

Bostadsutskottets betänkande

1983/84:5

om ändring i 12 kap. 15 § jordabalken (prop. 1982/83:146)

1 Propositionen

I proposition 1982/83:146 (justitiedepartementet) har regeringen föreslagit riksdagen att anta ett vid propositionen fogat förslag till lag om ändring i jordabalken. Förslaget har som bilaga fogats till detta betänkande.

2 Motionerna m. m.

I detta sammanhang behandlar utskottet

dels den under allmänna motionstiden 1983 väckta motionen 1982/83:

1558 av Kerstin Ekman och Kenth Skårvik (båda fp) vari hemställs att riksdagen begär att regeringen föreslår sådana ändringar i hyreslagen att hyresgäster som avstår från vårdunderhåll vad gäller målning och tapetsering får lägre hyra.

dels de med anledning av propositionen väckta motionerna 1982/83:

2304 av Barbro Evermo m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändring i 12 kap. 15 § jordabalken.

2317 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts beträffande förhandlingsöverenskommelser m. m..

2318 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari hemställs att riksdagen med avslag på regeringens proposition 1982/83:146 antar bifogat förslag till ändring av 12 kap. 15 § jordabalken.

2319 av Kerstin Ekman (fp) vari hemställs att riksdagen beslutar

1. att avslå regeringens förslag i proposition 1982/83:146,
2. att begära att regeringen förelägger riksdagen förslag om ändring i hyreslagen så att alla hyresgäster ges inflytande över det inre underhållet i bostaden.

2320 av Rune Torwald (c) vari hemställs att riksdagen beslutar avslå proposition 1982/83:146.

Företrädare för Sveriges fastighetsägareförbund, Målaremästarnas riksförbund, Svenska målareförbundet, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) har lämnat synpunkter i ärendet.

3 Gällande ordning m. m.

I princip råder avtalsfrihet om hyrans storlek och andra villkor för förhyrning av bostadslägenheter. Överenskommelse träffas antingen mellan den enskilde hyresgästen och hyresvärden eller efter kollektiva förhandlingar. Formerna och förutsättningarna för hur dessa kollektiva förhandlingar bedrivs regleras i hyresförhandlingslagen (1978:304). En sammanfattning av denna lag lämnas nedan.

Enligt hyreslagens 15 § (12 kap. 15 § jordabalken) skall hyresvärden, om en lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad, i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Regeln är tvingande utom såvitt hyresavtalet avser ett enfamiljshus.

Enligt hyreslagens 24 a §, som infördes den 1 januari 1975, har bostadshyresgäster rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten. Hyresgästens rätt att utföra vissa arbeten i lägenheten innebär inte någon inskränkning i principen om hyresvärdens underhållsskyldighet. Det är sålunda inte möjligt att med bindande verkan överföra underhållsskyldigheten på hyresgästen. Hyresgästen kan heller inte för framtiden avstå från rätten till underhåll av hyreslägenheten.

Hyresrättsutredningen har i betänkandet Hyresrätt 3 (SOU 1981:77) sammanfattat hyresförhandlingslagen på följande sätt.

Enligt hyresförhandlingslagen bedrivs förhandlingar om hyresförhållanden beträffande bostadslägenheter mellan å ena sidan hyresvärden och hans organisation och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandlingarna förs på grundval av en skriftlig förhandlingsordning. Denna kommer i vanliga fall till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna. Kan parterna inte komma överens om att träffa sådant avtal kan hyresnämnden, om hyresgästorganisation eller hyresvärd begär det, besluta att förhandlingsordning skall införas. För att en hyresgästorganisation skall kunna erhålla förhandlingsordning krävs att det är fråga om en rättskapabel ideell förening som har till uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor, att den har kompetens att föra deras talan vid förhandlingar samt att den är representativ för de boende och åtnjuter deras förtroende.

Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om parterna inte kommit överens om att undanta viss lägenhet. Inte heller gäller förhandlingsordning, om hyresnämnd beslutat att hyresavtal beträffande bostadslägenhet inte skall innehålla förhandlingsklausul.

De förhandlande parterna kan påkalla förhandling angående samtliga boendeförhållanden som berör hyresgästerna gemensamt. När det gäller hyran föreligger s. k. primär förhandlingsskyldighet för hyresvärden. Detta innebär att hyresvärd, som är bunden av förhandlingsordning, är skyldig att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen när han vill höja hyran.

Förhandlingsöverenskommelse om hyran m. m. blir bindande för de enskilda hyresgästerna bara under förutsättning att en s. k. förhandlingsklausul tagits in i hyreskontrakten. En sådan klausul innebär att överenskommelser som träffas vid de kollektiva förhandlingarna blir gällande mot hyresgästen. Motsätter sig hyresgäst att förhandlingsklausul tas in i hyresav-

talet eller anser han att en befintlig klausul bör slopas, kan han få frågan om klausulens införande eller slopad av hyresnämnden. En hyresgäst har på det sättet möjlighet till utträde ur det kollektiva förhandlingssystemet.

Om en hyresgäst inte är nöjd med vad som för hans del har bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse, kan han utan uppsägning av hyresavtalet ansöka hos hyresnämnden om prövning av överenskommelsen i den delen. Prövningen sker enligt bruksvärderegeln.

Om en kollektiv förhandling skulle stranda, har hyresvärd och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet vända sig till hyresnämnden och begära ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Det är således endast den enskilde hyresgästen eller den enskilde hyresvärden som kan påkalla sådan prövning. Hyresnämndernas prövning kan därför endast avse de individuella hyresavtalen. Detta innebär att de parter som förhandlat inte själva kan föra en olöst fråga vidare till hyresnämnden.

Har sedan förhandlingar strandat en enskild hyresgäst eller hyresvärd hänskjutit frågan om villkoren för den fortsatta förhyrningen till hyresnämnden, skall nämnden fastställa villkoren enligt 48 § hyreslagen. Detta innebär att bruksvärdeprincipen skall tillämpas när hyrans storlek skall bestämmas.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Hyresgästernas riksförbund har i en skrivelse i december 1982 till regeringen hemställt att förslag snarast föreläggas riksdagen om en ändring av det ovan nämnda lagrummet (12 kap. 15 § JB) så att hyresgästerna kan få inflytande över underhållet i den egna lägenheten genom förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

I organisationernas skrivelse anges följande utgångspunkter för ett ökat hyresgästinflytande. Hyresvärdens underhållsskyldighet får inte rubbas. Hyresgästerna skall ha största möjliga bestämmanderätt över åtgärder i den egna lägenheten. Hyresgäst som är aktsam, avstår från eller som själv utför underhållsarbeten (målning och tapetsering) skall ha ekonomisk nytta av detta. Sveriges fastighetsägareförbund har i en skrivelse i februari 1983 till justitiedepartementet framfört synpunkter med anledning av den nyss nämnda skrivelsen.

SABO och Hyresgästernas riksförbund har den 25 oktober 1983 träffat överenskommelse om vissa allmänna riktlinjer angående bostadshyresgästens inflytande över den egna lägenheten. Överenskommelsen utgår från den ovannämnda skrivelsen från organisationerna och från att riksdagen beslutar anta den ändring i hyreslagen (15 §) som föreslås i proposition 1982/83:146. Överenskommelsen innebär att hyresgäst som önskar få sitt lägenhetsunderhåll utfört, på samma sätt som i dag, har kvar sina nuvarande rättigheter, medan hyresgäst som är intresserad av att utvidga rättigheterna ges möjlighet till det.

Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har den 28 oktober 1983 träffat avtal om hyresgäststyrt underhåll. Hyresgäststyrt underhåll, som avser målnings- och tapetseringsunderhåll, innebär enligt avtalet att hyresgästen ges rätt att avstå från planerad underhållsåtgärd fr. o. m. det är när åtgärderna skall utföras enligt en mellan parterna överenskommen underhållsplan. En hyresgäst som väljer att avstå från

erbjudet underhåll erhåller en underhållsrabatt som motsvarar företagets årliga kostnader för underhållsätgården.

4 Utskottet

I propositionen föreslås att 15 § hyreslagen (12 kap. 15 § jordabalken) ändras så att regeln om hyresvärdens underhållsskyldighet inte skall vara tvingande om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt denna lag. Ovan (avsnitt 3) har lämnats en sammanfattande redogörelse över hyresförhandlingslagen.

Motivet för den förordade ändringen är enligt propositionen att det ansetts angeläget att snabbt få fram ett system som gör det möjligt för hyresgästerna att få större inflytande över reparationer i lägenheten, främst målning och tapetsering.

Med anledning av propositionen har väckts fem motioner som behandlas i detta betänkande. Dessutom behandlas en motion väckt under allmänna motionstiden 1983.

I motion 2320 (c) hemställs att riksdagen avslår propositionen. Motionären anför bl. a. att negativa konsekvenser och praktiska problem i samband med hyresgästinflytande kan bli följden av ett genomförande av den förordade lagändringen. Vidare framhålls att man genom propositionen föreslår att samma ekonomiska spelregler för underhållsarbeten som redan finns inom bostadsrätts- och villamarknaden skall införas inom hyresrättsområdet. Detta leder enligt motionären till en ökad svart målerimarknad.

I ytterligare två motioner – motionerna 2318 (m) och 2319 (fp) – förs fram yrkanden om avslag på propositionen. Avslagsyrkandet i den förstnämnda motionen har kompletterats med ett förslag till ändring av hyreslagens 15 § av innebörden att den enskilde hyresgästen genom avtal med fastighetsägaren skall ges möjlighet att överta ansvaret för underhåll av den egna lägenheten. I (fp)-motionen kompletteras avslagsyrkandet med ett yrkande om att riksdagen hos regeringen skall begära ett förslag som gör det möjligt att hyresgästinflytandet på målning och tapetsering kommer att omfatta också hyresgäster i fastigheter utan förhandlingsordning. Den under allmänna motionstiden 1983 väckta motionen 1558 (fp) har ett yrkande av samma innebörd.

Farhågor för att ett genomförande av den i propositionen förordade lagändringen skall öppna ytterligare möjligheter till skatteundandraganden förs fram i motion 2304 (s). Motionärerna anser bl. a. att resultatet av det arbete som pågår inom kommissionen mot ekonomisk brottslighet bör avvaktas liksom den proposition som kan väntas med anledning av hyresrättsutredningens betänkande. Vad i motionen anförts föreslås riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Ett riksdagens tillkännagivande till regeringen avseende utformningen av

förhandlingsöverenskommelsernas innehåll begärs i motion 2317 (vpk). Motionärerna accepterar förslaget i propositionen men anser att regeringen bör ta upp överläggningar med de parter som berörs av den föreslagna lagändringen så att hyresgästernas rätt till reparation och underhåll inte äventyras. Vidare fäster motionärerna uppmärksamhet på frågan om bruksvärdeprövningen när arbeten bekostats av tidigare hyresgäst.

Med anledning av vad i propositionen och i motionerna föreslagits vill utskottet anföra följande.

Enligt utskottets uppfattning är det angeläget att på olika sätt fördjupa och utveckla formerna för hyresgästernas inflytande över den egna lägenheten. Det kan erinras om att ett enligt civilutskott år 1974 (se CU 1974:36 s. 51) tillstyrkte ett regeringsförslag om att i hyreslagen skulle tas in en ny 24 a § av innebörden att bostadshyresgäst skulle ha rätt att på egen bekostnad och utan föregående samtycke av hyresvärdens i den förhyrda lägenheten bl. a. utföra målning och tapetsering. Det nu framlagda regeringsförslaget får ses som ett uttryck för en önskan att ge hyresgästerna ett ökat inflytande över åtgärder i den egna lägenheten. Mot regeringsförslaget som sådant har i nu aktuell del invändningar inte framförts i andra motioner än i motion 2320 (c). I denna motion har yrkats avslag på regeringsförslaget. I de övriga motionerna har, som framgått ovan, invändningar inte rests mot att hyresgästerna får ett ökat inflytande över den egna lägenheten. I tre av dessa, nämligen motionerna 1558 (fp), 2318 (m) och 2319 (fp), förs fram alternativa förslag till hur ett hyresgästinflytande skulle kunna utformas medan i motion 2304 (s) bl. a. föreslås att resultatet av vissa ytterligare utredningsförslag m. m. avvaktas. I motion 2317 (vpk) slutligen tas upp frågan om den närmare utformningen av förhandlingsöverenskommelser m. m.

Utskottet anser det angeläget att ett system införs som gör det möjligt för hyresgästerna att få ett större inflytande över reparationer i den egna lägenheten främst avseende målning och tapetsering. Denna uppfattning innebär att utskottet inte kan tillstyrka motion 2320 (c) i vilken yrkas att riksdagen skall avslå propositionen.

I motion 2318 (m) förordas med avslag på propositionen en alternativ lösning som innebär att den enskilde hyresgästen skall ges möjlighet att genom avtal med fastighetsägaren ta över ansvaret för den egna lägenheten. Motionärerna avvisar sålunda den lösning inom ramen för hyresförhandlingslagens förhandlingssystem som varit utgångspunkten för förslaget i propositionen. Frågan om den enskilde hyresgästens rätt har även tagits upp i propositionen. Utskottet instämmer med vad i propositionen anförts om att den tvingande regeln om hyresvärdens underhållsskyldighet skulle förlora mycket av sitt värde om den gjordes dispositiv så att hyresvärdens genom avtal med enskilda hyresgäster skulle kunna överföra ansvaret på dem. Det kan befäras att ett genomförande av den ordning som förordas i motionen skulle innebära ett förhandlingsöverläge för hyresvärdens som medför att den enskilde hyresgästen, såsom anförts i propositionen, skulle tvingas acceptera

en för honom oförmånlig överenskommelse om underhållsansvaret. Utskottet föreslår mot bakgrund av det nu anförda att motion 2318 (m) avstyrks. Inte heller kan utskottet tillstyrka det yrkande om avslag på propositionen som förs fram i motion 2319 (fp) yrkande 1. Vad i denna motion anförts om utformningen av ett alternativt förslag att uppnå ett ökat hyresgästinflytande behandlar utskottet nedan.

Som framgått ovan delar utskottet uppfattningen i propositionen om att ett ökat hyresgästinflytande nu bör komma till stånd. Utskottet finner det också motiverat att detta inflytande ges den omfattning som föreslås i propositionen. Emellertid anser utskottet att det finns skäl att göra en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande. I en sådan utvärdering finns även möjligheter att överväga olika alternativ och pröva dessa mot regeringens nu behandlade förslag. En naturlig del i detta arbete blir att överväga vad i skilda sammanhang förordats om lagstiftningens utformning m. m. för att nå ett ökat hyresgästinflytande. Utvärderingen bör lämpligen anföras en särskild arbetsgrupp.

Utskottet vill i detta sammanhang instämma med vad i propositionen och i de nu aktuella motionerna anförts om vikten av ett ökat inflytande för hyresgästerna och stryka under att de föreslagna övervägandena utgår från denna uppfattning. De närmare formerna för övervägandena – bl. a. arbetsgruppens sammansättning – torde få avgöras av regeringen.

Vad nu anförts innebär – om utskottets uppfattning delas av riksdagen – att vad i motionerna 1558 (fp) och 2319 (fp) yrkande 2 föreslagits om utformningen av ett hyresgästinflytande kommer att bli föremål för ytterligare överväganden. Även vad i motionerna 2304 (s) och 2317 (vpk) i vissa avseenden anförts får förutsättas komma att ingå i det kommande arbetet. Vad utskottet med anledning av dessa fyra motioner anført om vissa överväganden bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Mot bakgrund av vad ovan anförts finner utskottet det motiverat att ändringen i hyreslagen tidsbegränsas. Utskottet anser det lämpligt att lagen träder i kraft den 1 januari 1984 och att den ges en treårig giltighetstid.

Utskottet hemställer

1. beträffande *12 kap. 15 § jordabalken* att riksdagen med anledning av proposition 1982/83:146 och med avslag på motionerna 1982/83:2318, 2319 yrkande 1 och 2320 antar vid detta betänkande enligt i bilaga här till som utskottets förslag betecknad lydelse.
2. beträffande *utvärdering m. m.* att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83:1558, 2304, 2317 och 2319 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført.

Stockholm den 8 november 1983

På bostadsutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Maj-Lis Landberg (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Per Olof Håkansson (s), Lennart Nilsson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s) och Rune Evensson (s).

Reservation

Rolf Dahlberg, Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 5 börjar "Utskottet anser" och på s. 6 slutar "treårig giltighetstid" bort lyda:

Även om kritik kan riktas mot regeringens handläggning av frågan om formerna m. m. för ett ökat hyresgästinflytande främst avseende målning och tapetsering vill utskottet inte motsätta sig att åtgärder vidtas i avsikt att nå detta ökade inflytande. Utskottet kan emellertid inte ställa sig bakom den kollektiva lösning som förordas i propositionen. Som hävdas i motionerna 1558 (fp), 2318 (m) och 2319 (fp) bör ett förslag till hur ett ökat hyresgästinflytande uppnås utgå från att hyresgästerna skall ges möjligheter att få ett ökat inflytande över den egna lägenheten utan att för den skull kollektiva lösningar väljs och från de enskilda hyresgästernas val av underhållsnivå. Detta val skall sedan påverka hyrans storlek.

Lagrådet har ställt sig tveksamt till den lösning för att nå ett ökat hyresgästinflytande som regeringen ansett böra genomföras. Som framgått ovan innebär regeringens lösning att det kollektiva förhandlingssystemet enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) även skulle omfatta det underhåll som nu diskuteras. Som lagrådet anför är det tveksamt om den enskilde hyresgästen ges ett tillräckligt skydd inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse. Hyresgästerna i ett hus kan, som också lagrådet påpekar, ha vitt skilda intressen i fråga om underhållet. En förhandlingsöverenskommelse måste rimligen anpassas till hyresgästernas genomsnittliga önskemål.

Vidare bör uppmärksammas vad i motionerna anförts om att regeringens förslag inte tillgodoser de hyresgäster som bor i fastigheter för vilka förhandlingsordningar inte finns. Med regeringens lösning kommer dessa hyresgäster inte att omfattas av ett ökat hyresgästinflytande. Från grundläggande demokratisk synpunkt måste ett sådant förfarande förkastas. Dessutom vill utskottet inte medverka till att en lagstiftning genomförs som ytterligare inskränker den enskilde hyresgästens inflytande över den egna lägenheten. Det finns inte grundad anledning att ytterligare förstärka det inflytande som hyresmarknadens parter redan har. Tvärtom finns anledning att söka lösningar som utgår från den enskilde hyresgästens önskemål.

Sammanfattningsvis finner utskottet att ett hyresgästinflytande bör utformas enligt förslaget i motion 2318 (m). Detta motionsförslag innebär att den enskilde hyresgästen genom avtal med fastighetsägaren ges möjlighet att

överta ansvaret för underhållet av den egna lägenheten. Genom utskottets ställningstagande får syftet med motionerna 1558 (fp) och 2319 (fp) anses i inte ringa grad tillgodosett. Den nu förordade lagändringen bör träda i kraft den 1 januari 1984.

Vad i motion 2317 (vpk) anförts om förhandlingsöverenskommelsens innehåll saknar aktualitet vid den lösning utskottet nu förordat. Inte heller kan utskottet ställa sig bakom förslaget i motion 2304 (s) om att bl. a. propositionen på grundval av hyresrättsutredningens betänkanden skall avvaktas innan den nu förordade lagändringen genomförs.

Yrkandet i motion 2320 (c) om avslag på propositionen har inte förenats med något alternativt förslag till hur ett ökat hyresgästinflytande skulle kunna utformas. Mot bakgrund av utskottets inställning i huvudfrågan kan utskottet inte heller ställa sig bakom denna motion.

¹dels utskottets hemställan bort lyda

att riksdagen med anledning av proposition 1982/83:146 och motionerna 1982/83:1558, 2318 och 2319 samt med avslag på motionerna 1982/83:2304, 2317 och 2320 antar vid detta betänkande enligt i bilaga härtil som reservanternas förslag betecknade lydelse.

¹ Vid bifall till denna hemställan förfaller utskottets hemställan under 2.

Särskilda yttranden

Kjell A. Mattsson (c), Birgitta Hambræus (c) och Kerstin Ekman (fp) anför:

I nu föreliggande betänkande behandlas bl. a. motionerna 1558 (fp) och 2319 (fp). I dessa motioner förordas en ordning för ett ökat hyresgästinflytande, beträffande målning och tepetsering som innebär att detta ökade inflytande skall gälla alla hyresgäster och således inte vara förbehållet de hyresgäster som bor i fastigheter för vilka förhandlingsordning finns. I propositionen anges att förhandlingsordningar torde finnas för alla fastigheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag samt för ca 80 % av det privata fastighetsbeståndet.

Utskottet föreslår ett tillkännagivande med anledning bl. a. av (fp)-motionerna och anser att en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande bör göras av en särskild arbetsgrupp. Utskottet föreslår mot bakgrund härav att lagen ges en treårig giltighetstid.

Utskottets ställningstagande innebär sålunda att riksdagen åter kommer att få pröva frågan om hur ett ökat hyresgästinflytande bör utformas. Det finns anledning stryka under vad i (fp)-motionerna anförts om att detta ökade inflytande kommer att omfatta alla hyresgäster och att denna fråga

överbägs närmare i utvärderingen. I den av utskottet förordade arbetsgruppen bör bl. a. ingå representanter för de allmännyttiga bostadsföretagen och för de privata hyresvärdarna samt för hyresgästerna.

Tore Claeson (vpk) anför:

Bostadsutskottet har tillstyrkt men förordat en tidsbegränsning av regeringens förslag om ändring i hyreslagens 15 § (12 kap. 15 § jordabalken) i avsikt att få fram ett system som gör det möjligt för hyresgästerna att få ett större inflytande över reparationer i lägenheten, främst målning och tapetsering.

Jag har ställt mig bakom utskottets förslag men vill anförä följande beträffande den av utskottet förordade utvärderingen. Det förtjänar att betonas vad utskottet anförat om att det är angeläget att på olika sätt fördjupa och utveckla formerna för hyresgästernas inflytande över den egna lägenheten samt att de av utskottet föreslagna övervägandena utgår från denna uppfattning. Vad i propositionen anförts om omfattningen av ett ökat hyresgästinflytande är enligt min uppfattning att se som ett minimikrav. Jag förutsätter att i den kommande utvärderingen möjligheterna överbägs om hur hyresgästinflytandet ytterligare skall ökas och fördjupas så att hyresgästernas möjligheter att påverka såväl underhållet av den egna lägenheten som den yttre boendemiljön förbättras. Regeringens kommande förslag till riksdagen bör grundas på denna uppfattning.

Som utskottet också anför bör vad i vissa motioner föreslagits om utformningen av ett hyresgästinflytande bli föremål för ytterligare överväganden. I motion 2317 (vpk) anföras att överläggningar bör tas upp med olika parter som berörs av lagändringen i avsikt att få till stånd förhandlingsöverskommelser som utformas så att grundläggande principer beträffande hyresvärdens underhållsskyldighet och hyresgästens rätt till reparation och underhåll inte äventyras. Vidare finns anledning överbäga om ytterligare åtgärder behöver vidtas i avsikt att få fram förhandlingsordningar för fastigheter där sådana saknas. Anledning finns även att undersöka hur bruksvärdesprövningen skall utformas så att vad hyresgäst bekostat inte skall kunna räknas en hyresvärd till godo. Inte heller bör vad tidigare hyresgäst bekostat beaktas vid en bruksvärdesprövning. Denna uppfattning har riksdagen tidigare givit uttryck för (CU 1974:36 s. 103), genom en ändring i propositionen 1974:150. Riksdagen beslöt med anledning av denna proposition att ordet *hyresgästen* skulle bytas ut mot ordet *hyresgäst* i avsikt att uppnå den ovan beskrivna ordningen. Denna riksdagens ändring synes ännu inte uppmärksammas av olika rättsinstanser.

Slutligen bör en uppföljning göras huruvida de farhågor besannats som framförts om att den nu förordade lagändringen skulle innebära möjligheter till skatteundandraganden.

Förslag till**Lag om ändring i jordabalken**

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 15 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Regeringens förslag*

12 kap.

15 §

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

Om *lägenhet* helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om ej annat avtalats.

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

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

Bilaga

Utskottets förslag

Reservanterns förslag

12 kap.

15 §

Under hyrestiden — — — (regeringens förslag) — — — andra stycket.

Om lägenheten (regeringens förslag) nämnda lag.

Om lägenheten (regeringens förslag) ålder och bruk.

Vad som nu sagts gäller dock inte om hyresvärd och hyresgäst efter hyresavtalets ingående avtalat annat.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984.

