

Nr 20

Laguskottets betänkande i anledning av motion angående förfarandet vid uppsägning av hyresgäst.

Motionen

I motionen 1971:650 av herr Bengtsson i Göteborg m. fl. (c) hemställs att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t begär att till hyreslagen fogas en bestämmelse av innebörd att hyresvärd åläggs att vid uppsägning av hyresavtalet skriftligen meddela hyresgästen de regler som gäller enligt 58 § hyreslagen.

Till stöd för yrkandet anför motionärerna att många affärshyresgäster, speciellt mindre företagare, inte känner till vad de har att iaktta för att inte gå miste om rätten till ersättning på grund av uppsägning av hyresavtalet. Den av motionärerna föreslagna åtgärden skulle väsentligt bidra till att förhindra att rättsförluster uppkommer för dessa hyresgäster.

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionen från hovrätten för Nedre Norrland och hyresnämnderna för Stockholms län, Uppsala län och Gotlands län. På begäran av utskottet har yttranden därjämte avgivits av Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges köpmannaförbund.

Gällande bestämmelser

För andra lägenheter än bostadslägenheter saknas enligt hyreslagen (HL) ett direkt besittningsskydd. Dessa lägenheter, som vanligen benämnes "lokaler", har dock genom bestämmelserna i 50—60 §§ HL getts ett s. k. *indirekt besittningsskydd*. Detta indirekta besittningsskydd har utformats som en rätt till ersättning under i lagen angivna förutsättningar. Vid utformningen av reglerna har man utgått från att förlängning av hyresförhållandet normalt skall ske om hyresgästen önskar det. Huvudregeln i 57 § är därför att hyresvärden, om han vägrar att förlänga hyresförhållandet, skall i skäligen omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande. Undantag härifrån gäller endast om hyresvärden visar att han haft befogad anledning till sin vägran.

Ovannämnda regler är inte tillämpliga om 7 eller 8 a § hyresregle-

ringslagen gäller för avtalet. Anmärkas bör att riksdagen den 25 maj 1971 beslutat att sistnämnda paragrafer skall upphöra att gälla den 1 oktober 1972 (CU 1971:18, rskr. 183).

Hur hyresgästen skall förfara för att komma i åtnjutande av ersättning enligt 57 § regleras i 58 §. Däri stadgas att hyresgästen måste inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden, att han önskar behålla lägenheten. Underlåter han att göra detta är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnar hyresgästen sitt meddelande i behörig ordning och inom rätt tid åligger det därefter hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de hyresvillkor som uppställs för förlängning av hyresförhållandet eller om anledningen till att förlängning vägras. Om hyresvärden försummar sin underrättelseplikt blir han skadeståndsskyldig.

Någon skyldighet för hyresvärden att upplysa hyresgästen om vad han har att iakttaga för att bibehålla rätten till skadestånd finns inte. Som jämförelse kan nämnas att när det gäller bostadsrättslägenhet är hyresvärd, som uppsagt hyresgäst till avflyttning, enligt 49 § HL skyldig att skriftligen meddela hyresgästen att han, om han icke går med på att flytta, har att inom tre veckor hänskjuta tvisten till hyresnämnden. En liknande bestämmelse återfinns i 77 § arrendelagen som avser tvist om förlängning av bostadsarrende. Jordägaren ålägges där att senast två månader före arrendetidens utgång skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han icke går med på att avflytta, har att senast två månader efter det han fått del av meddelandet väcka talan om tvisten.

Remissyttrandena

Hyresgästernas riksförbund anför att förbundet är väl medvetet om den påtalade svagheten i utformningen av 58 § HL, och förbundet hemställer om bifall till motionen. Även *Sveriges köpmannaförbund* ansluter sig i alla delar till motionen. *Hyresnämnderna för Stockholms län, Uppsala län och Gotlands län* har som yttrande åberopat en av hyresnämnden för Stockholms län till justitiedepartementet avlåten PM den 14.6.1971 med synpunkter och förslag beträffande hyreslagstiftningen. I denna PM framhåller hyresnämnden att någon sorts form för "avflyttningsmeddelande" måste skapas. Hyresnämnden föreslår därför vissa ändringar i 58 § HL. *Hovrätten för Nedre Norrland* och *Sveriges fastighetsägareförbund* anser inte att det föreligger tillräckliga skäl att ändra gällande bestämmelser och avstyrker därför motionen.

Hyresnämnden för Stockholms län framhåller i sin ovannämnda PM bl. a. att erfarenheterna visar att lokalhyresgäster i stor utsträckning saknar kännedom om hur de skall förfara för att komma i åtnjutande av skydd enligt 57—60 §§. Någon motsvarighet i 58 § till hyresvärdens avflyttningsmeddelande i 49 § HL och 7 § HyReL finns ju inte. I många

fall har hyresgäster vänt sig till hyresnämnden med begäran om ogiltigförklaring av uppsägningen, och i andra fall har hyresgäst bett om upplysning om hur han skall kunna tillvarata sin rätt. Ofta har därigenom hyresgästen förlorat sin frist enligt 58 §. Hyresnämnden har i en del fall hjälpt hyresgästen att iakttaga fristen, och i några fall har hyresvärd som tillställt hyresgästen en uppsägning med felaktig hänvisning till hyresnämnd, efter medling återställt fristen. Hyresnämnden anser det mycket viktigt att den kommande totala övergången till HL:s system för lokalskydd sker utan onödiga rättsförluster. Någon sorts form för "avflyttningsmeddelande" måste därför skapas. Samtidigt är det viktigt att den redan nu ganska otympliga proceduren inte ytterligare kompliceras. Att parterna skall behöva växla flera formella handlingar är i och för sig konstigt och ger rikliga tillfällen till misstag, delgivningskrångel, bevisvister etc.

Hyresnämnden ifrågasätter därför om man inte skulle kunna skapa en nästan fullständig parallell till inledandet av besittningsskyddsproceduren beträffande bostad. De två systemen är visserligen olika uppbyggda, men man kan säkerligen bygga om lokalsystemet, så att proceduren kan bli likartad. I än högre grad beträffande lokaler än i fråga om bostäder kan det förutsättas att förhandlingar föregår en uppsägning, om det är fråga om ändrade villkor, och att därför hyresvärdens önskemål om avflyttning är hans sista åtgärd för att öva påtryckning på hyresgästen för att få villkorsfrågan löst. Det förefaller därför följdriktigt att göra avflyttningsmeddelandet till huvudsak och göra hyresgästens rätt till ersättning beroende av att han inom viss tid reagerar mot avflyttningsmeddelandet. När det gäller uppsägning som från början syftar till avflyttning har erfarenheterna beträffande bostäder visat att avflyttningsmeddelandet nästan genomgående kommer i själva uppsägningen. Förhållandet torde vara detsamma beträffande lokaler. Förfarandet borde därför enligt hyresnämndens förmenande kunna förenklas enligt följande schema, nämligen uppsägning/avflyttningsmeddelande — viss tid — viss åtgärd från hyresgästens sida, varefter dennes principiella rätt till ersättning enligt 57 § inträder.

När det sedan gäller vad hyresgästen skall göra sedan han fått avflyttningsmeddelande kan man enligt hyresnämnden välja två vägar, antingen a) att hyresgästen har att vända sig till hyresvärden eller b) att hyresgästen har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyresnämnden diskuterar de båda alternativen och kommer till slutsatsen att fördelarna för båda parter av alt. b) är betydande. Dessutom är det ofta enklare och säkrare för hyresgästen att hänskjuta till nämnden än att delge hyresvärden en skrivelse inom rätt tid. Med hänsyn till fördelarna för parterna bör enligt hyresnämndens bedömning hyresnämnden få ta det administrativa besväret. Hyresgästens rättsskydd bör nämligen vara det primära.

Mot bakgrunden av nämnda överväganden föreslår hyresnämnden att 58 § får följande lydelse.

Om tvist föreligger om förlängning av hyresavtalet eller villkor för sådan förlängning, skall det åligga hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han ej går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyresvärdens meddelande skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje st. tredje punkten skall dock ej gälla. Om hyresvärden fullgjort vad som sålunda åligger honom skall hyresgästen ha att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den angivna tiden. Underlåter hyresgästen detta skall hans rätt till ersättning enligt 57 § vara förfallen.

Hovrätten för Nedre Norrland anför att det svårigen torde kunna undvikas att bristande kännedom om gällande rättsregler stundom kan vålla rättsförluster. Detta i och för sig beklagliga förhållande har emellertid endast i vissa undantagsfall föranlett lagstiftning innebärande åläggande för ena parten i ett avtalsförhållande att upplysa den andra parten om dennes möjligheter att vidtaga åtgärder för att tillvarata sina intressen.

Som exempel på sådan lagstiftning framhåller hovrätten de ovan redovisade bestämmelserna i 49 § HL och 77 § arrendelagen.

Hovrätten understryker därefter att de sistnämnda bestämmelserna föreskriver en viss aktivitet från ena partens sida för att förhindra rättsförlust för den andra parten. En sådan ordning lär i dessa fall vara motiverad av att hyresvärden-jordägaren ansetts vara den avsevärt starkare parten och att en av okunnighet föranledd underlåtenhet av hyresgästen-arrendatorn att på ett formellt riktigt sätt bevaka sin rätt skulle kunna få ödesdigra konsekvenser i form av förlust av hem eller en kanske under lång tid brukad arrendegård, något som från sociala synpunkter givetvis måste anses otillfredsställande. På förhållandet mellan affärshyresgästen och dennes hyresvärd behöver emellertid enligt hovrättens uppfattning som regel inte anläggas sådana synpunkter. Såsom i prop. 1967:141 (s. 122) uttalades utgör hyresförhållandet "här i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verksamhet". Med hänsyn härtill och då det väl knappast kan antagas att dessa hyresgäster i gemen skulle vara i särskilt behov av information om ifrågavarande rättsregler, saknas enligt hovrättens mening tillräckliga skäl att föreskriva hyresvärden den upplysningsplikt härutinnan som motionärerna föreslagit. Hovrätten avstyrker därför motionen.

Sveriges köpmannaförbund framhåller att i icke oväsentligt antal fall medlemmarna inom förbundet lidit rättsförlust genom lagens nu gällande lydelse. Det framstår enligt förbundets mening som orättmätigt att lokalhyresgäst, som i förhållande till bostadshyresgäst har ett svagare indirekt besittningsskydd, även skall ha en svagare rättsställning när det gäller att kunna bevaka sina lagenliga rättigheter. Som reglerna

i 49 § HL är utformade, ges bostadshyresgästen en direkt skriftlig anmaning att tillvarata sina rättigheter genom hänvändelse till hyresnämnd. En motsvarande upplysningsskyldighet vid uppsägning av lokalhyresgäst borde vara självklar.

Sveriges fastighetsägareförbund pekar på att bestämmelserna i 58 § HL kan få allvarliga konsekvenser för parterna. Vid försummelse att lämna sitt meddelande riskerar hyresgästen att gå miste om en kanske berättigad ersättning. Om hyresvärden underlåter sin underrättelseskyldighet, kan han förpliktas utge en ersättning som eljest skulle vara oberättigad. Reglerna är med andra ord lika hårda mot båda parter. Möjligen kan det enligt förbundets mening påstås att det nya förfarings sättet innebär mindre risker för hyresgästen eftersom denne, alltsedan hyresregleringen infördes, haft skyldighet att reagera inom viss tidsfrist efter uppsägning, om han önskat behålla lägenheten. För hyresvärdens del har någon skyldighet motsvarande den nu införda inte förelegat enligt hyresregleringslagen. Från denna synpunkt kan alltså riskerna för rättsförlust sägas vara större för hyresvärden. Det är, framhåller förbundet, uppenbarligen också, när det gäller hyresvärdssidan, på det sättet att den mindre företagaren kan befaras vara sämre orienterad om nya lagregler än den större. Det anförda leder enligt förbundet till slutsatsen att en eventuell upplysningsplikt inte rimligen kan åläggas enbart den ena parten. Om det anses att risken behöver elimineras för den ena parten kräver jämlikheten att den även borttages från den andra. Hyresgästen bör följaktligen i så fall i sitt meddelande åläggas att upplysa hyresvärden om de regler till dennes nackdel som gäller enligt 58 §.

Förbundet anför vidare att förbundet för sin del inte har kännedom om något fall under den tilläandagångna tvåårsperioden, där rättsförlust uppstått för någondera parten i anledning av reglerna i 58 § HL. Förbundet framhåller också att lagstiftningen efter hand blivit alltmer känd av parterna. Organisationerna på hyresmarknaden bedriver en långtgående upplysningsverksamhet rörande reglerna i den nya hyreslagen. Genom utgivande av böcker, genom artikelsier i förbundstidningar, genom kurser och informationsmöten samt genom cirkulär till medlemmarna har kunskap spridits om de nya hyresbestämmelserna. Detta har medfört att majoriteten av hyresvärdar och hyresgäster lär ha fått sådan kännedom i nu ifrågavarande ämne att rättsförluster i allmänhet inte behöver befaras.

Förbundet hävdar avslutningsvis att det inte kan anses som god sed i lagstiftning att vartannat eller vart tredje år ändra betydelsefulla rättsregler. Riskerna för förekommande okunnighet om lagens bestämmelser ökar givetvis då avsevärt.

Utskottet

Om "lokalhyresgäst" — varmed i fortsättningen avses den som hyr annan lägenhet än bostadslägenhet — efter uppsägning från hyresvärdens sida blir tvungen att flytta från sin lokal, äger han under vissa i hyreslagen angivna förutsättningar rätt till ersättning av hyresvärden för den förlust som uppkommer för honom på grund av att hyresförhållandet upphör. För att lokalhyresgästen skall komma i åtnjutande av ersättning fordras enligt 58 § hyreslagen att han inom tre veckor efter uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lokalen. Underlåter han att göra detta är hans rätt till ersättning förfallen. Någon motsvarighet till bestämmelsen om skyldighet för hyresvärd att vid uppsägning av bostadshyresgäst meddela denne vad han har att iakttä för att inte förlora rätten till prövning av en förlängning av hyresförhållandet finns inte när det gäller uppsägning av lokalhyresgäst.

I motionen framhålls att många lokalhyresgäster, framför allt innehavare av mindre företag, inte känner till bestämmelsen i 58 § om skyldighet att lämna meddelande till hyresvärden. Den risk för rättsförlust som de därigenom löper skulle enligt motionärerna kunna elimineras om reglerna i hyreslagen ändras så att hyresvärden får skyldighet att vid uppsägning meddela lokalhyresgästen vad denne skall vidta för åtgärder för att inte förlora rätten till ersättning. Motionärerna yrkar att riksdagen skall hos Kungl. Maj:t begära sådan lagändring.

Hyresnämnden för Stockholms län har såsom framgår av den föregående redogörelsen i en till justitiedepartementet avgiven promemoria med synpunkter och förslag beträffande hyreslagstiftningen framhållit att erfarenheterna visar att lokalhyresgäster i stor utsträckning saknar kännedom om hur de skall förfara för att komma i åtnjutande av hyreslagens skydd och att de till följd härav ofta har försuttit den i 58 § angivna tidsfristen. Även Sveriges köpmannaförbund anför i sitt remissvar att ett inte oväsentligt antal lokalhyresgäster lidit rättsförluster på grund av bristande kännedom om reglerna i 58 §.

Med hänsyn till vad sålunda framkommit finner utskottet att det för undvikande av rättsförluster kunde vara lämpligt att i hyreslagen införas skyldighet för hyresvärden att lämna lokalhyresgästen något slag av avflyttningsmeddelande. Enligt vad utskottet erfarit har inom justitiedepartementet påbörjats en översyn av hyreslagen, varvid bl. a. övervägs en ändring och förenkling av reglerna i 58 §. Proposition i ämnet kan förväntas bli avlämnad till riksdagen under 1972. Med hänsyn härtill

anser utskottet att någon riksdagens åtgärd i anledning av motionen inte är erforderlig.

Utskottet hemställer

att motionen 1971:650 avslås.

Stockholm den 10 november 1971

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), Svanström (c)*, fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m)*, Hammarberg (s), Sjöholm (fp), fru Lundblad (s), herrar Winberg (m), Andersson i Södertälje (s), fru Jonäng (c), herrar Israelsson (vpk), Olsson i Timrå (s), fru Nilsson i Sunne (s) och herr Olsson i Sundsvall (c).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

