

Nr 1 y

Lagutskottets yttrande över propositionen 1974:150 angående riktlinjer för bostadspolitiken m. m. jämte i anledning därav väckta motioner, allt i vad avser ändringar i hyreslagstiftningen.

Till civilutskottet

Civilutskottet har den 12 november 1974 beslutat bereda lagutskottet tillfälle att avge yttrande över i propositionen 1974:150 framlagda förslag till ändringar i hyreslagstiftningen jämte i ämnet väckta motioner, nämligen 1974:1899 av herr Pettersson i Helsingborg (s),

1974:1902 av herr Bohman m. fl. (m), såvitt avser punkterna 10 och 11 i motionens hemställan,

1974:1908 av herr Hermansson m. fl. (vpk), såvitt avser punkten 7 i motionens hemställan, samt

1974:1911 av fru Jacobsson (m) och herr Johansson i Vrångebäck (m), såvitt avser punkten 1 i motionens hemställan.

Med anledning härav får lagutskottet anföra följande.

I ett av propositionens huvudavsnitt behandlas ändringar i hyreslagstiftningen m. m. Förevarande yttrande begränsas till de förslag i nämnda avsnitt som berör lagutskottets beredningsområde, dvs. de allmänna hyresbestämmelserna i 12 kap. jordabalken (i fortsättningen kallad *hyreslagen*). Härvid undantas dock hyreslagens bestämmelser om hyressättning. Dessa bestämmelser bör förbehållas civilutskottets prövning med hänsyn till deras nära samband med centrala bostadspolitiska frågor rörande bl. a. bostadsfinansieringssystemet och den kommunala markpolitiken. I det följande behandlar lagutskottet således inte de i propositionen föreslagna jämkningarna i bruksvärdereglerna i 48 § hyreslagen och inte heller det i motionen 1974:1908 under punkten 7 i motionens hemställan upptagna förslaget till ändrad lydelse av nämnda lagrum.

A. Återflyttningsrätt efter ombyggnad

En av de omständigheter som kan medföra att hyresgästens besittningsskydd bryts vid en intresseavvägning enligt 46 § hyreslagen är att huset skall undergå större ombyggnad. I denna situation får hyresgästens anspråk på förlängning av hyresavtalet vika, om det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden. En förutsättning är dock att det inte är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

I samband med tillkomsten av det aktuella lagrummet framhölls bl. a.

att det i inte obetydlig omfattning borde vara möjligt att låta hyresgästen, om han så önskar, flytta tillbaka efter genomförd ombyggnad.

I propositionen konstateras att denna återflyttningsmöjlighet hittills torde ha utnyttjats i endast ringa utsträckning. Har den ifrågavarande besittningsskyddsbrytande grunden förelegat, torde hyresnämndernas beslut i allmänhet ha inneburit att hyresgästen fått frånträda hyresrätten definitivt.

Mot denna bakgrund föreslås i propositionen att till 46 § hyreslagen fogas ett nytt stycke av innehåll att, om hyresgäst avträder lägenhet eller del av lägenhet med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, han om möjligt skall beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra likvärdig lägenhet i huset. Avsikten med bestämmelsen är att frågan om återflyttning framdeles skall beaktas i större utsträckning än för närvarande vid den billighetsprövning som skall ske när hyresvärd åberopar genomgripande ombyggnad som grund för upplösning av hyresförhållande.

I *motionen 1974:1908* framförs kritik mot den föreslagna bestämmelsen, vilken motionärerna finner alltför vagt formulerad. Det bör i stället slås fast att hyresgästen skall ha en ovillkorlig återflyttningsrätt, anser motionärerna.

Enligt utskottets mening är förhållandena i ombyggnadsfallen alltför växlande för att en så kategoriskt avfattad regel, som den motionärerna föreslår, skall kunna införas. Inte minst av hänsyn till hyresgästerna själva måste regeln ges en tämligen allmänt hållen avfattning. Såsom framhålls i propositionen är flertalet hyresgäster förmodligen inte beredda att redan vid provningstillfället ta ställning till om de vill flytta tillbaka till viss lägenhet i det ombyggda huset. Inte förrän ombyggnaden är avslutad kan hyresgästerna t. ex. få kännedom om de nya hyrornas storlek. Det är heller inte ovanligt att en planerad ombyggnad innebär att antalet lägenheter minskar. I en sådan situation finns således inga praktiska möjligheter att vid provningstillfället tillförsäkra samtliga hyresgäster en ovillkorlig återflyttningsrätt. Med hänsyn härtill kan motionärernas förslag i vissa fall befaras motverka att en från bostadssocial synpunkt angelägen sanering av äldre fastigheter kommer till stånd.

Utskottet ansluter sig till departementschefens bedömning att hyresgästernas nu ifrågavarande intressen i stället bör beaktas inom ramen för den billighetsprövning som skall ske när genomgripande ombyggnad åberopas som grund för uppsägning av hyresavtalet. Vill i något fall hyresvärderna inte medverka till att hyresgäst, som önskar flytta tillbaka, bereds möjlighet därtill, får hyresvärdens vägran vägas samman med andra omständigheter som är av betydelse vid billighetsprövningen. I enlighet med vad som anförs i propositionen bör i denna situation gälla, att hyresavtalet i allmänhet bör förlängas, om hyresvärdens vägran framstår som obefogad.

I specialmotiveringen till 45 och 46 §§ hyreslagen (prop. s. 495–497) har departementschefen utvecklat vissa synpunkter på hur man från provningsorganens sida bör gå till väga vid den praktiska tillämpningen av förevarande

bestämmelse. Vad departementschefen i detta hänseende uttalat föranleder ingen erinran från utskottets sida.

På grund av det ovan anförda avstyrker utskottet motionen 1974:1908 i ifrågavarande del.

B. Lägenhetens underhåll m. m.

I propositionen läggs fram förslag som syftar till att ge hyresgästerna ökat inflytande över de egna boendeförhållandena. Enligt departementschefens uttalanden i propositionen skall förslagen i denna del ses som det första steget mot ett mer omfattande hyresgästinflytande på bostadsområdet. De reformer som föreslås på hyreslagens område gäller den enskilda hyresgästens rätt att vidta mindre ändringar i den egna lägenheten samt hans möjligheter att förmå hyresvärden att fullgöra sin reparationsskyldighet med avseende på det löpande underhållet av lägenheten. Endast i sistnämnda del har motionsvis invändningar framförts mot förslagen.

Frågan om hyresvärdens underhållsplikt regleras i 15 § andra stycket hyreslagen. Enligt detta stadgande skall hyresvärden med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer i lägenhetens bostadsdel med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Eftersätter hyresvärden den obligatoriska underhållsplikten har hyresgästen rätt till självhjälp, dvs. rätt att avhjälpa bristen på värdens bekostnad. Han är också berättigad till hyresnedsättning så länge bristen varar.

I propositionen föreslås att hyresgästerna skall få effektivare påtryckningsmedel än som för närvarande står till buds, om hyresvärden åsidosätter periodiska lägenhetsreparationer. Departementschefen förordar att hyresnämnd i sådana fall skall få möjlighet att på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att ombesörja sedvanliga lägenhetsreparationer enligt 15 § andra stycket hyreslagen. Vidare föreslås att sådant föreläggande – benämnt reparationsföreläggande – får förenas med vite samt att i föreläggandet skall bestämmas viss tid inom vilken den avsedda åtgärden skall ha vidtagits. Propositionens förslag innebär också att den utsatta tiden får förlängas, om det föreligger särskilda skäl för detta och ansökan därom görs före utgången av den löpande tidsfristen. De förordade bestämmelserna föreslås bli upptagna i ett nytt andra stycke i 16 § hyreslagen.

Ett reparationsföreläggande för hyresvärden att fullgöra sin reparationskyldighet enligt 15 § andra stycket får inte omfatta andra åtgärder än sådana sedvanliga underhållsarbeten som avses i lagrummet. Enligt propositionens förslag bör hyresvärden inte heller kunna åläggas att reparera oftare än vad han är skyldig att göra enligt nyssnämnda lagrum. I anslutning härtill framhåller departementschefen att frågan om vilken intervall som bör gälla för olika åtgärder bör överlämnas åt rättstillämpningen. Förhandlingsuppgörelser mellan hyresmarknadens partorganisationer kan enligt hans mening vän-

tas få stort inflytande på denna fråga. Propositionen upptar följaktligen inget förslag till ändring av 15 § andra stycket hyreslagen.

Departementschefens ställningstagande till frågan om omloppstiden för reparationsarbetena kritiserar i motionen 1974:1908. För att åstadkomma en önskvärd precisering av det "skäligen tidsmellanrum", varom talas i 15 § andra stycket hyreslagen, föreslår motionärerna att reparationsintervallen fastställs till högst 8 år.

Utskottet delar departementschefens uppfattning att det inte är lämpligt att i lagtexten generellt fastlägga en viss omloppstid för de periodiska lägenhetsreparationerna. Att ett reparationsbehov kan inträda vid olika tidpunkter för skilda lägenheter och dessutom för skilda rum i en och samma lägenhet torde vara ovedersägligt. Sålunda torde t. ex. hyresvärdens reparationsskyldighet inträda oftare om lägenheten är uthyrd till en barnfamilj än om den används av en ensamstående person. Utskottet ansluter sig därför till departementschefens bedömning att frågan lämpligen bör överlämnas åt rättstillämpningen. Såsom framhålls i propositionen kan det också väntas att partsorganisationerna på hyresmarknaden kommer att träffa överenskomelser om vissa normer för underhållsstandard och om lämpliga tidsintervaller mellan vanliga reparationsarbeten. Utan att därmed avse att göra något eget ställningstagande vill utskottet i detta sammanhang peka på att vissa principer härvidlag utbildats inom de större allmännyttiga bostadsföretagen. I fråga om bostadslägenheter om 1-3 rum och kök, där slitaget normalt blir högre än i större bostadsvåningar, brukar det inom dessa företag anses att en normal reparationsintervall för målning, tapetsering och takstrykning är 8-9 år.

Under hänvisning till vad sålunda anförts avstyrker utskottet motionen 1974:1908, såvitt nu är i fråga.

De ekonomiska frågorna rörande reparationsarbeten tas upp i *motionen 1974:1899*. Motionären hemställer att riksdagen hos regeringen anhåller om att sådana bestämmelser införs i hyreslagstiftningen att bostadskonsumenternas rätt till reparationer tryggas. Motionären synes förorda att frågorna rörande reparations- och underhållsarbeten skall lösas efter det system med fonder för yttre och inre reparationer som tillämpas av bostadsrättsföreningar. En bestämmelse om obligatorisk fondbildning för reparationer bör enligt motionärens mening införas i hyreslagstiftningen, såvitt avser flerfamiljshus.

Utskottet vill beträffande detta motionsförslag framhålla att hyreslagens reglering utgår från att ansvaret för lägenhetens underhåll åvilar hyresvärdens. Utskottet vill vidare peka på att propositionen upptar förslag till åtgärder som just syftar till att garantera hyresgästen ett tillfredsställande lägenhetsunderhåll och att säkerställa att hyresvärdens underhållsskyldighet effektueras på ett enklare och effektivare sätt än för närvarande. Hit hör i första hand den föreslagna ordningen med vitessanktionerade reparationsförelägganden. Utskottet vill samtidigt erinra om att förslaget på denna punkt

inte avser att rubba de rättigheter som en hyresgäst redan nu har, när hyresvärden inte fullgör sin reparationskyldighet. Hyresgästen skall således enligt propositionens förslag kunna välja mellan att ansöka om reparationsföreläggande och att t. ex. låta verkställa s. k. tvångsreparation på hyresvärdens bekostnad.

Det ankommer i första hand på civilutskottet att göra en bedömning av motionsförslaget från fastighetsekonomisk synpunkt samt att pröva de ekonomisk-politiska konsekvenserna för bostadskonsumenter. Lagutskottet erinrar härvid om att tanken på inrättande av fonder för yttre och inre fastighetsunderhåll även förs fram i folkpartiets partimotion 1974:1907 såsom en fråga som bör utredas närmare. Utskottet vill också erinra om att den av Hyresgästernas riksförbund tillsatta boinflytandeutredningen ställt sig skeptisk till en lösning av denna typ. Enligt utskottets uppfattning synes det rimligt att man först avvaktar vilka praktiska effekter de i propositionen föreslagna åtgärderna kommer att få på lägenheternas underhållsstandard, innan man bestämmer sig för en ytterligare utbyggnad av underhållsreglerna. Frågan synes likväl kunna bli föremål för ytterligare överväganden, t. ex. inom ramen för boendeutredningens fortsatta arbete.

Från här anförda utgångspunkter avstyrker utskottet motionen 1974:1899.

C. Utdömande av vite

Enligt propositionens förslag skall hyresnämnd självmant ta upp fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av de nya bestämmelserna om reparationsföreläggande. En bestämmelse härom föreslås bli införd i 62 § andra stycket hyreslagen. Enligt förslaget bör vidare föreskrivas att vite inte får dömas ut, om ändamålet har förfallit, samt att utdömt vite inte får förvandlas. Att talan mot hyresnämnds beslut om utdömande av vite kan fullföljas genom besvär hos Svea hovrätt följer av 70 § i förslaget.

I motionen 1974:1911 anføres att bestämmelsen om att hyresnämnd självmant skall ta upp frågan om utdömande av förelagt vite inte överensstämmer med vad som gäller beträffande viten i andra sammanhang. Eftersom det ligger i hyresgästens intresse att vitet utdöms, om de med föreläggandet avsedda åtgärderna inte vidtas, bör också initiativet till vitets utdömande komma från hyresgästen. Motionärerna föreslår därför att 62 § andra stycket hyreslagen ändras så att hyresnämnd skall kunna utdöma vite endast på ansökan av den berörda hyresgästen.

Utskottet vill till en början peka på att det av specialmotiveringen till ifrågavarande lagrum framgår, att det förhållandet att nämnden självmant kan ta upp fråga om utdömande av försuttet vite självfallet inte innebär att nämnden skall vara skyldig att efterforska i vad mån hyresvärden har vidtagit de åtgärder som föreläggandet avser. Utskottet vill för sin del understryka att avsikten inte är att nämnden aktivt skall bedriva någon form av uppföljningsverksamhet beträffande meddelade vitesförelägganden. Så-

som departementschefen framhållit får man räkna med att hyresgästen normalt kommer att hålla nämnden underrättad om utvecklingen. Skulle emellertid nämnden på annat sätt få kännedom om att föreläggandet inte har iakttagits, anser utskottet i likhet med departementschefen att det finns ett praktiskt behov av att nämnden självmant kan ta upp frågan om vitets utdömande. Vitesförelägganden kan exempelvis ha meddelats samtidigt beträffande flera lägenheter i samma fastighet. Det kan sedermera inträffa att endast vissa av de berörda hyresgästerna tar kontakt med nämnden för att utverka att vitena utdöms. Även i andra fall kan det tänkas att nämnden i samband med senare handläggning av hyresnämndsärendet får kännedom om att ett visst vitesföreläggande ej efterkommits. Det är främst med tanke på dylika situationer som nämnden bör tillerkännas rätt att kunna ingå i prövning av frågan om vitets utdömande utan att vara formellt bunden av processuella initiativ från hyresgästens sida.

Utskottet vill vidare betona att vid hyresnämnds handläggning av vitesärenden skall självfallet gälla de allmänna rättsprinciper som utbildats på ifrågavarande rättsområde. Utskottet vill härvid peka på att i propositionens förslag till lagtext har uttryckligen intagits den allmänna grundsatsen att vite ej skall utdömas, om dess ändamål finnes ha förfallit, när fråga uppkommer om viteshotets förverkligande. Om sålunda den ålagda prestationen visserligen ej har fullgjorts men visar sig obehövlig, så att föreläggandet egentligen borde ha återkallats, skall vitet således ej utdömas. Detsamma gäller givetvis om hyresgästen underrättar hyresnämnden om att han inte vill att vitet döms ut. Det kan i detta sammanhang tilläggas att i enlighet med allmänna processrättsliga principer bör något utdömande inte ske utan att hyresvärden beretts tillfälle till förklaring. I samband med utdömandet står det vidare nämnden fritt att ånyo överväga föreläggandets riktighet ur både laglighets- och skälighetssynpunkt. Därvid äger nämnden jämka vitesbeloppet, om särskilt starka skäl härför kan åberopas, t. ex. om den bristande uppfyllelsen avser endast en mindre del av den ålagda prestationen eller om en serie upprepade vitesförelägganden lett till ett sammanlagt vitesbelopp av oskälig storlek. Frågan om vilka bedömningsnormer som skall gälla vid försenad prestation får överlämnas åt rättstillämpningen. Utskottet erinrar om att det på denna punkt sedan gammalt tillämpas olika praxis hos förvaltningsdomstolarna, å ena sidan, och de allmänna domstolarna, å den andra (se rättsfallen RÅ 1922:73 och 1960:37 samt NJA 1906 s. 131, 1936 s. 637 och 1943 s. 588). Beträffande här berörda vitesförelägganden torde detta spørgsmål inte komma att få så stor aktualitet med hänsyn till bl. a. stadgandet om att den i föreläggandet utsatta tiden kan förlängas, om det finns skäl för detta och ansökan därom görs före utgången av den löpande tidsfristen.

På grund av det anförda avstyrker utskottet motionen 1974:1911 i ifrågavarande del.

Beträffande hyresnämnds befattning med vitesförelägganden vill utskottet

avslutningsvis fästa uppmärksamheten på en fråga rörande viten som förelagts med stöd av bostadssaneringslagen (1973:531). Sådana viten skall kunna utdömas av hyresnämnd på yrkande av den på vars ansökan vitet har förelagts, se 20 § förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen. I den allmänna motiveringen (prop. s. 447) har angetts att fråga om utdömande av vite, som utsatts i samband med förbud enligt 2 a § i nämnda förslag, bör kunna tas upp självmant till prövning av hyresnämnden. Detta uttalande överensstämmer således ej med den föreslagna lagtexten. Till förebyggande av eventuella missförstånd på denna punkt vill utskottet här framhålla att den i lagtexten och i den därtill hörande specialmotiveringen angivna processordningen givetvis skall gälla.

D. Fullföljdsbestämmelserna m. m.

I propositionen anför departementschefen att förevarande lagstiftningsärende samordnats med det i propositionen 1974:151 framlagda förslaget om inrättande av en bostadsdomstol den 1 juli 1975 såsom ny överinstans över hyresnämnderna. Förevarande lagförslag utgår från fullföljdsbestämmelserna i hyreslagen, nämndlagen och bostadssaneringslagen i deras nuvarande lydelse, medan förslagen enligt propositionen 1974:151 utgår från bestämmelsernas lydelse enligt förevarande förslag.

Departementschefen erinrar vidare om att det enligt förevarande förslag läggs en del helt nya uppgifter på hyresnämnderna, nämligen att meddela reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket, att döma ut vite som för- enats med sådant föreläggande (62 § andra stycket) och att döma ut skadestånd i fall som avses i 24 a §.

Part som är missnöjd med nämndens beslut i dessa fall bör självfallet kunna få frågan överprövad, framhåller departementschefen. När bostadsdomstolen har inrättats den 1 juli 1975 är det enligt hans mening naturligt att avgörandena överprövas där. Nu ifrågavarande reformer på hyresrättens område föreslås emellertid träda i kraft redan den 1 januari 1975. Under en övergångstid, innan bostadsdomstolen trätt i verksamhet, bör därför enligt departementschefens mening överprövningen av hyresnämnds avgöranden i de frågor det här gäller kunna läggas på fastighetsdomstolarna och hovrätterna. När därefter bostadsdomstolen börjar sin verksamhet, får de överlämna eventuellt anhängiga mål till bostadsdomstolens prövning.

I motionen 1974:1902 hemställs att riksdagen med avslag på de provisoriska ändringarna i 70–73 §§ hyreslagen beslutar att övriga ändringar i nämnda lag samt i bostadssaneringslagen skall träda i kraft den 1 juli 1975. I motiveringen för yrkandet anför motionärerna att för att osäkerhet inte skall uppkomma bör de materiella ändringarna i hyreslagstiftningen till tidpunkten samordnas med de processuella. Därför bör enligt motionärernas mening någon provisorisk lagstiftning i enlighet med propositionens förslag inte antas i avvaktan på de nya fullföljdsregler som skall gälla fr. o. m. 1 juli 1975.

Utskottet vill först peka på att motionsförslaget bör ses mot bakgrund av de yrkanden som framförs i den med anledning av propositionen 1974:151 väckta motionen 1974:1927 av fru Kristensson m. fl. (m). I sistnämnda motion hemställs att riksdagen dels avslår propositionen 1974:151, såvitt avser inrättande av bostadsdomstol, dels hos Kungl. Maj:t anhåller om förslag till 1975 års vårriksdag om att instansordningen vid fullföljd av avgöranden från hyresnämnd skall utgöras av fastighetsdomstol och hovrätt.

Enligt utskottets mening är det inte försvarbart att i ett lagstiftningsärende anta nya materiella bestämmelser och samtidigt lämna frågan om vad som skall gälla i processuellt hänseende öppen. Denna bedömning anser utskottet vara giltig, oavsett om de materiella bestämmelsernas ikraftträdande skjutits på framtiden. Förevarande förslag innebär för övrigt att överprövningen av hyresnämnds avgöranden i de frågor som det här gäller tills vidare läggs på de allmänna domstolarna i enlighet med vad som tidigare gällt på hyreslagstiftningens område. Vid sådant förhållande synes frågan om inrättande av bostadsdomstolen ej böra tillmätas någon avgörande betydelse såvitt avser ställningstagandet till de föreslagna processrättsliga bestämmelserna.

På grund av det anförda avstyrker utskottet motionen 1974:1902, såvitt nu är i fråga.

E. Utredning om partsförhållanden på bostadsmarknaden

I motionen 1974:1902 hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t anhåller om utredning angående partsförhållanden på bostadsmarknaden. I motiveringen anförts bl. a. att partsförhållandena på bostadsmarknaden efter ett genomförande av propositionens förslag kommer att skilja sig helt från annan civillagstiftning. Motionärerna pekar i detta sammanhang särskilt på förslagen om rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid, att utverka reparationsföreläggande samt att utan värdens samtycke vidta ändringar i lägenheten eller dess inredning. Genom dessa förslag har hyresgästens ställning som avtalspart stärkts väsentligt, samtidigt som hyresvärdens ställning undergått en motsvarande försvagning. För att skapa starkt rättssäkerhet för såväl hyresgäster som hyresvärdar vore det enligt motionärernas mening värdefullt med en statlig utredning kring dessa partsförhållanden.

Utskottet vill till en början erinra om att utvecklingen i vårt land gått i riktning mot ett vidgat inflytande för medborgarna på skilda områden av samhällslivet. En sådan utvecklingslinje märks t. ex. inom arbetslivet där genom de senaste årens reformer de anställda tillerkänts ett väsentligt ökat inflytande över förhållandena på sina arbetsplatser. Motsvarande tendens gör sig gällande inom t. ex. undervisningsväsendet och konsumentpolitiken. På hyresrättens område präglas emellertid lagstiftningen fortfarande av det traditionella synsättet att bestämmanderätten över bostadsförhållandena är förbehållen dem som äger bostadsfastigheterna. Från hyres-

gästernas organisationer har under senare år framförts krav på att hyresgästerna måste få ett reellt inflytande på sina bostadsförhållanden. Dessa krav på ökad boendedemokrati får enligt utskottets uppfattning anses berättigade mot bakgrund av bostadens grundläggande betydelse som livsmiljö för individer och familjer. Utskottet delar därför departementschefens uppfattning att den demokratisering som redan skett på flera andra områden av samhällslivet nu måste få slå igenom även på bostadsområdet.

Demokratiseringssträvanden av detta slag måste alltid innebära att den ena parten får avstå från vissa av sina rättigheter till förmån för den andra parten. Utskottet vill här erinra om att hyreslagen har karaktären av en social skyddslagstiftning till hyresgästens förmån. De ändringar, som nu föreslås i denna lag, utgör ett ytterligare led i lagstiftarens strävan att söka stärka den socialt svagare partens ställning och tillgodose hans speciella behov av skydd. Detta innebär i och för sig ingenting nytt i civilrättsliga sammanhang. En liknande målsättning har exempelvis i hög grad präglat de senaste årens lagstiftningsarbete inom familjerätten, arbetsrätten och den civilrättsliga konsumentskyddslagstiftningen.

Genom förevarande proposition tas ett första steg i riktning mot att öka hyresgästernas rättsliga och praktiska möjligheter att själva bestämma över sin lägenhet och bostadens närmaste omgivning. Utskottet hälsar detta med tillfredsställelse. Såsom framhålls i propositionen måste med hänsyn till framför allt de ekonomiska ansvarsförhållandena frågan om att utveckla mer definitiva former för en vidgad boendedemokrati lösas på längre sikt. Departementschefen understryker i detta sammanhang att det är angeläget att man går fram stegvis så att beslut om förändringar i de rättsliga förhållandena mellan hyresgäster och fastighetsägare kan grundas på säkra erfarenheter. Frågan om ett ökat hyresgästinflytande kommer också att ges en hög prioritet i boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas fortsatta arbete.

Med hänsyn till det anförda anser utskottet att det inte är påkallat att begära en sådan utredning som föreslås av motionärerna. Utskottet avstyrker därför motionen 1974:1902, såvitt nu är i fråga.

F. Övriga frågor

Såsom framgår av den föregående framställningen har utskottet vid sin behandling av i propositionen framlagda förslag till ändringar i hyreslagstiftningen främst tagit upp sådana frågor som aktualiserats genom motioner. I den mån de föreslagna lagändringarna inte behandlats i det föregående tillstyrker utskottet desamma. Avslutningsvis tar utskottet upp två andra frågor som berörs av propositionen.

I specialmotiveringen till 45 och 46 §§ hyreslagen diskuterar departementschefen de s. k. rivningsklausulernas betydelse i besittningsskyddshänseende (prop. s. 499 f.). Han pekar därvid på att någon enhetlig rättstillämpning

inte har utbildats på denna punkt och att det hos de tillämpande myndigheterna förekommer rätt stora olikheter vid bedömningen av frågan vilken verkan som en rivningsklausul bör tillerkännas. Departementschefen framhåller som sin mening att en rivningsklausul bör tillmätas betydelse i långt mindre utsträckning än vad hittills vanligtvis varit fallet. Han anser därför att rättstillämpningen i fortsättningen bör bli mer restriktiv när det gäller att låta rivningsklausuler fälla avgörandet till hyresvärdens förmån. Några uttryckliga lagändringar på denna punkt föreslås dock inte.

Utskottet kan helt ansluta sig till departementschefens uppfattning i denna fråga och vill för sin del ytterligare understryka vikten av att rivningsklausuler inte slentrianmässigt tillåts bryta hyresgästernas besittningsskydd. Utskottet ansluter sig också till de närmare riktlinjer för bedömningen av rivningsklausulernas besittningsskyddsbrytande verkan som departementschefen utvecklar i propositionen.

Utskottet vill till sist något beröra den föreslagna hyreslagstiftningens tillämplighet på sådan lägenhet som avses i 51 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken. I propositionen föreslås inga undantag beträffande sådana bostadsupplåtelser i kooperativ form, som avses i nyssnämnda lagrum. Frågan berörs dock ej närmare i propositionen. Inte heller enligt utskottets uppfattning synes det motiverat att här införa undantagsbestämmelser för denna speciella grupp av lägenheter.

På två punkter synes emellertid viss tveksamhet kunna uppstå rörande de föreslagna lagändringarnas närmare innebörd, såvitt avser ifrågavarande kooperativa företag (i fortsättningen kallade bostadsföreningar). Med anledning härav får utskottet anföra följande.

För det första kan fråga uppkomma huruvida reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket i förslaget kan riktas mot bostadsförening. Detta spörsmål får enligt utskottets mening bedömas på följande sätt. Om länsstyrelse med stöd av ovannämnda övergångsbestämmelse medgett föreningen undantag från 15 § andra stycket hyreslagen kan uppenbarligen reparationsföreläggande inte meddelas såvitt avser sådana lägenhetsreparationer som omfattas av detta stadgande. Däremot föreligger förutsättningar för att meddela reparationsföreläggande i andra fall än då fråga är om åtgärd enligt 15 § andra stycket hyreslagen, nämligen i sådana fall som anges i 16 § första stycket punkterna 1 och 3 i förslaget. Sistnämnda bestämmelser avser det fall att hyreslägenhet skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan eller att hinder eller men i nyttjanderätten uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande och utan att fråga är om det löpande lägenhetsunderhållet enligt 15 § andra stycket. Det kan t. ex. vara fråga om en sönderslagen fönsterruta i lägenheten eller om en söndrig tvättmaskin i en gemensam tvättstuga i huset.

För det andra kan det diskuteras vad som blir följderna av att 24 a § i förslaget görs tillämplig på dessa bostadsföreningar. Enligt denna paragraf har hyresgästen rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och

därmed jämförlig åtgärd i sin lägenhet. Sådana förbättringsarbeten får enligt förslaget vidtas utan hyresvärdens samtycke och kan i princip aldrig medföra skyldighet för hyresgästen att återställa lägenheten i tidigare skick, än mindre kan de innefatta ett åsidosättande av hans plikt att vårda lägenheten. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde har hyresvärden dock rätt till ersättning för skadan. Skulle det t. ex., när hyresgästen flyttar, visa sig att de åtgärder han vidtagit i fråga om lägenheten inte fyller anspråken på fackmannamässigt utförande och att lägenhetens bruksvärde till följd därav minskat, bör hyresvärden enligt vad som anförs i propositionen ha rätt till ersättning för den skada han därigenom åsamkats.

Ovannämnda skadestandsregel skall – när hyresgästen utfört målning, tapetsering eller därmed jämförlig åtgärd i sin lägenhet – gälla i stället för den allmänna bestämmelsen i 24 § första stycket hyreslagen om skyldighet för hyresgäst att ersätta all skada som har uppkommit genom hans vållande. Prövningen av skadestandsfrågan föreslås ankomma på hyresnämnd, eftersom prövningen måste innefatta en bedömning av om lägenhetens bruksvärde minskat till följd av hyresgästens reparationsåtgärder.

Beträffande bostadsförening gäller andra principer rörande underhåll av lägenhet än vad som är fallet i hyresförhållanden i allmänhet. Medlem i bostadsförening är vanligtvis enligt föreskrift i föreningens stadgar skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Innebörden av medlems underhållsskyldighet är att han skall dels vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärden. Han är sålunda skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. För att underlätta finansieringen av nödvändiga reparationer har flertalet bostadsföreningar i sina stadgar särskild föreskrift om regelbundna avsättningar till fond för reparationer som åvilar medlemmarna, ibland kallad inre reparationsfond. Medlem får för att bekosta inre underhåll, tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden. För varje andelsrätt brukar särskild avräkning föras över avsättningar till och uttag ur fonden, vilka avser andelsrätten. Eventuellt överskott på fonden brukar balanseras eller fonderas på sätt föreningsstämman beslutar.

Befinns i samband med medlems avflyttning av honom ombesörjda reparationer inte vara fackmässigt utförda, är det vanligt att föreningen debiterar medlemmen kostnaden för ny reparation. I första hand debiteras givetvis medlemmens reparationskonto hos föreningen. Vid ett genomförande av propositionens förslag uppkommer emellertid frågan, huruvida föreningens eventuella anspråk på ersättning från medlemmen bör falla under hyresnämnds prövning.

Enligt utskottets mening synes det inte föreligga något avgörande skäl för att undanta dylika ersättningsanspråk från paragrafens tillämpningsområde. Även medlem i bostadsförening bör enligt utskottets uppfattning komma i åtnjutande av de rättigheter som här tillerkänns bostadshyresgäst. Givetvis är stadgandet dock tillämpligt endast på sådana fall där krav på be-

talning riktas mot medlemmen från föreningens sida. De speciella problem som förevarande paragraf i övrigt kan ge upphov till såvitt avser bostadsföreningar, finner utskottet böra kunna överlämnas åt rättstillämpningen.

Stockholm den 21 november 1974

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Lidgard (m)¹, Sundelin (s)*, Börjesson i Falköping (c), Andersson i Södertälje (s), Winberg (m)*, Olsson i Sundsvall (c), Israelsson (vpk)*, fru Fredgardh (c), fru Tillander (c), herr Gustafsson i Stockholm (s), fru Hjalmarsson (s), fru Johansson i Hovmantorp (s), herr Henmark (fp) och fru Jacobsson (m)*.

¹ Ej närvarande vid behandlingen av punkt E ovan.

² Endast närvarande vid behandlingen av punkt E ovan.

* Ej närvarande vid yttrandets justering.

Avvikande meningar

1. beträffande återflyttningsrätt efter ombyggnad

av herr Israelsson (vpk) som anser att det avsnitt i utskottets yttrande som börjar på s. 2 med "Enligt utskottets" och slutar på s. 3 med "ifrågavarande del" bort ha följande lydelse:

Utskottet erinrar om att ombyggnader av hyresfastigheter i allmänhet får till resultat att de nya hyrorna blir så höga, att det är helt orealistiskt för de förutvarande hyresgästerna att tänka sig att flytta tillbaka till huset efter ombyggnaden. Åtminstone är detta det vanliga förhållandet i stadsområdena. Vänsterpartiet kommunisterna har i förevarande motion framfört en rad förslag som bl. a. syftar till att sänka det allmänna hyresläget till en för vanliga löntagare rimlig nivå. I nämnda motion framställs också konkreta förslag till ändringar i bostadssaneringslagen, vilka skulle ge hyresgästerna bestämmanderätt i samband med saneringar av bostadsfastigheter. Hyresgästerna skulle enligt dessa förslag få medbestämmanderätt redan på planeringsstadiet vid utformning och förändring av bostadsmiljön och på så sätt få ett reellt inflytande över sitt eget boende. Förevarande motionsyrkande ligger helt i linje med nu nämnda förslag och avser att tillskapa ett reellt besittningsskydd för hyresgästerna i ombyggnadsfallen. Utskottet instämmer i motionärernas kritik av den i propositionen föreslagna bestämmelsen om återflyttningsrätt och tillstyrker bifall till motionens förslag till ändring av paragrafen.

2. beträffande lägenhetens underhåll

av herr Israelsson (vpk) som anser att det avsnitt i utskottets yttrande som börjar på s. 4 med "Utskottet delar" och slutar på samma sida med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill peka på att det råder ett utbrett missnöje bland hyresgästerna över det sätt varpå det löpande lägenhetsunderhållet nonchaleras av många fastighetsägare. Det eftersatta lägenhetsunderhållet är bl. a. en följd av att hyreslagen inte lämnar några närmare anvisningar om vad som menas med "skäliga tidsmellanrum" i 15 § andra stycket. Om man på sätt motionärerna förordar skulle slå fast en fix högsta tidsgräns skulle det i många fall bli möjligt att effektuera hyresvärdens reparationsskyldighet där detta i dag inte låter sig göras. Utskottet tillstyrker därför motionen 1974:1908, såvitt nu är i fråga.

3. beträffande utdömande av vite

av herrar Lidgard (m) och Winberg (m) som anser att det avsnitt i utskottets yttrande som börjar på s. 5 med "Utskottet vill" och slutar på s. 6 med "ifrågavarande del" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill erinra om att meddelande av vitesföreläggande jämlikt 16 § andra stycket hyreslagen enligt propositionens förslag förutsätter att ansökan först görs av hyresgästen. På motsvarande sätt bör enligt utskottets mening även utdömande av vitet förutsätta visst initiativ från hyresgästens sida. Att särskild ansökan bör krävas även i detta fall överensstämmer med vad som gäller om handläggning av vitesärenden på andra rättsområden. Utskottet vill här särskilt peka på att denna ordning följts i propositionens förslag, såvitt gäller utdömande av vite som meddelats med stöd av bostadssaneringslagen. Utskottet anser det också vara ett rättssäkerhetsintresse att utdömande av vite enligt 16 § andra stycket hyreslagen inte skall vara beroende av vad som slumpartat råkar komma till hyresnämndens kännedom under hand. Detta strider mot grundsatsen om att lika fall skall behandlas lika. Även omtanken om den enskilde hyresgästens handlingsfrihet och möjlighet att påverka skendet anser utskottet böra leda till att man i dessa fall måste kräva en viljeyttring från hyresgästens sida för att frågan om vitets utdömande skall tas upp till prövning. Beträffande hyresnämndens handläggning i övrigt av ifrågavarande vitesärenden vill utskottet betona, att allmänna regler som gäller om vitesinstitutet givetvis är direkt tillämpliga.

Med hänsyn till det anförda tillstyrker utskottet motionen 1974:1911, såvitt nu är i fråga.

4. beträffande *fullföljdsbestämmelser m. m.*

av herrar Lidgard (m) och Winberg (m) som anser att det avsnitt av utskottets yttrande som överst på s. 8 börjar med "Utskottet vill" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar motionärernas uppfattning att så länge statsmakterna ej tagit ställning till frågan om vilken processordning som för framtiden skall gälla vid överprövning av hyresnämnds avgöranden bör några nyheter inte införas på det berörda rättsområdet. Motionärernas uppfattning återspeglar enligt utskottets mening en grundläggande rättssäkerhetsprincip. Utskottet erinrar i detta sammanhang om att i tre av riksdagen ännu icke behandlade motioner, nämligen 1974:1925 av herr Hermansson m. fl. (vpk), 1974:1927 av fru Kristensson m. fl. (m) och 1974:1928 av herrar Nordin (c) och Fiskesjö (c), har avslag yrkats på propositionen 1974:151 med förslag till lag om bostadsdomstol m. m. I de båda sistnämnda motionerna framställs dessutom yrkanden om skyndsamt förslag till ny instansordning. Utskottet erinrar vidare om att samordning skett mellan förevarande proposition och propositionen 1974:151 på sådant sätt att sistnämnda proposition måste behandlas vid en senare tidpunkt av riksdagen. Med hänsyn till nu anförda omständigheter tillstyrker utskottet motionen 1974:1902, såvitt nu är i fråga.

5. beträffande *partsförhållanden på bostadsmarknaden*

av herr Winberg (m) och fru Jacobsson (m) som anser att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar nederst på s. 8 med "Utskottet vill" och slutar på s. 9 med "i fråga" bort ha följande lydelse:

I propositionen läggs fram flera förslag som innebär en förstärkning av hyresgästernas förhandlingsposition. I motionen pekas särskilt på förslagen om rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid, att utverka reparationsföreläggande samt att utan värdens samtycke vidta ändringar i lägenheten eller dess inredning. Utskottet vill här peka på att nu nämnda förslag enhälligt tillstyrks av utskottet. Det bör emellertid erinras om att departementschefen i propositionen framhållit att de föreslagna ändringarna i hyreslagstiftningen innebär viktiga nyheter av principiell natur. Mot denna bakgrund har han ansett det naturligt att vissa av de föreslagna reformerna får karaktären av en försöksverksamhet med begränsat giltighetsområde. Utskottet vill i anslutning härtill fästa uppmärksamheten på att även om de föreslagna hyresrättsliga reformerna kan synas väsentliga, ger de också upphov till vissa problem. Några sådana tas upp i motionen 1974:1902. Motionärerna pekar t. ex. på det otillfredsställande i att uppgiften att vara företrädare för ett ökat kollektivt hyresgästinflytande förbehålls den organiserade hyresgäströrelsen. En annan liknande fråga som aktualiseras av motionärerna gäller förändringarna i de rättsliga relationerna mellan parterna i hyresförhållanden. Om man kraftigt stärker den ena kontrahentens ställning i ett dylikt ömsesidigt förpliktande avtal, uppstår naturligt nog komplicerade gränsdragningsproblem med avseende på parternas inbördes rättigheter och skyldigheter. Det ligger i båda parterns intresse att man kan överblicka de civilrättsliga konsekvenserna av t. ex. ensidigt verkande inskränkningar i parternas avtalsfrihet på en viss punkt. Utskottet ansluter

sig till motionärernas bedömning att det från rättssäkerhetssynpunkt vore värdefullt om en statlig utredning rörande dessa problem kunde bidra till att de civilrättsliga frågor som aktualiseras av förändringarna i parternas förhandlingspositioner fick en bättre belysning än f. n. Utskottet tillstyrker därför motionen 1974:1902, såvitt nu är i fråga.

