudsak följande.

Vid domstolarna har hittills handlagts endast några få mål om ersättning för förlust enligt 57 § hyreslagen. Erfarenheterna ger inte underlag för en bedömning av reglernas effektivitet eller lämplighet i övrigt.

Antalet medlingsärenden vid hyresnämnderna har varit betydligt större. De erfarenheter som hittills vunnits tyder på att det indirekta besittningsskyddet ger hyresgästerna ett gott skydd. Medlingsärendena har i de allra flesta fall resulterat i en uppgörelse mellan parterna enligt vilken hyresgästen erhållit annan lokal eller kontant ersättning.

I förarbetena till 1968 års hyreslagstiftning uttalade föredragande departementschefen sammanfattningsvis att enligt hans bedömande det indirekta besittningsskyddet torde komma att bli minst lika effektivt som ett direkt skydd. Vissa organisationer som företrädar lokalhyresgästernas intressen har vidhållit sin tidigare hävdade uppfattning att det indirekta besittningsskyddet ger ett sämre besittningsskydd än det direkta och att ersättningsreglerna inte ger tillräcklig preventiv effekt mot obefogade uppsägningar. De farhågor som de därvid uttalat grundar sig emellertid inte på erfarenheter av tillämpningen av bestämmelserna hittills utan på en bedömning av vad som kan komma att inträffa när hyresregleringen hösten 1972 avvecklas för lokaler även i de större kommunerna. Sveriges köpmannaförbund har för sin del slutligen föreslagit att en översyn av reglerna om besittningsskydd för lokaler får anstå till dess ytterligare erfarenheter av tillämpningen av bestämmelserna vunnits. Detta bör enligt förbundet dock inte utesluta att ändringar i det formella förfarandet redan nu övervägs. Sveriges hantverks- och industriorganisation har anslutit sig till köpmannaförbundets förslag.

Jag vill inte hålla för uteslutet att övergången från hyresreglering till en i princip fri hyresmarknad kan komma att medföra påfrestningar för vissa branscher eller vissa företag. Både hyresvärdar och hyresgäster har i övergångsskedet svårigheter att bedöma marknadsläget och att avgöra vad som är skäligen hyra. Snart nog torde emellertid förhållandena stabiliseras. Frågan om besittningsskyddets utformning måste bedömas utifrån ett sådant mera långsiktigt perspektiv. Från denna utgångspunkt finns inte anledning att nu ompröva valet av skyddsform för lokalhyresgäster.

Erfarenheten har emellertid visat att reglerna i ett avseende utformats på ett sätt som får anses mindre tillfredsställande. Bristerna gäller besittningsskyddsproceduren. Som förut har framgått skall hyresgästen inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. Om hyresgästen underlåter att lämna meddelandet,

förfaller hans rätt till ersättning. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Denna underrättelse avser att sätta hyresgästen i stånd att bedöma huruvida rätt till ersättning föreligger eller ej. Om hyresvärden försummar att lämna underrättelsen, blir han skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust.

Det har visat sig att både hyresgäster och hyresvärdar ofta är ovetande om vad de sålunda har att iaktta. Särskilt hyresgästerna har på så sätt råkat ut för rättsförluster. I många fall har hyresgäster vänt sig till hyresnämnden med begäran om ogiltigförklaring av uppsägningen. Jag anser det angeläget att söka finna ett system som så långt som möjligt eliminerar riskerna för rättsförluster på detta område men som samtidigt inte ytterligare komplicerar den redan nu relativt invecklade proceduren. Att flera handlingar skall utväxlas mellan parterna ger tillfällen till misstag, delgivningssvårigheter, bevisvister m. m. Strävan bör således vara att förenkla proceduren.

När tvist angående rätt till förlängning av hyresavtal för bostadslägenhet föreligger, ankommer det på hyresvärden att ta initiativet till att frågan om hyresgästen har rätt till förlängning av avtalet blir prövad. Detta sker genom att hyresvärden sänder ett s. k. avflyttningsmeddelande till hyresgästen, varav skall framgå att hyresgästen, om han inte går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Det synes vara lämpligt att införa en motsvarighet till detta avflyttningsmeddelande inom lokalsektorn. Reglerna bör utformas så att hyresvärden får ett direkt intresse av att snabbt inleda proceduren.

När fråga uppkommer om uppsägning av avtal med lokalhyresgäst torde förhandlingar mellan parterna i flertalet fall inledas i god tid före uppsägningen. Detta gäller både när hyresvärden i första hand avser att få till stånd ändrade villkor för förhyrningen och när han redan från början syftar till att hyresförhållandet skall upphöra. När uppsägningen sker har förhandlingarna i många fall redan strandat. Man har anledning utgå från att hyresvärden redan vid tiden för uppsägningen är i stånd att underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Sin ståndpunkt i denna del måste hyresvärden förr eller senare tillkännage för att hyresgästen skall ha underlag för att bedöma huruvida han har rätt till ersättning eller ej, och det torde vara ändamålsenligt att detta sker på ett så tidigt stadium som möjligt. Förfarandet kan härigenom snabbt komma i gång.

Med hänsyn till det sagda anser jag den lämpligaste lösningen vara att skyldighet införs för hyresvärden att redan i samband med uppsägningen

underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Hyresvärdens bör vidare vara skyldig att underrätta hyresgästen om vad denne har att iaktta, om han inte utan vidare finner sig i att flytta. Vari hyresgästens åtgärd skall bestå återkommer jag till. Hyresvärdens meddelande synes lämpligen böra tas in i uppsägningen. Detta överensstämmer med den praxis som synes utveckla sig på bostadsmarknaden. Uppsägning som inte innehåller föreskrivet meddelande bör sakna verkan. En sådan påföljd är mindre ingripande och därför att föredra framför en ordning där ersättningsskyldighet till kanske betydande belopp inträder som följd av underlåtenhet från hyresvärdens sida att lämna meddelande av föreskrivet innehåll.

Uppsägning kan f. n. ske genom att uppsägningshandlingen sänds i rekommenderat brev under den söktes vanliga adress, om han inte träffas i sitt hemvist. Därutöver åligger det den uppsägande att lämna ett exemplar av uppsägningen 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. Anträffas inte hushållsmedlem eller kontorsanställd, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda om det finns någon sådan.

Hyresvärdens meddelande till hyresgästen kommer att få avgörande rättsverkningar och skäl kan därför anföras mot att regeln om att uppsägning i visst fall får läggas i den söktes postlåda görs tillämplig beträffande uppsägning som innehåller meddelande av nu ifrågavarande slag. Å andra sidan bör bestämmelserna om uppsägning såvitt möjligt vara enhetliga för hela hyresmarknaden. Det förhåller sig också otvivelaktigt så att delgivning i den form som här avses spelar mindre roll i fråga om lokalhyresgäster än när det gäller bostadshyresgäster. I fråga om lokalhyresgäst som driver rörelse med fast kontor torde hyresvärdens i regel kunna anträffa någon som uppsägningen kan lämnas till. Med hänsyn härtill är jag inte beredd att föreslå någon ändring i bestämmelserna om sättet för uppsägning.

F. n. gäller att hyresgästen om han anser sig ha rätt till ersättning för obefogad uppsägning har att väcka talan vid domstol. Förslag har förts fram om att hyresnämnd bör få behörighet att pröva ersättningstvister. Genomförandet av ett sådant förslag kräver vittgående överväganden som inte kan göras i detta sammanhang. Den nuvarande ordningen bör därför i alla fall tills vidare bibehållas. Vissa fördelar torde emellertid kunna vinnas, om medling inför hyresnämnd i princip görs obligatorisk även i tvister av det slag som nu är aktuellt. Enligt gällande bestämmelser kan alla slag av hyrestvister hänskjutas till hyresnämnden för medling, medau medlingsförfarandet är obligatoriskt endast i tvister om direkt besittningsskydd och tvister angående rätt att överlåta hyresrätten eller att upplåta lägenhet i andra hand. Den möjlighet som sålunda

finns att hänskjuta lokaltvister till hyresnämnden för medling och skiljeförfarande utnyttjas i viss utsträckning. Erfarenheterna härav är goda. Åtskilliga lokaltvister biläggs under hyresnämndernas medverkan. Härigenom kan antalet ersättningsmål vid domstolarna begränsas. Om medling i princip görs obligatorisk, synes betydande fördelar i detta hänseende kunna uppnås. Jag förordar därför sådan ändring av bestämmelserna att medling i princip alltid skall ske i lokaltvister. Det bör ankomma på hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Som förut har nämnts bör det åligga hyresvärden att redan vid uppsägningen underrätta hyresgästen om vad denne har att iakttä i detta hänseende.

Vid besittningsskyddstvist angående bostadslägenhet har hyresgästen att senast tre veckor efter det han fått del av avflyttningsmeddelande hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Önskemålet att reglerna så långt som möjligt bör vara enhetliga inom hyresområdet talar för att samma frist bör gälla för lokalhyresgäst som blivit uppsagd från sin lägenhet. I samma riktning talar önskemålet att få uppsägningens rättsverkningar klarlagda så snart som möjligt. Å andra sidan är förhållandena i lokaltvister ofta komplicerade och det är önskvärt att parterna har en inte alltför kort tid på sig för enskilda förhandlingar innan tvisten dras inför hyresnämnden. Också med hänsyn till att bestämmelserna om delgivning av uppsägning skiljer sig från vad som gäller om avflyttningsmeddelande till bostadshyresgäst finns det skäl att bestämma en längre tidsfrist för lokalhyresgästen inom vilken han har att vända sig till hyresnämnden. Härigenom undviks rättsförluster som annars kan uppkomma, om t. ex. uppsägningen blir liggande obeaktad på hyresgästens kontor under industrisemestern. Enligt min mening väger de sist anförda skälen tyngst. Jag föreslår därför att fristen för hänskjutande till medling bestäms till två månader. Iakttar hyresgästen inte denna, bör hans rätt till ersättning förfalla.

Det kan ibland inträffa att tvistefrågan är sådan att det är utsiktslöst att söka bilägga den genom medling inför hyresnämnd. Situationen kan exempelvis vara den att parterna önskar få ett principavgörande till stånd i en tolkningsfråga. Det kan också vara så att parterna är ense om att söka bilägga tvisten i annan ordning än genom medling inför hyresnämnden. Om de i sådant fall överenskommer att medling inte skall ske, bör hyresgästen vara oförhindrad att vända sig direkt till domstolen. Det följer av allmänna regler att parterna i en uppkommen tvist kan på så sätt avtala om förutsättningarna för att rätt till ersättning skall föreligga. Någon bestämmelse i ämnet behövs därför inte.

Vad jag har anfört beträffande lokaler har i allt väsentligt motsvarande tillämpning beträffande anläggningsarrende. Det finns således enligt min mening inte anledning att ompröva valet av form för besittningsskydd för anläggningsarrendatorer. Bestämmelserna om förfarandet vid besittningsskyddstvist är utformade efter mönster av reglerna

för lokaler och är behäftade med samma brister som dessa. Bristerna bör nu rättas till. Jag föreslår att detta sker i huvudsaklig överensstämmelse med vad jag nyss har föreslagit beträffande lokaler.

Fr. o. m. den 1 oktober 1972 kommer hyresregleringen att helt avvecklas för lokaler. Betydelsen av att besittningsskyddsproceduren är utformad på ett ändamålsenligt sätt ökar härvid. Lagändringarna bör därför träda i kraft den 1 juli 1972.

3 Fullföljdrätten vid prövning av förstagångshyra

3.1 Gällande rätt

Fråga om hyressättning och andra hyresvillkor för bostadslägenhet kan prövas av hyresnämnd antingen i samband med tvist om rätt till förlängning av avtal eller efter ansökan om prövning av förstagångshyra enligt 55 § hyreslagen. Är fråga om förlängning av hyresavtalet inte avgjord, när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten på de förut gällande hyresvillkoren till dess frågan är slutligt avgjord. Bifalls hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet skall enligt 51 § hyreslagen villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas med tillämpning av hyressättningsreglerna i 48 §. Även om hyresgästens talan om förlängning inte bifalls, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen enligt 52 § hyreslagen fastställas på samma sätt, när tvisten avgörs efter hyrestidens utgång eller uppskov med avflyttningen medges. Även vid prövning av förstagångshyra bestäms enligt 55 § hyreslagen hyran med tillämpning av 48 §.

Om part inte godtar hyresnämnds beslut i fråga om förlängning av hyresavtal, villkor för sådan förlängning eller förstagångshyra, får parten klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstol mot den andra parten inom viss tid. Före jordabalkens ikraftträdande prövades hyrestvister av vissa tingsrätter i den sammansättning som i allmänhet gäller i tvistemål.

Enligt den vid utgången av år 1971 gällande lydelsen av 3 kap. 73 § nyttjanderättslagen fick talan inte föras mot underrätts dom i fråga om fastställelse av hyresvillkor och inte heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor. Sedan jordabalken trätt i kraft den 1 januari 1972 gäller enligt 72 § hyreslagen att talan inte får föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § och inte heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor i fall som nyss angetts. Någon hänvisning till bestämmelserna om prövning av förstagångshyra i 55 § finns således inte i lagtexten.

Bestämmelserna om besittningsskydd för jordbruksarrendator och bostadsarrendator är uppbyggda efter mönster av de regler som gäller för

bostadshyresgäst (9 kap. 7—13 §§ och 10 kap. 4—6 §§ jordabalken). Dessa arrendatorer har alltså ett direkt besittningsskydd. Motsvarighet till bestämmelserna om prövning av förstagångshyra finns inte i fråga om arrende.

I det till lagrådet remitterade förslaget till fullföljdsbestämmelser beträffande arrendetvister (8 kap. 33 § jordabalken) föreslogs efter mönster av hyreslagens då gällande bestämmelser att talan inte skulle få föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställelse av arrendevillkor och inte heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställelse av arrendevillkor.

Lagrådet anmärkte att fråga om fastställelse av arrendevillkor kunde uppkomma vid fastighetsdomstol även utan samband med förlängning av arrendeavtal. Det torde enligt lagrådet inte ha avsetts att någon fullföljdsbegränsning skulle gälla i sådana fall. Till förebyggande av tvekan borde i lagtexten uttryckligen anges att fullföljdsförbudet gällde fastställelse av arrendevillkor i samband med förlängningstvist. På motsvarande sätt borde i hyreslagen anges att fullföljdsförbudet i fråga om fastställelse av hyresvillkor avsåg fastställelse av sådana villkor i samband med prövning av fråga om förlängning. Hänvisning borde ske till 51 och 52 §§ hyreslagen.

Vad lagrådet föreslagit godtogs utan kommentar från departementschefens sida.

3.2 Föredraganden

Fråga om fastställande av hyresvillkor kan komma under fastighetsdomstols prövning genom klander av hyresnämnds beslut som gäller förlängning av hyresavtal eller förstagångshyra. Även utan samband med sådan tvist kan fråga om fastställande av hyresvillkor uppkomma vid fastighetsdomstol, exempelvis när hyresgäst yrkar nedsättning av hyran på grund av skada eller brist på lägenheten. Enligt de år 1968 antagna bestämmelserna om fullföljd av talan i hyrestvister fick talan inte föras mot underrätts dom i fråga om fastställande av hyresvillkor. Fullföljdsförbudet tog sikte på tvister om förlängning av hyresavtal och prövning av förstagångshyra. När bestämmelserna fördes över till jordabalken jämkades lydelsen i syfte att klargöra att någon fullföljdsbegränsning inte gäller för det fall att fråga om fastställande av hyresvillkor uppkommer vid fastighetsdomstol på annat sätt än genom klander av hyresnämnds beslut. Någon ändring i fråga om fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom i tvist om prövning av förstagångshyra har ej varit åsyftad. Talan får således inte föras mot dom, varigenom fastighetsdomstol prövat sådan hyra. Innebörden av bestämmelserna har emellertid inte kommit till tydligt uttryck i lagtexten. Denna bör därför förtydligas. Det kan lämpligen ske på så sätt att i 72 § anges att talan

inte får föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och inte heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

4 Upprättat lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.

Rörande de enskilda bestämmelserna i lagförslaget vill jag ytterligare anföra följande.

5 Specialmotivering

8 kap. 8 §. Paragrafen innehåller bestämmelser om sättet för uppsägning av avtal om arrende.

I ett nytt sjätte stycke har tagits in en erinran om bestämmelserna i 11 kap. 6 § angående innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende (jfr 8 § hyreslagen).

11 kap. 6 §. Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet vid besittningsskyddstvist angående anläggningsarrende. Ändringarna i förhållande till gällande rätt har behandlats i avsnittet 2.4. Enligt förslaget skall jordägaren i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall vidare innehålla underrättelse att arrendatorn, om han för avflyttning fordrar ersättning, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Uppsägning skall enligt 8 kap. 8 § vara skriftlig. Uppsägningen behöver dock inte vara skriftlig, om arrendatorn lämnar skriftligt erkännande om uppsägningen.

Jordägarens meddelande till arrendatorn skall enligt förslaget tas in i uppsägningen och således enligt den nämnda huvudregeln vara skriftligt. Meddelandet kan emellertid även ges muntligen, om arrendatorn lämnar skriftligt erkännande. Denna ordning avviker från vad som gäller beträffande avflyttningsmeddelande till jordbruksarrendator enligt 9 kap. 10 §, bostadsarrendator enligt 10 kap. 6 § och bostadshyresgäst enligt 12 kap. 49 §. Sådant meddelande måste alltid vara skriftligt. Önskemålet att reglerna om uppsägning är enhetliga över hela fältet har ansetts motivera denna avvikelse. Någon olägenhet av den torde inte vara att befara.

Vid arrendenämnds och hyresnämnds sammanträde skall enligt 24 § lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder föras protokoll. Närmare bestämmelser om vad som skall antecknas i protokoll finns i 14 § instruktionen (1971: 698) för dessa nämnder. Av bestämmelserna följer att parts yrkanden och invändningar, ändringar däri samt medgivande av motparts yrkanden inte skall antecknas i medlingsärendet.

Som förut har nämnts skall jordägaren när uppsägning sker av anläggningsarrendator underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Under medlingsförfarandet torde även jordägarens ståndpunkt i dessa frågor bli föremål för diskussion. Det kan då inträffa exempelvis att jordägaren kräver lägre arrendeavgift som villkor för förlängning än han gjort i uppsägningen. Den ståndpunkt han därvid slutligen intar kan bli av betydelse om tvisten dras inför domstol. Det synes därför vara lämpligt att den antecknas i protokollet. Erforderliga föreskrifter om vad protokoll bör innehålla i det hänseende som nu är aktuellt kan meddelas i administrativ ordning.

12 kap. 8 §. Paragrafen innehåller bestämmelser om uppsägning.

I ett nytt sjätte stycke har tagits in en erinran om bestämmelserna i 58 § angående innehållet i uppsägning av lokalhyresgäst.

12 kap. 58 §. Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet vid besittningsskyddstvist angående lokal. Vad som nyss anförts beträffande utformningen av 11 kap. 6 § äger motsvarande tillämpning i fråga om denna paragraf.

12 kap. 60 §. Den rätt till ersättning som enligt den gällande lydelsen av 58 § första stycket tredje punkten tillkommer hyresgäst, om hyresvärden underlåter att lämna meddelande enligt andra punkten, anses vila på självständig grund (prop. 1967: 141 s. 341). Av den anledningen nämns i 60 § särskilt ersättning enligt 58 §. Genomförs den ändring av 58 § som jag har föreslagit, ger denna ej längre någon självständig rätt till ersättning. Hänvisningen till 58 § bör därför utgå.

12 kap. 63 §. Motsvarigheten till det meddelande som hyresvärden enligt den gällande lydelsen av 58 § har att lämna hyresgästen skall enligt förslaget tas in i uppsägningen. Den särskilda föreskriften om meddelande som avses i 58 § har med hänsyn härtill fått utgå.

12 kap. 66 §. Av samma skäl som anförts i fråga om 12 kap. 60 § föreslås en ändring av förevarande paragraf.

12 kap. 72 §. Bestämmelserna har i enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen kompletterats med en hänvisning till reglerna i 55 § om prövning av förstagångshyra. Ändringen har föranlett en redaktionell jämkning av lagtexten i övrigt.

Ikraftträdande m. m. De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1972.

Bestämmelserna om anläggningsarrende tillkom som förut har nämnts år 1968 och togs upp i 2 kap. 83—89 §§ nyttjanderättslagen. De är av dispositiv natur och har därför inte ansetts kunna ges verkan i fråga om avtal som slutits före lagens ikraftträdande. Bestämmelserna har utan ändring i sak förts över till 11 kap. jordabalken. Inte heller jordabalkens bestämmelser om anläggningsarrende har gjorts tillämpliga på äldre avtal. Det synes emellertid nu vara lämpligt att låta 11 kap. 6 § i den föreslagna lydelsen gälla även avtal som slutits före den 1 juli 1972 i den mån motsvarande äldre bestämmelser gäller för avtalet. Har arrendeavtalet sagts upp före denna tidpunkt, bör dock äldre bestämmelser alltjämt äga tillämpning. Regler med denna innebörd tas upp under 2.

Enligt övergångsbestämmelserna till 1968 års hyreslagsreform är bl. a. bestämmelserna i 58 § tillämpliga även på äldre avtal. Bestämmelserna har utan ändring i sak förts över till jordabalken. Den nu föreslagna ändringen bör göras tillämplig på avtal som slutits före lagens ikraftträdande. Har avtalet sagts upp före lagens ikraftträdande bör dock den äldre lydelsen av 58 § alltjämt äga tillämpning. Regler härom föreslås under 3.

Ändringen i 72 § innebär inte någon ändring i vad som nu måste anses gälla och kräver således inte någon särskild övergångsbestämmelse.

6 Hemställan

Jag hemställer, att lagrådets yttrande över förslaget till *lag om ändring i jordabalken* inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bilaga

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas, att 8 kap. 8 §, 11 kap. 6 § samt 12 kap. 8, 58, 60, 63, 66 och 72 §§ jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

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

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

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

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

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

11 kap.

6 §

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 5 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det med-

Jordägaren skall i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han för av-

¹ Omtryckt 1971: 1209.

Nuvarande lydelse

delandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till ersättning för förlust som avses i 5 §.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Är jordägarens underrättelse enligt första stycket avsend i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall jordägaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom.

Föreslagen lydelse

flyttning fordrar ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

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

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

12 kap.

8 §

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

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

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

58 §

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

Hyresvärden skall i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han för avflyttning fordrar 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 ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning.

60 §

I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § 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.

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 talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

Nuvarande lydelse

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent ränta från dagen för beloppets mottagande.

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 eller 58 § 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 till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Föreslagen lydelse

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

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, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 eller 58 §. 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 till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

72 §

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

2. Bestämmelserna i 11 kap. 6 § enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om 2 kap. 88 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom eller 11 kap. 6 § jordabalken i dess äldre lydelse gäller för avtalet. Har arrendavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

3. Bestämmelserna i 12 kap. 58 § enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande. Har avtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 9 mars 1972.

Närvarande: justitierådet ALEXANDERSON, regeringsrådet KLACKENBERG, f. d. regeringsrådet ÖHMAN, justitierådet WALBERG.

Enligt lagrådet den 29 februari 1972 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 11 februari 1972, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle inhämtas över upprättat förslag till *lag om ändring i jordabalken*.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Hans Svahn.

Lagförslagen föranledde följande yttranden inom *lagrådet*.

8 kap.

8 §

Lagrådet:

När anläggningsarrende uppsäges, skall enligt 11 kap. 6 § i förslaget jordägaren i uppsägningen underrätta arrendatorn om villkoren för förlängning av arrendeförhållandet eller orsaken till vägran att medge förlängning och om vad arrendatorn har att iakttaga för att bevara rätten till ersättning i händelse av arrendeförhållandets upphörande. Av bestämmelsen att underrättelsen skall ske i uppsägningen följer att muntliga underrättelser skulle kunna godtas. Förutsättning härför är att skriftligt erkännande lämnas.

Motsvarande skall enligt 12 kap. 8 § och 58 § i förslaget gälla vid uppsägning av hyresavtal angående lokal.

I praktiken torde vid uppsägningar av arrenden och hyresavtal av de slag varom här är fråga skriftlig form vara den vanliga. Särskilt då det gäller mindre anläggningar eller lokaler torde dock muntlig uppsägning förekomma i viss utsträckning. Om i sådana fall också jordägarens eller hyresvärdens underrättelse skulle lämnas muntligen finns risk för att arrendatorn eller hyresgästen missuppfattar innebörden, exempelvis i fråga om villkoren för förlängning av avtalet eller om de åtgärder han har att vidtaga för att skydda rätten till ersättning. För jordägaren eller hyresvärden kan, om det skriftliga erkännandet om uppsägningen är ofullständigt eller otydligt, svårigheter uppstå att vid tvist visa vad den

muntliga uppsägningen i verkligheten innehållit. Överhuvud kan den muntliga formen vid underrättelser av ifrågavarande slag medföra fara för rättsförluster.

Skyldighet bör därför åläggas jordägare och hyresvärd att lämna dessa underrättelser skriftligen. Det må erinras om att, såsom också anmärkts i remissprotokollet, enligt gällande lag avflyttningsmeddelande till jordbruksarrendator, bostadsarrendator och bostadshyresgäst skall vara skriftligt.

Regleringen av skriftligheten vid lägenhetsarrende och lokalhyra kan tänkas ske på olika sätt. En möjlighet är att stadga att underrättelsen skall ges, inte i uppsägningen, men samtidigt med denna och att underrättelsen skall vara skriftlig. Vid muntlig uppsägning skulle då jordägaren eller hyresvärden ha att samtidigt överlämna en handling som uppger de olika uppgifter som underrättelsen till arrendatorn eller hyresgästen skall innehålla. En sådan ordning skulle sannolikt få till följd att i praktiken också själva uppsägningen i regel blev skriftlig. Det synes då naturligare att — med bibehållande av förslagets konstruktion att underrättelsen skall ingå i uppsägningen — i stället föreskriva att själva uppsägningen alltid skall ske skriftligen. Föreskriften bör begränsas till de fall som avses i 11 kap. 6 § och 12 kap. 58 §.

Föreskriften om den obligatoriska skriftliga formen för uppsägning kan förslagsvis tas in i förevarande paragraf och i 12 kap. 8 §. I förevarande paragraf bör den lämpligen komma till uttryck på så sätt att i första stycket mellan nuvarande första och andra punkterna införes en ny andra punkt med följande lydelse: "I fall som avses i 11 kap. 6 § skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen."

11 kap.

6 §

Justitierådet Alexanderson:

För närvarande gäller att arrendatorn bevarar sin rätt till ersättning enligt 5 § genom sitt till jordägaren riktade meddelande, enligt första stycket första punkten i förevarande paragraf, att han önskar behålla arrendestället. Vidare gäller på grund av bestämmelser om medling i arrendetvister, att efter särskild ansökan av jordägaren eller arrendatorn till arrendenämnden denna kan medla mellan dem. Det remitterade förslaget kan sägas i nu nämnda hänseenden innebära, att arrendatorns meddelande, närmast avsett för jordägaren, ställes till arrendenämnden och har formen av och samtidigt innefattas i ansökan om medling. Ansökan får alltså fylla två funktioner.

Enligt remissprotokollet skall det, oaktat att medling i princip skall vara obligatorisk, stå parterna fritt att överenskomma att medling inte skall ske. Träffas sådan överenskommelse, skall arrendatorn utan varje

hänvändelse till arrendenämnden vara bevarad vid sin rätt att fordra ersättning och kunna direkt hos domstolen väcka talan om ersättning. Enligt uttalande i remissprotokollet skulle av allmänna regler följa att parterna i en uppkommen tvist kan på så sätt avtala om förutsättningarna för att rätt till ersättning skall föreligga. Någon bestämmelse i ämnet skulle därför inte behövas. Härtill kan anföras, att avtalsmöjligheten måhända följer redan av föreskriften i 4 § i förevarande kapitel, att bestämmelserna i 6 § om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, "om ej annat avtalats". I vart fall måste arrendatorn vara beredd att vid behov inför domstolen styrka att en överenskommelse av ifrågavarande innehåll blivit träffad. Det är därför att tillråda, att överenskommelsen slutes skriftligen (jfr 12 kap. 56 §).

I remissprotokollet behandlas inte vad som skulle bli följden av att arrendatorn, sedan han inom föreskriven tid från uppsägningen hänskjutit tvisten till arrendenämnden för medling, inom samma tid eller efter dess utgång återkallar sitt hänskjutande eller sedermera utan laga förfall underlåter att på kallelse infinna sig till medling och därigenom föranleder att frågan om medling avskrivs. Det synes emellertid finnas anledning antaga att det är avsett att arrendatorn inte genom ett sådant handlings sätt i och för sig går förlustig sin rätt att fordra ersättning. I det enskilda fallet kan sådana omständigheter naturligen föreligga att han får anses ha materiellt sett avstått från ersättning.

Det vore önskvärt att förslagets innebörd på dessa punkter klarlades. Är nyssnämnda antagande om den avsedda innebörden riktigt, finns i sak inte något att erinra, men den föreslagna lagtexten torde inte vara alldeles tillfredsställande. Det är dock en ganska naturlig tanke, att den som till bevarande av någon sin rätt har att begära något hos en myndighet, inte utan förlust av rätten skall få återtaga sin begäran eller omintetgöra bifall till denna. Bättre skulle vara att taga fasta på att det här i själva verket är fråga om två rättshandlingar, nämligen dels ett — närmast för jordägaren avsett — meddelande till bevarande av ersättningsrätt dels en begäran om medling. Avfattades paragrafen i enlighet härmed skulle det vara mera naturligt att rättsverkan av meddelandet består även om på grund av arrendatorns handlingsätt medling inte kommer till stånd.

Jordägarens underrättelse till arrendatorn torde böra innehålla tydligt meddelande om påföljden av att arrendatorn underlåter att hänvända sig till arrendenämnden inom angiven tid. Föreskrift härom bör intagas i lagen.

På grund av det anförda förordar jag att förevarande paragraf avfattas på följande sätt:

"Jordägaren skall — — — medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom

två månader från uppsägningen meddela detta till arrendenämnden vid påföljd att annars rätten till ersättning förfaller.

Underlåter jordägaren — — — utan verkan.

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att meddela detta till arrendenämnden inom två månader från uppsägningen. Iakttages ej denna tid, förfaller rätten till ersättning.

Meddelandet till arrendenämnden skall anses innefatta hänskjutande av tvisten till nämnden för medling.”

Regeringsrådet Klackenborg:

Om den föreslagna rättsskyddsproceduren skall få full effekt är det enligt min mening ett väsentligt villkor att den skriftliga uppsägningen från hyresvärden (jordägaren) till hyresgästen (arrendatorn) innefattar också en erinran om lagens föreskrift att rätten till skadestånd är förfallen, om han inte begärt medling inom två månader. Enbart upplysningen att medling kan begäras inom två månader klargör ju inte för gemene man det allvarliga i situationen. Jag vill tillika understryka det angelägna i att lagstiftaren skapar klarhet om hur det går med rätten till skadestånd, om efter vederbörlig hänvändelse till nämnden medling inte kommer till stånd genom olika åtgöranden av hyresgästen (arrendatorn), och instämmer på grund av det anförda i justitierådet Alexandersons hemställan om utformningen av förevarande paragraf.

12 kap.

8 §

Lagrådet:

Under hänvisning till vad som anförts vid 8 kap. 8 § förordar lagrådet, att första stycket andra punkten av förevarande paragraf får följande ändrade lydelse: ”Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 §, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas.”

58 §

Justitierådet Alexanderson:

Under hänvisning till vad jag anförte vid 11 kap. 6 § (jämför ock 56 § i förevarande kapitel) hemställer jag att förevarande paragraf avfattas förslagsvis på följande sätt:

”Hyresvärden skall — — — medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om hyresförhållandet skulle upphöra och han för sådant fall vill fordra ersättning enligt 57 §,

har att inom två månader från uppsägningen meddela detta till hyresnämnden vid påföljd att annars rätten till ersättning förfaller.

Underlåter hyresvärden — — — 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 meddela detta till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen. Iakttages ej denna tid, förfaller rätten till ersättning.

Meddelandet till hyresnämnden skall anses innefatta hänskjutande av tvisten till nämnden för medling.”

Regeringsrådet Klackenborg:

Under hänvisning till vad jag anfört vid 11 kap. 6 § instämmer jag i justitierådet Alexandersons hemställan om utformningen av förevarande paragraf.

Ikraftträdandet

Regeringsrådet Klackenborg:

I remissprotokollet framhålls att hyresregleringen för lokaler helt avvecklas fr. o. m. den 1 oktober 1972 och att betydelsen av att besittningsskyddsproceduren är ändamålsenligt utformad härvid ökar. Lagändringarna föreslås därför träda i kraft den 1 juli 1972.

Innebörden av den anförda motiveringen är måhända icke alldeles klar. Med större fog torde man kunna hävda att den ändamålsenligare utformningen av proceduren hade varit än mera betydelsefull, om den varit i kraft under hela innevarande år, eftersom merparten av uppsägningarna för den svåra anpassningen till den fria marknadens lokalhyror kan antagas ha ägt rum under första hälften av detta år. Under denna tid hade det varit särskilt angeläget att förebygga rättsförluster för hyresgästerna. Eftersom kortare uppsägningstid än tre månader knappast torde förekomma vid lokalförhyrning, innebär den föreslagna tidpunkten för ikraftträdandet att praktiskt taget hela anpassningen till den högre hyresnivån skulle ske med tillämpning av den otillfredsställande äldre rättsproceduren.

I den uppkomna situationen synes det mig i allt fall böra övervägas, om inte ett tidigare ikraftträdande kan och bör åstadkommas. Därest förslaget erhåller en snabb behandling i riksdagen, kunde tidpunkten kanske flyttas till den 1 maj eller åtminstone till den 1 juni 1972. Värdet av en sådan ändring beror givetvis på hur man bedömer fördelarna av åtgärden mot dess nackdelar. Den viktigaste fördelen skulle vara att ett antal småföretagare, som har lokaler med tre månaders uppsägning och ofta är föga lagförfarna, kommer in under den tryggare rättsproceduren och får del av hyresnämndernas medling. Olägenheterna av en fram-

flyttning betingas främst av att informationen om den nya proceduren inte snabbt nog slår igenom hos hyresvärdarna, vilket kan medföra rättsförluster för deras vidkommande. Om man mot varandra ställer dessa risker för rättsförluster för hyresvärdarna, bestående som regel i att ogiltig uppsägning medför ett års uppskov med hyreshöjning, och de i remissprotokollet dokumenterade riskerna för lokalhyresgästerna i form av förluster av kanske betydande skadestånd enligt 12 kap. 57 § JB, synes mig övervägande skäl tala för att den föreslagna mera betryggande rättsproceduren så skyndsamt som möjligt bringas i tillämpning.

Möjlighet föreligger icke att nu bedöma, när proposition i ämnet kan framläggas och när riksdagen tidigast kan ha tagit ställning. Jag kan därför endast hemställa att dagen för ikraftträdandet tidigarelägges i den utsträckning så finnes möjligt.

Övergångsbestämmelserna

Lagrådet:

För den händelse vad lagrådet anförts vid 8 kap. 8 § och 12 kap. 8 § vinner beaktande, torde övergångsbestämmelserna förslagsvis kunna avfattas på följande sätt:

”2. Bestämmelserna i 8 kap. 8 § och 11 kap. 6 § enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om arrendavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om sistnämnda paragraf i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 2 kap. 88 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har arrendavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

3. Bestämmelserna i 12 kap. 8 och 58 §§ enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om sistnämnda paragraf i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 3 kap. 58 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har hyresavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.”

Godtages ej lagrådets förslag i fråga om 8 kap. 8 § och 12 kap. 8 § torde de föreslagna övergångsbestämmelserna jämkas.

Ur protokollet:
Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 10 mars 1972.

Närvarande: Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena WICKMAN, statsråden STRÄNG, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASP-LING, NILSSON, GEIJER, ODHNOFF, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, FELDT.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets yttrande över förslaget till *lag om ändring i jordabalken*.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

I anslutning till de föreslagna ändringarna i 11 kap. 6 § och 12 kap. 58 § jordabalken har lagrådet förordat, att jordägare och hyresvärd skall lämna de underrättelser som avses i nämnda bestämmelser skriftligen. Lagrådet har diskuterat olika lagtekniska lösningar för att nå detta resultat och slutligen föreslagit, att själva uppsägningen i de fall som nu är i fråga alltid skall ske skriftligen. För egen del har jag den uppfattningen att man kan utgå från att uppsägningen och de däri lämnade underrättelserna allmänt kommer att ske skriftligt redan av praktiska skäl. Jag vill emellertid inte motsätta mig lagrådets önskemål om att skriftlig form i nu förevarande fall skall vara obligatorisk. Som lagrådet funnit bör bestämmelser i ämnet tas upp i 8 kap. 8 § och 12 kap. 8 § jordabalken. Mot den av lagrådet föreslagna utformningen av bestämmelserna har jag inte något att erinra.

Enligt det remitterade förslaget skall hyresgästen resp. arrendatorn, om han för avflyttning fordrar ersättning, hänskjuta tvisten till hyresnämnden resp. arrendenämnden för medling. Två av lagrådets ledamöter har föreslagit, att den rättshandling som hyresgästen resp. arrendatorn har att företa för att bevara sin rätt till ersättning skall få formen av ett meddelande till nämnden som samtidigt skall anses innefatta hänskjutande av tvisten till nämnden för medling. Emellertid är en av avsikterna med det remitterade förslaget att medling skall komma till stånd, och jag anser att detta syfte kommer till tydligare uttryck med den av mig föreslagna lydelsen. Jag är därför inte beredd att frånga det remitterade förslaget på denna punkt. Jag vill bekräfta att, som en av de båda ledamöterna antagit, det är avsett att hyresgästen resp. arrendatorn skall ha bevarat sin rätt till ersättning genom att hänskjuta tvisten till nämnden och att han inte enbart genom att återkalla sitt hänskjutande eller utebli från medling går förlustig den rätten. Jag anser att detta framgår med tillräcklig tydlighet av det remitterade förslaget, som inte

innehåller någon föreskrift om att hyresgästen resp. arrendatorn i sådant fall förlorar rätten till ersättning.

Det av en ledamot av lagrådet framförda önskemålet om en tidigare-läggning av dagen för ikraftträdandet finner jag mig inte kunna biträda. Ett avsevärt tidigare ikraftträdande än jag har föreslagit är inte möjligt. Uppsägningar till den 1 oktober 1972 kulminerar före den 1 april och torde endast i undantagsfall ske efter den 30 juni. Det är då bättre att hålla fast vid ett ikraftträdande vid halvårsskiftet än att genomföra en lagändring medan ett stort antal uppsägningar löper.

De ändringar i förhållande till det remitterade förslaget som jag nyss har förordat beträffande 8 kap. 8 § och 12 kap. 8 § påkallar en jämkning också av de föreslagna övergångsbestämmelserna. Dessa bör utformas på det sätt som lagrådet har föreslagit.

Utöver vad som följer av det anförda bör vissa redaktionella ändringar vidtas i det remitterade förslaget.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga det av lagrådet granskade lagförslaget med vidtagna ändringar.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten

