

Nr 13

Lagutskottets betänkande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition 1973: 23 med förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m., jämte motioner.

Genom en den 9 februari 1973 dagtecknad proposition, 1973: 23, har Kungl. Maj:t under återopande av utdrag ur statsrådsprotokollet över justitieärenden föreslagit riksdagen att antaga i propositionen framlagda förslag till

- 1) lag om ändring i jordabalken,
- 2) lag om arrendenämnder och hyresnämnder,
- 3) lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
- 4) lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,
- 5) lag om ändring i lagen (1971: 418) om *dels* fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. *dels* ändring i samma lag,
- 6) lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande,
- 7) lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
- 8) lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet,
- 9) lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479).

I detta betänkande behandlar utskottet lagförslagen med undantag för förslaget till lag om ändring av jordabalken (JB), såvitt avser bestämmelserna 12 kap. i 33, 45 och 47 a §§. Nämnade bestämmelser kommer utskottet att behandla senare under vårsessionen i samband med behandlingen av de i propositionen 1973: 32 framlagda förslagen till lag om ändring i giftermålsbalken och lag om ogifta samboendes gemensamma bostad.

Utskottet behandlar i detta betänkande vidare de med anledning av propositionen 1973: 23 väckta motionerna 1973: 1624 och 1973: 1625 ävensom de vid början av årets riksdag väckta motionerna 1973: 98 och 1973: 1087 samt den i anledning av propositionen 1973: 21 väckta motionen 1973: 1612, vilken hänvisats till civilutskottet men av civilutskottet överlämnats till lagutskottet. Motionsyrkandena redovisas på s. 37—38.

Den med anledning av propositionen 1973: 23 ävenledes väckta motionen 1973: 1626 kommer utskottet att behandla senare i samband med behandlingen av de ovannämnda bestämmelserna i förslaget till lag om ändring i JB.

Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund har inför utskottet framfört synpunkter på den föreslagna lagstiftningen.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Genom propositionen läggs fram förslag till ändringar i hyreslagen jämte förslag till vissa följdändringar i annan lagstiftning.

De ändringar som föreslås beträffande hyreslagen är resultatet av en översyn som gjorts på grundval av de erfarenheter som den praktiska tillämpningen av 1968 års hyreslagsreform har gett. Erfarenheterna har genomgående varit positiva. På ett par punkter har dock visat sig föreligga behov av ändringar som har principiell innebörd.

I propositionen föreslås sålunda att bostadshyresgäst skall få rätt att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. Motsvarande ordning föreslås i fråga om lokalhyra och anläggningsarrende. Bostadshyresgäst med långtidsavtal, dvs. avtal på bestämd tid överstigande ett år, föreslås få rätt att säga upp avtalet före hyrestidens utgång. De möjligheter till omprövning av hyresvillkoren som hyresgäst sålunda avses få medför att något behov av att kunna begära prövning av förstagångshyra inte föreligger. Denna möjlighet föreslås därför avskaffad.

Vidare föreslås i propositionen att hyran för bostadslägenhet i princip skall vara bestämd till sin storlek. Häri ligger bl. a. att hyran inte får knytas till viss index.

Propositionen upptar förslag till straffbestämmelser i hyreslagen, enligt vilka den som betingar sig särskilt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt kan dömas till böter eller fängelse i högst ett år.

I propositionen läggs också fram förslag till bestämmelser som syftar till att stärka de kommunala bostadsförmedlingarnas ställning i de fall förmedlingen anvisar ny lägenhet åt bostadshyresgäst. Bl. a. föreslås att bostadsförmedlingen skall kunna självständigt föra talan i bytestvist.

I övrigt föreslås genom propositionen ett antal ändringar som rör förfarandet.

Flertalet av lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juni 1973.

Lagförslagen

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om jordabalken,¹

dels att 8 kap. 8, 31 och 33 §§, 9 kap. 9 och 12 §§, 11 kap. 4—6 §§ och 12 kap. 6, 8, 33—35, 44—49, 51, 53—55, 57—59, 63, 65, 70 och 72 §§ samt rubrikerna närmast efter 12 kap. 19 och 53 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas sex nya paragrafer, 11 kap. 6 a § och 12 kap. 4 a, 19 a, 27 a, 47 a och 58 a §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

8 §²

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 arrendavgift på jordägarens vägnar.

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 *och 6 a §§ och när arrendator uppsäger avtal enligt 9 kap. 8 § eller 10 kap. 5 §* skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendavgift 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 §.

¹ Omtryckt 1971: 1209.

² Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

31 §

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, *uppskov med avtråde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 §* eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendavtal, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 § eller i fråga som avses i 9 kap. 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendavtal, *uppskov med avtråde enligt 9 kap. 13 § eller 10 kap. 6 §*, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 kap.

9 §

Vid förlängning av arrendavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med *skäligt belopp*. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än

Vid förlängning av arrendavtal *utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig*. Annat av jordägaren uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt. Förlängning skall dock ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts

Nuvarande lydelse

som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första stycket, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Föreslagen lydelse

nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

12 §

Bifalles arrendators talan om förlängning av arrendeavtalet, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §.

Dom eller beslut varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende.

Dom eller beslut varigenom arrendatorns talan bifalles anses som avtal om fortsatt arrende. *Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.*

11 kap.

4 §

Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

Bestämmelserna i 5—6 a §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger.

5 §

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skälig eller uppställer 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, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

6 §³

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 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.

Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han 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 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.

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. *Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.*

6 a §

Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för

³ Senaste lydelse 1972: 252.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttagar jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 5 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende.

12 kap.

4 a §

Är hyresavtal som avser bostadslägenhet träffat för bestämd tid och är hyrestiden längre än ett år, får hyresgästen uppsäga avtalet till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, om hyresförhållandet på fardagen varat längre än nio månader i följd.

6 §

Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i 11—14 eller 16—19 §, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 §

Uppsäges hyresavtal av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och innehåller detta kapitel ej

Nuvarande lydelse

andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om ej annat föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Föreslagen lydelse

särskild bestämmelse om uppsägningstid, gäller den uppsägnings-tid som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket, om avtalet är träffat för bestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

8 §⁴

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.

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 54, 58 och 58 a §§, 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 känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kunngörelse 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 §.

*Betalning av hyra m. m.**Hyran*

19 a §

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lä-

⁴ Senaste lydelse 1972: 252.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

genhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förbehåll i hyresavtal att hyran skall utgå med belopp som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

27 a §

Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast återtaga den.

Finnes i lägenhet som hyresgästen lämnat eller i utrymme som hör till lägenheten egendom, som kan antagas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmängning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

33 §

Bestämmelserna i 32 § äger motsvarande tillämpning på hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, *hemskillnad*, äktenskapsskillnad, *äktenskapets återgång* eller hyres-

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, *äktenskapsskillnad* eller hyresgästens död, får dock maken träda i hy-

Nuvarande lydelse

gästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

Föreslagen lydelse

resgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

Andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad.

34 §

Hyresgäst, som ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Hyresgäst, som ej avser att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägarer eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Nuvarande lydelse

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran *senast tolfte vardagen från uppsägningen* betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 §. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Första stycket gäller ej om skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades.

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

Föreslagen lydelse

Medverkar kommun till att hyresgästen får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen göra framställning hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. Vad som sagts nu gäller även kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling.

44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 § *senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten.* I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från *det att hyresgästen delgivits underrättelsen.*

Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket.

45 §

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

Nuvarande lydelse

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller
3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om det godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Föreslagen lydelse

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller
3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 eller 47 a §.

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

46 §

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljehus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är för-

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är för-

Nuvarande lydelse

enad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket *eller för skötsel och tillsyn av fastighet* eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

9. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Föreslagen lydelse

enad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. *hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,*

9. hyresförhållandet beror av annan anställning *än som avses i 7 eller 8* och som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i **hyresförhållanden** eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

47 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgäst berättigad till förlängning, om hyresvärdens skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärdens uppsagt avtalet på någon av dessa grunder. Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna *cj* gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han den rätt som angivits även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärdens bringar hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Nuvarande lydelse

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelseerna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

Föreslagen lydelse

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48 §, 49 § första och tredje styckena och 50—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.

48 §

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock ut-

Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Nuvarande lydelse

göra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller skall vid tillämpning av första stycket tredje punkten bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

49 §

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages ej tiden, är uppsägningen utan verkan, om hyresgästen ej före tremånaderstidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. *Vad som har sagts nu gäller ej, om*

Föreslagen lydelse

Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyres tiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägnings- tid av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § andra stycket.

51 §

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. *Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.*

53 §

Skall hyresgäst utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då *den högre hyran fastställdes*. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag. På *det* överskjutande *beloppet* skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Skall hyresgäst *enligt hyresnämndens beslut eller enligt dom* utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då *beslutet eller domen vann laga kraft*. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande *belopp* skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

I beslutet eller domen får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det.

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

Rätt till prövning av hyresvillkoren

54 §

Konungen kan förordna, att 55 § skall tillämpas i ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som icke är godtagbar från samhällssynpunkt.

Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägningstid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring

Nuvarande lydelse

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket üger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes förstagångshyra, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövningen av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

Föreslagen lydelse

av hyresvillkoren, om hyresförhållandet vid den tidpunkten varat längre än nio månader i följd och lägenheten ej utgör del av upplåtarens egen bostad. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

Har hyresförhållande vid tidpunkt som avses i första eller andra stycket ej varat längre än nio månader i följd, får uppsägningen ske till utgången av kalendermånad då hyresförhållandet varat längre än nio månader men längst ett år i följd.

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första stycket, skall han inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.

55 §

Vid prövning av tvist som avses i 54 § skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §. Bestämmelserna i 50 § andra punkten, 51 § andra stycket första punkten och 53 § äger motsvarande tillämpning.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

57 §

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

3. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresgästen har uppsagt avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas vid ersättningsens bestämmande endast 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.

58 §⁵

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.

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han 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.

⁵ Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

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. *Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.*

58 a §

Har hyresgästen uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresgästen i fall som avses i 57 § andra stycket, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång.

Uppskov enligt första stycket får ej medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

Uppskov enligt första eller andra stycket får ej medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

Medges uppskov enligt första stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

Medges uppskov enligt första eller andra stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

63 §^a

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 tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 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 tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

65 §

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att

Uppställer någon uppsåtliga villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet el-

* Senaste lydelse 1972: 252.

Nuvarande lydelse

uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet i ort, där förordnande enligt 54 § gäller, eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, gäller ej villkoret, och är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

Föreslagen lydelse

ler för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Gärningen får icke åtalas av åklagare, om ej åtal finnes påkallat ur allmän synpunkt.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit.

70 §

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40, 49 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från det parten erhöill del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 49, 52 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §⁷

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 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34 eller 36 § 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, uppskov med avflyttning i fall som avses i 52 § eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser ändringarna av 12 kap. 33, 44 och 45 §§ samt tillägget av 47 a §, den 1 januari 1974 och, såvitt avser övriga ändringar och tillägg, den 1 juni 1973.

2. Äldre bestämmelser äger fortfarande tillämpning i fråga om arrende- eller hyresavtal, som slutits före de nya bestämmelsernas ikraftträdande, om ej annat föreskrives i det följande.

3. Bestämmelserna i 8 kap. 8 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende som slutits före ut-

⁷ Senaste lydelse 1972: 252.

gången av maj 1973. Har arrendeavtalet uppsagts före nämnda tidpunkt, äger äldre bestämmelse dock fortfarande tillämpning.

4. Bestämmelserna i 9 kap. 12 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före utgången av maj 1973, om de i sin äldre lydelse var tillämpliga på avtalet. Har arrendeavtalet uppsagts före utgången av maj 1973, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

5. Bestämmelserna i 8 kap. 8 §, såvitt angår anläggningsarrende, och 11 kap. 4—6 a §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före utgången av maj 1973, om 11 kap. 5 § i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 2 kap. 87 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har arrendeavtalet uppsagts före utgången av maj 1973 eller har jordägaren och arrendatorn före nämnda tidpunkt avtalat att arrendatorn icke har rätt till ersättning, om jordägaren säger upp avtalet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

6. Bestämmelserna i 12 kap. 8, 27 a, 46, 47, 49, 51 och 53—55 §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973. Vad som sagts nu om 12 kap. 8 § gäller dock i fråga om hänvisningen till 12 kap. 58 a § endast om denna är tillämplig enligt punkt 12. Har avtalet uppsagts före utgången av maj 1973, gäller ej 54 och 55 §§ i nya lydelsen och äger 46, 47, 49 och 51 §§ i deras äldre lydelse fortfarande tillämpning. Har hyresgästen i fall som avses i 27 a § avträtt lägenheten före ikraftträdandet, räknas den där angivna tiden av sex månader från utgången av maj 1973.

7. Bestämmelserna i 12 kap. 55 § jordabalken i lydelsen före utgången av maj 1973 eller motsvarande äldre bestämmelser äger fortfarande tillämpning i fråga om hyresavtal som slutits dessförinnan. De äldre bestämmelserna skall tillämpas i ort som Konungen bestämmer.

8. Innehåller hyresavtal, som slutits före utgången av maj 1973, bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl verkan mot hyresgästen till utgången av september 1974 eller, om avtalet icke kan uppsägas till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kunnat frånträdas.

9. Har i avtal om hyra av bostadslägenhet, som innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479), intagits bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl även i annat fall än som avses i punkt 8 verkan mot hyresgästen, om statens hyresråd medger det. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan om sådant medgivande, äger avtalsbestämmelsen verkan i avvaktan på beslutet. Mot hyresrådets beslut i fråga om medgivande som sagts nu får talan icke föras.

10. Är lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. tillämplig på hyresavtal, gäller ej 12 kap. 19 a § på avtalet.

11. Bestämmelserna i 12 kap. 33, 44, 45 och 47 a §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av år 1973. Har hyresavtalet uppsagts före nämnda tidpunkt, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning. Sker efter utgången av år 1973 bodelning med anledning av hemskillnad eller äktenskapets återgång, tillämpas 12 kap. 33 § andra stycket i den äldre lydelsen.

12. Bestämmelserna i 12 kap. 57—59 §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973, om 57 § i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 3 kap. 57 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har avtalet uppsagts före utgången av maj 1973, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

13. Vad som sagts förut om verkan av att avtalet uppsagts före den tidpunkt då nya bestämmelser träder i kraft gäller icke om avtalet har förlängts efter uppsägningen på grund av lag för tid efter ikraftträdandet.

14. Är hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973 träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter utgången av maj 1973, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas gäller de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 33, 44, 45 och 47 a §§ i fråga om avtalet från nämnda tid, även om det ej följer av vad som sagts förut. Detsamma gäller om uppsägning sker men förlängning av avtal kommer till stånd.

15. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av arrendenämnds eller hyresnämnds beslut samt fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom, om beslutet eller domen har meddelats före utgången av maj 1973. Äldre bestämmelser gäller också i fråga om rätt att föra talan mot dom eller beslut om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § eller upplåtelse i andra hand av lägenhet enligt 12 kap. 40 §, om tvisten har hänskjutits till hyresnämnden före utgången av maj 1973.

2 Förslag till

Lag om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Arrendenämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 § Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 18 eller 21 § samma balk ankommer på arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2—4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3—6 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden,
4. vara skiljenämnd i arrendetvist.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

2 § Arrendenämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på liknande sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden och den andre vara jordbruksarrendator eller, när ärende rör bostadsarrende, bostadsarrendator.

Vid företagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende kan arrendenämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som ej avgöres genom skiljedom.

Ledamot skall vara myndig svensk medborgare och får ej ha fyllt sjuttio år.

För ledamot i arrendenämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 § För varje arrendenämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av jordägare eller arrendatorer som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

4 § Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34—36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
6. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

5 § Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I bostadsrättstvist skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Bestämmelserna i 2 § andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd.

Konungen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

6 § För varje hyresnämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 5 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

7 § Arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I tvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till nämnd för medling.

8 § Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Parts första inlägga till nämnden skall innehålla uppgift om hans personnummer och postadress. Vidare bör anges partens yrke och telefonnummer samt de övriga omständigheter som är av betydelse för delgivning med honom. Har part vidtalat ombud att företräda honom, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges. Sker ändring i förhållande, som part sålunda uppgivit, skall parten utan dröjsmål anmäla det till nämnden.

Ansökan varigenom tvisten hänskjuts till nämnden bör tillika innehålla uppgift om motpart i de hänscenden som sägs i tredje stycket. Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

9 § När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § eller 12 kap. 58 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket eller 12 kap. 57 § första stycket samma balk.

10 § Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

11 § Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearronden eller 52 § bostadsrättslagen (1971: 479), skall nämnden återupptaga ärende på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

12 § Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 eller 3. I annat fall avskrivs ärendet.

13 § I tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § jordabalken eller upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 § samma balk eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479), får hyresnämnden, om särskilda skäl föranleder därtill och part begär det, hålla förhör med vittne under ed eller försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Ärende angående godkännande av förbehåll m. m.

14 § Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas att inställa sig inför nämnd, om det ej kan anses obehövt. Skall part komma tillstådes, får nämnden förelägga vite. Utevaro från sammanträdet utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

15 § Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).

Ärende angående tvångsförvaltning

16 § Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra—femte styckena äger motsvarande tillämpning.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling.

Besiktning m. m.

17 § Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 18 eller 21 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från den lantbruksnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

18 § Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.

19 § Den som efter förordnande av nämnd besiktigat fastighet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skäligen ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnd inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

Beslut m. m.

20 § Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av nämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

21 § I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket eller 12 kap. 58 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

22 § Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 3 eller 6. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 34—36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken lämnats utan bifall.

Besvär

23 § Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma eller i ärende angående tvångsförvaltning finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, 76 § bostadsrättslagen (1971: 479) samt 17 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Mot beslut av nämnd får talan föras hos fastighetsdomstolen genom besvär, när nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11 eller 14—16 §,

2. avskrivit ärende enligt 8—10 eller 16 §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

Besvärshandlingen skall inges till den fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearronden, 77 § bostadsrättslagen (1971: 479) samt 11 § lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen. I övrigt äger 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut med anledning av besvär enligt andra stycket 1—3 får talan ej föras.

Mot annat beslut av nämnd än som avses i första och andra styckena får talan föras endast i samband med sådan talan som avses i första stycket.

Undanröjes nämnds beslut om avskrivning eller avvisning, återupptages ärendet av nämnden.

Vite m. m.

24 § Vite enligt denna lag får ej bestämmas till högre belopp än femtusen kronor. Har vite utdömts och förelägger nämnd nytt vite, får vitet bestämmas till högst tiotusen kronor.

Har ändamålet med vite förfallit, får vitet ej utdömas.

25 § Nämnd skall självant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag och om ansvar för vittne som utblivit.

Övriga bestämmelser

26 § Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

27 § Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol äger motsvarande tillämpning vid nämnd.

28 § Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i nämnd.

29 § Vid nämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

30 § Skall inläga, kallelse, föreläggande eller annan handling enligt bestämmelse i denna lag eller eljest tillställas part, sker det genom delgivning, om ej annat följer av andra stycket.

Beslut som skall tillställas part sändes till parten i vanligt brev under hans för nämnden kända adress. Om beslutet meddelats i samband med förhandling, skall det sändas inom sju dagar därefter och i annat fall samma dag som beslutet meddelas.

31 § Nämnd har rätt att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är

för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

32 § Föres ej talan mot arrendenämnds beslut om ersättning enligt 9 kap. 14 § jordabalken, får beslutet verkställas såsom lagakraftvägande dom.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973, då lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder skall upphöra att gälla.

2. Har beslut om avskrivning meddelats före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser om ansökan om återupptagande av ärende fortfarande tillämpning.

3. I ärende som har anhängiggjorts före ikraftträdandet gäller icke 13 § nya lagen.

4. Har vite förelagts någon genom beslut som har meddelats före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser om utdömmande av vite fortfarande tillämpning.

5. Har beslut meddelats före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser om det sätt på vilket part skall tillhandahållas beslut och om besvär över beslut fortfarande tillämpning.

6. Utan hinder av 5 § andra stycket nya lagen får den som den 1 januari 1972 var utsedd till ledamot i hyresnämnd eller ersättare för sådan ledamot även efter fyllda sjuttio år fullgöra uppdraget till utgången av den tid hans förordnande avser.

7. Vad som enligt nya lagen gäller om arrendenämnds prövning av fråga om godkännande av förbehåll äger tillämpning även beträffande ärende som avses i 41 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken. Nämndens beslut i sådant ärende får ej klandras.

8. I tvist om förstagångshyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken i dess lydelse intill utgången av maj 1973 eller motsvarande äldre bestämmelser äger bestämmelserna i denna lag om tvist som avses i 4 § första stycket 2 motsvarande tillämpning.

9. Bestämmelserna i 22 § nya lagen gäller ej i fråga om beslut i ärenden som anhängiggjorts före ikraftträdandet.

3 Förslag till

Lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Härigenom förordnas som följer.

1 § Denna lag gäller i ort som Konungen bestämmer. Konungen kan även bestämma att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

Förordnande enligt första stycket får också avse viss bestämmelse i lagen.

Med bostadslägenhet avses i denna lag lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del nyttjas till bostad.

2 § Ej får någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får

dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som bestämmes av hyresnämnden.

3 § Bostadslägenhet eller lägenhet, som är avsedd att helt eller till ej oväsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse, får ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller tagas i bruk av ägaren för väsentligen annat ändamål än det avsedda.

4 § Ärende om ersättning enligt 2 § eller tillstånd enligt 3 § prövas av hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd äger 4 § andra stycket, 14, 17—21 och 24—30 §§ lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

5 § Talan mot hyresnämndens beslut föres hos statens hyresråd genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Mot hyresrådets beslut får talan ej föras.

6 § Den som uppsåtligen bryter mot 2 eller 3 § dömes till böter eller fängelse i högst ett år.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

Bestämmelserna i 3 § nya lagen gäller ej i fråga om lägenhet som har färdigställts före ikraftträdandet, om lägenheten vid nämnda tidpunkt användes för annat ändamål och detta ej strider mot dessförinnan gällande lag eller annan författning.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,¹

dels att 11 § skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 11 § skall utgå,

dels att 9, 18, 20 och 23 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, så ock lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse, må ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras

¹ Lagen omtryckt 1971: 418.

Nuvarande lydelse

eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än nu sagts.

Hyresnämnden äger meddela förbud mot att lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, utan nämndens tillstånd uthyres i möblerat skick.

Föreslagen lydelse

18 §

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 4 § andra stycket samt 8, 10, 12, 16—21, 24, 25 och 27 §§ lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 4 § första stycket 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

Nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden, om förhandling ej är onödig.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 4 § andra stycket, 8, 10 och 12 §§, 17—21 och 24—30 §§ lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 4 § första stycket 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

Nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden, om förhandling ej är onödig. *Skall part inställa sig personligen får nämnden förelägga vite.*

20 §

Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då detsamma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anförda besvär hos statens hyresråd inom tre veckor från det parten erhöill del av beslutet.

Talan mot nämndens beslut föres hos statens hyresråd genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

I fråga om fullföljd av talan mot beslut varigenom hyresnämnden utdömt vite för underlåtenhet att iakttaga föreläggande äger 23 § andra och tredje styckena lagen () om arrende-

Nuvarande lydelse

Den som bryter mot vad i 3 § första eller sjunde stycket, 9 § första stycket eller 11 § sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § andra stycket, straffes med böter eller fängelse i högst ett år.

Föreslagen lydelse

nämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.

23 §

Den som bryter mot vad i 3 § första eller sjunde stycket sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 §, straffes med böter eller fängelse i högst ett år.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

2. Vid tillämpning av hänvisningen i 18 § i dess nya lydelse till bestämmelse i lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder äger övergångsbestämmelserna till nämnda lag motsvarande tillämpning.

3. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet.

4. Äldre straffbestämmelser gäller fortfarande beträffande överträdelse som begåtts före ikraftträdandet.

5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag

Härigenom förordnas, att punkt 5 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

5. Bestämmelserna i 12 kap. 55 och 65 §§ jordabalken äger ej tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Föreslagen lydelse

5. Bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken äger ej tillämpning i vad avser vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Bestämmelserna i 12 kap. 56—60 §§ jordabalken äger icke tillämpning på hyresavtal angående annan lägenhet än bostadslägenhet, om 7 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

Bestämmelserna i 12 kap. 55 § jordabalken i dess lydelse intill utgången av maj 1973 äger ej tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

6 Förslag² till

Lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande

Härigenom förordnas, att i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande¹ skall införas en ny paragraf, 5 §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Kommun eller kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling, får besluta att anvisning eller förmedling av bostad genom kommunal bostadsförmedling skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att bostad, som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden, överlåtes på bostadssökande som kommunen eller kommunalförbundet anvisar.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

7 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1957: 390) om fiskearrenden

Härigenom förordnas, att 15 och 16 §§ lagen (1957: 390) om fiskearrenden¹, skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §²

Om arrendenämnd finnas bestämmelser i 8 kap. jordabalken och i lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Om arrendenämnd finnas bestämmelser i 8 kap. jordabalken och i lagen () om arrendenämnder och hyresnämnder.

¹ Lagen omtryckt 1967: 309.

¹ Lagen omtryckt 1970: 1018

² Senaste lydelse 1970: 1018.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*16 §³

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställande av villkoren för sådan förlängning, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 3—6 § får ej klandras.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av beslut som meddelats före ikraftträdandet.

8 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet

Härigenom förordnas, att 17 och 18 §§ lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

17 §

Mot hyresnämnds slutliga beslut i ärende enligt denna lag eller beslut enligt 14 § andra stycket får talan föras genom besvär. Mot annat beslut av nämnden får talan föras endast i samband med talan mot slutligt beslut.

Besvärstiden är såvitt gäller beslut varigenom nämnden avvisat ansökan eller avskrivit ärende en vecka och i annat fall två veckor från det att klaganden fick del av beslutet.

Talan föres hos domstol som avses i 11 § tredje stycket. Besvären inges till domstolen.

Mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd får talan föras genom besvär.

Besvärshandlingen skall inges till domstol som avses i 11 § tredje stycket inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas av fastighetsdomstolen.

³ Senaste lydelse 1970: 1018.

¹ Lagen omtryckt 1971: 544.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

18 §

I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras vid fastighetsdomstolen, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. *Mot fastighetsdomstolens beslut i anledning av besvär över beslut, varigenom hyresnämnd avvisat ansökan eller avskrivit ärende, får talan ej föras.*

Undanröjes hyresnämnds beslut om avvisning eller avskrivning återupptages ärendet av nämnden.

I besvärsmål skall part kallas att muntligen höras vid fastighetsdomstolen, om ej sådant hörande saknar betydelse för utredningen. I övrigt äger i fråga om handläggningen vid fastighetsdomstolen 52 kap. 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen.

Denna lag träder i kraft 1 juni 1973.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om besvär över beslut som meddelats före ikraftträdandet.

9 Förslag till**Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)**

Häri genom förordnas, att 74, 76 och 78 §§ bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

74 §

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § 1 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § *första stycket 1 eller tredje stycket* avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

76 §

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista styc-

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista styc-

Nuvarande lydelse

ket, 30 § andra stycket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *det parten erhöll del av beslutet*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från *det klaganden erhöll del av beslutet*.

Föreslagen lydelse

ket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 30 § andra stycket får talan ej föras.

78 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket *eller i fråga om tillstånd som avses i 30 § andra stycket* och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av beslut som meddelats före ikraftträdandet.
3. I fråga om rätt att föra talan mot dom eller beslut om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket gäller fortfarande äldre bestämmelser, om tvisten har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet.

Motionsyrkandena

I *motionen 1973: 98* av herr Winberg (m) hemställs att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära förslag till sådan ändring av 12 kap. 72 § JB att talan må kunna föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställelse av hyresvillkor.

I *motionen 1973: 1087* av herr Claeson m. fl. (vpk) hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag om sådan

ändring av 12 kap. JB (hyreslagen), att rätt för hyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkor införes, bör föreläggas riksdagen så tidigt att ändringen kan träda i kraft den 1 juni 1973.

I motionen 1973: 1612 av herr Nilsson i Norrköping m. fl. (s) hemställs att riksdagen beslutar att hos Kungl. Maj:t begära att till 12 kap. 48 § JB fogas ett stycke av innebörd att, om jämförliga lägenheter står att finna i hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag, hyresläget för dessa lägenheter skall tillmätas avgörande betydelse vid jämförelseprövningen.

I motionen 1973: 1624 av herr Ernulf (fp) hemställs att riksdagen vid behandlingen av propositionen 1973: 23 beslutar avslå förslaget till 19 a § lagen om ändring i JB.

I motionen 1973: 1625 av fru Kristensson m. fl. (m) hemställs att riksdagen i vad gäller ändringarna i 12 kap. JB

- A. beslutar att 19 a § skall utgå,
- B. beslutar att 35 § tredje stycket skall utgå,
- C. beträffande 44 § beslutar
 - 1. att tredje stycket skall utgå; samt därefter yrkandet under 1. icke vinner bifall,
 - 2. att tredje stycket ges sådant innehåll att därav framgår att om underrättelse, som avses i första stycket, avviker från formulär, som anges i tredje stycket, den skall fränkännas rättslig betydelse,
- D. beträffande 48 § beslutar överföra fjärde punkten till ett särskilt stycke vilket inledes "Vid tillämpning av första stycket tredje punkten skall bortses från lägenhet etc. — — —".
- E. beträffande 54 § beslutar
 - 1. att första stycket första meningen skall uppdelas i flera meningar,
 - 2. att andra stycket skall utgå; samt därefter yrkandet under 2. icke vinner bifall,
 - 3. att andra styckets hänvisning till "andra stycket" skall utgå samt att i tredje stycket skall ges en hänvisning även till andra stycket,
- F. beträffande 70 § beslutar att fullföljdsbegränsningen i vad gäller frågor som avses i 35 och 40 §§ utgår, samt
- G. beträffande övergångsbestämmelserna beslutar att lagändringarna icke skall träda i kraft förrän den 1 januari 1974.

Åtgärder för ökad bostadssanering

På grundval av saneringsutredningens förslag behandlas i propositionen 1973: 21 frågor rörande planering, genomförande och finansiering av saneringsverksamheten inom äldre bostadsområden. I propositionen anges de allmänna målen för saneringsverksamheten. Vidare anges riktlinjer för hur kommun skall leda verksamheten och planera den genom att upprätta bostadssaneringsprogram inom ramen för det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet.

För att främja en aktiv markpolitik från kommunernas sida i samband med sanering föreslås att *markförvärvslån* skall kunna utgå för kommunala förvärv av saneringsfastigheter avsedda för bostadsändamål. I samma syfte föreslås att *tomträttslån* skall kunna beviljas kommun i samband med upplåtelse med tomträtt av mark med bostadshus som skall byggas om.

I fråga om *det staliga kreditstödet till sanering* föreslås ändringar i syfte att åstadkomma neutrala låneregler, som inte styr mot ett visst slag av sanering, och att minska de årliga kapitalkostnaderna vid ombyggnad. Sålunda ersätts nuvarande låneformer för ombyggnad med en enda låneform, bostadslån, som skall kunna utgå i form av annuitetslån eller som f. n. i vissa fall i form av paritetslån. Den längsta amorteringstiden föreslås bli 40 år. Vidare föreslås regler som ökar möjligheterna att genomföra ombyggnad och belåning i etapper.

Förbättringslån för upprustning av flerfamiljshus med begränsad återstående användningstid, som nu kan utgå endast till kommun eller allmännyttigt företag, föreslås på särskilda villkor få utgå även till kooperativa och enskilda fastighetsägare.

För att främja sysselsättningen inom byggnadsbranschen och stimulera till ökad ombyggnadsverksamhet föreslås i propositionen ett särskilt stöd, *initialstöd*, till statligt belånade ombyggnader som påbörjas före den 1 januari 1975. Stödet föreslås uppgå till 20 procent av de godkända ombyggnadskostnaderna, dock högst 6 000 kr. per lägenhet.

I propositionen behandlas också frågor om den lägsta standard som skall godtas vid långivningen och vid tillämpningen av den bostadssaneringslag, varom förslag har lagts fram i prop. 1973: 22.

Departementschefen betonar vikten av att saneringen inriktas så, att lägenheterna efter moderniseringen får en hyresnivå som så långt som möjligt ger förutsättningar för hyresgästerna att bo kvar eller flytta tillbaka efter evakueringen. Statligt lån skall inte utgå för s. k. lyxsanering.

Såsom framgår av det föregående läggs i propositionen 1973: 22 fram förslag till *bostadssaneringslag* samt viss ändring i bl. a. hyresregleringslagen.

Genom bostadssaneringslagen föreslås hyresnämnd få möjlighet att på

ansökan av kommun ålägga fastighetsägare att rusta upp bostadslägenhet så att den uppfyller kraven enligt den lägsta godtagbara standard varom förslag till riktlinjer lagts fram i propositionen 1973: 21. Möter hinder mot upprustning av ekonomiska skäl eller kan byggnadslov till upprustningen inte påräknas, föreslås att hyresnämnden skall kunna meddela förbud mot att använda lägenheten för bostadsändamål (användningsförbud). Lagförslaget innehåller dessutom bestämmelser om tvångsåtgärder för de fall då fastighetsägare underlåter att ställa sig hyresnämndens beslut till efterrättelse.

De förslag angående statligt ekonomiskt stöd till saneringsåtgärder som har lagts fram i prop. 1973: 21 innebär bl. a. att fastighetsägare i vissa fall kan komma i åtnjutande av subvention. För att sådan subvention skall komma de boende till godo föreslås i prop. 1973: 22 ändring i *lagen* (1942: 429) om hyresreglering.

Prop. 1973: 21 och 1973: 22 har hänvisats till civilutskottet, som ännu ej behandlat dessa.

Översyn av bestämmelserna om överprövning av hyresnämnds beslut

För att se över bestämmelserna om överprövning av hyresnämnds beslut har statsrådet Carl Lidbom den 8 mars 1973 tillkallat fem sakkunniga. De sakkunniga har antagit namnet "*Hyresprocesskommittén*".

I direktiven anförs att det finns skäl att undersöka hur behovet av vägledande avgöranden i bruksvärdesmål skall kunna tillgodoses bättre än enligt nuvarande ordning. Det finns också anledning att — om förslag till bostadssaneringslag m. m. antas av riksdagen — närmare utreda frågan om överprövningen av hyresnämnds avgöranden i saneringsmål. Även överprövningen av andra mål som hyresnämnd har att pröva förtjänar att övervägas på nytt, tilläggs det.

De sakkunniga bör enligt direktiven söka en lösning av frågan om överprövning av bruksvärdes- och saneringsmålen utanför det allmänna domstolsväsendets ram. Överprövningen bör ske i en enda instans, och i denna bör hyresmarknadens partsorganisationer vara företrädade. Förfarandet bör vara av domstolsmässig karaktär. Det synes enligt statsrådet Lidbom ligga närmast till hands att söka ledning i den ordning som gäller vid de allmänna förvaltningsdomstolarna.

En ordning av antytt slag gäller för hyresregleringsmålen. Hyresnämnds avgöranden i sådana mål kan överprövas av statens hyresråd.

Den särskilda sakkunskap som intresserepresentanterna i hyresrådet företräder har otvivelaktigt visat sig vara av stort värde för rättsbildningen på hyresregleringsområdet, framhåller statsrådet Lidbom.

De sakkunniga bör enligt direktiven överväga om hyresrådet kan ombildas och byggas ut till en överinstans för bruksvärdes- och saneringsmål.

I ett ombildat hyresråd bör ordföranden, liksom hittills varit fallet i hyresrådet, vara en domare. Bland ledamöterna bör — vid sidan av organisationernas företrädare — finnas personer med särskild sakkunskap beträffande bostadsmarknadsfrågor och frågor rörande värderings- och byggnadsteknik. På fastighetsägarsidan bör finnas företrädare såväl för enskilda fastighetsägare som för de allmännyttiga bostadsföretagen.

De sakkunniga bör vidare enligt direktiven överväga om andra mål-kategorier än bruksvärdes- och saneringsmål bör prövas av den till-tänkta nya överinstansen.

Beträffande besittningsskyddstvister kan den ordningen tänkas, att målen förs direkt från hyresnämnd till hovrätt och att fullföljd får ske till högsta domstolen. Utredningen bör även överväga om det är lämp-ligt att fastighetsdomstol alltjämt handlägger övriga hyresmål eller om det finns skäl att föra över denna målkategori till tingsrätten i vanlig sammansättning.

Hyrestvister som rör kollektivtavtal bör också i fortsättningen prövas av arbetsdomstolen.

De sakkunniga bör vidare överväga om hyresnämnderna bör tillföras teknisk sakkunskap i någon form i anledning av att nämnderna i fort-sättningen kan komma att få handlägga saneringsmål.

Frågor om tvångsförvaltning av bostadsfastighet skulle enligt direk-tiven lämpligen kunna prövas av den skisserade överinstansen.

För att begränsa fullföljden till hyresrådet kan en dispensprövning tänkas.

Utredningen bör bedrivas skyndsamt.

Utskottet

Inledning

Den 1 januari 1969 trädde en genomgripande reform av hyreslagstift-ningen i kraft. Bland ändringarna må nämnas införandet av besittnings-skydd för hyresgäst, bytesrätt beträffande bostadslägenhet samt ökade möjligheter för hyresgäst att överlåta hyresrätten och upplåta lägenhe-ten i andra hand. Vidare omgestaltades förfarandet i hyresmål. Vid till-komsten av jordabalken (JB) år 1970 infördes i 12 kap. reglerna om hyra sedan endast smärre formella ändringar vidtagits. JB trädde i kraft den 1 januari 1972.

I samband med beslutet om ovannämnda reform anförde departe-mentschefen att det kunde visa sig nödvändigt att ta upp bestämmel-serna om handläggning av hyrestvister, liksom andra hyresrättsliga frå-gor, till förnyat övervägande, när erfarenheter vunnits av den nya lag-stiftningen. Redan år 1971 påbörjades förberedelserna för en översyn av hyreslagstiftningen genom att ett antal myndigheter och organisationer bereddes tillfälle att genom olika enkäter avge synpunkter och förslag

beträffande lagstiftningen. På grundval av de synpunkter och önskemål som härvid framkom, upprättades i början av år 1972 en promemoria (DS JU 1972: 5) med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen m. m. (promemorian I). Senare samma år upprättades ytterligare en promemoria (DS JU 1972: 14) med förslag om rätt för lokalhyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtal för villkorsändring, m. m. (promemorian II). De båda promemoriorna har remissbehandlats.

De genom proposition framlagda lagförslagen bygger på detta material samt på en skrivelse från riksdagen år 1972 (rskr 1972: 227), till vilken utskottet återkommer nedan. Över lagförslagen har ej inhämtats yttrande av lagrådet.

Beträffande det huvudsakliga innehållet i propositionen hänvisar utskottet till den på s. 2 intagna redogörelsen. Utskottet vill i detta sammanhang understryka att erfarenheterna av gällande hyreslagstiftning genomgående varit positiva. Det är endast på vissa punkter som det visat sig föreligga behov av ändringar. Utskottet kommer nedan att behandla lagförslagen i de delar som de berörs av motionsyrkandena samt i övrigt i den mån de föreslagna ändringarna har principiell innebörd.

Hyresgästs uppsägningsrätt

Hyresavtal, som är förenat med besittningsskydd, måste alltid sägas upp för att upphöra när avtalsperioden löper ut. Detta gäller oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som vill bli fri från avtalet. Sägs avtalet inte upp, förlängs det på i princip oförändrade villkor. Om hyresvärden säger upp avtalet, har hyresgästen under vissa i JB angivna förutsättningar rätt till förlängning av avtalet. Säger däremot hyresgästen själv upp hyresavtalet, upphör avtalet att gälla vid uppsägningstidens utgång. Detta innebär att hyresgästen inte med bibehållen rätt att bo kvar i lägenheten kan säga upp avtalet i avsikt att få förmånligare hyresvillkor. Om t. ex. hyran på grund av en för hyresgästen oförmånlig indexklausul kommit att överstiga lägenhetens bruksvärde, har hyresgästen — för den händelse han inte kan förmå hyresvärden att gå med på sänkning av hyran — endast att välja mellan att bo kvar på de gällande villkoren och att säga upp avtalet till upphörande. Hyresgästen har således en betydligt svagare ställning än hyresvärden, som ju har en garanterad rätt att få hyran omprövad.

I syfte att förbättra bostadshyresgästernas ställning föreslås i propositionen att i 12 kap. 54 § JB införs bestämmelser som innebär rätt för bostadshyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet för prövning av hyresvillkoren.

Utskottet anser för sin del att det är betydelsefullt inte minst från principiell synpunkt att hyresgäst medges rätt att säga upp hyresavtal för villkorsändring. Så länge det endast är hyresvärden som har en ga-

ranterad rätt att få hyran omprövad, kan hyresgäst och hyresvärd inte anses vara fullt likställda parter i hyresförhållandet. Av uttalanden bl. a. från hyresgästhall framgår också att det föreligger ett behov av att kunna få gällande hyresavtal prövade. På grund av den bristsituation som rått på hyresmarknaden har, såsom framhålls i motionen 1973: 1087, hyresgäster i vissa fall för att få ett hyresavtal tvingats acceptera avtal med indexklausuler som inte varit avpassade för hyresförhållandena och som lett till hyror överstigande lägenheternas bruksvärde. Det finns även exempel på att hyresgäster för att erhålla bostad varit tvungna att godta att i hyran ingår kostnader för garageplats, trots att man inte ägt eller tänkt förvärva bil. Också andra för hyresgästen ofördelaktiga avtalsklausuler förekommer.

Mot bakgrund av det anförda finner utskottet det tillfredsställande att förslag nu förelagts riksdagen om införande av rätt för hyresgäst att med bibehållet besittningsskydd säga upp hyresavtalet för prövning av hyresvillkoren.

Mot förslaget har motionsledes endast anförts formella invändningar. I motionen 1973: 1625 hävdas sålunda att 54 § är svårläst och otymplig. Enligt motionärerna skulle exempelvis första meningen i första stycket vinna i klarhet om den delades upp i flera meningar. Motionärerna anser vidare att huvudinnehållet i stycket skulle komma vida bättre fram, om stycket inleddes med orden "Bostadshyresgäst har rätt att uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren", varefter de närmare förutsättningarna härför angavs.

Utskottet kan inte dela motionärernas ståndpunkt att 54 § första stycket är svårläst. Något skäl att omformulera stadgandet finner utskottet därför inte föreligga. Utskottet tillstyrker på anförda skäl att riksdagen med avslag på motionen 1973: 1625, i vad avser yrkandet under E. 1 om formella ändringar i 12 kap. 54 § första stycket i lagförslaget, för sin del antar nämnda stycke med den i propositionen föreslagna lydelsen.

Utskottet vill i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på den bestämmelse som reglerar vad uppsägningen skall innehålla. Enligt 12 kap. 54 § första stycket andra meningen åligger det hyresgästen att i uppsägningen ange att han begär ändring av hyresvillkoren. Innehåller uppsägningen inte sådan hemställan gäller uppsägningen för avflyttning, och hyresgästen kan då inte åberopa något besittningsskydd. En försummelse i angivet hänseende kan sålunda få allvarliga följder för hyresgästen. Den information om de nya lagreglerna, som utskottet förutsätter komma till stånd, måste därför enligt utskottets mening klart påvisa vad en uppsägning skall innehålla, samtidigt som betydelsen av att uppsägning sker på rätt sätt understrykes.

I och med införandet av en rätt för hyresgäst att säga upp hyresavtal för villkorsändring, uppkommer frågan om det föreligger något behov

av att behålla den särskilda regleringen med prövning av förstagångshyra på bristort. I promemorian I föreslogs att systemet med sådan prövning borde behållas åtminstone tills vidare. Föredragande statsrådet anser däremot att förstagångsprövningen kan avskaffas utan olägenhet och föreslår i propositionen att så sker. Utskottet anser för sin del att med de möjligheter till omprövning av hyresvillkoren, som hyresgäst nu får, föreligger det inte längre något behov av att kunna begära prövning av förstagångshyra. Utskottet tillstyrker därför propositionen i denna del.

Såsom påpekas av föredragande statsrådet kräver avskaffandet av förstagångsprövningen att vissa avtalssituationer beaktas. Särskilt långtidsavtalen, dvs. avtal med en hyrestid överstigande ett år, fordrar uppmärksamhet. Om hyresgäst med sådant avtal inte ges möjlighet att säga upp avtalet under löpande hyresperiod, skulle avskaffandet av förstagångsprövningen innebära betydande nackdelar för honom. I propositionen föreslås därför att i 12 kap. JB införs en ny paragraf, 4 a §, enligt vilken hyresgäst får rätt att säga upp långtidsavtal till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, under förutsättning att hyresförhållandet på fardagen varat längre än nio månader i följd. Det bör observeras att bestämmelsen är så utformad att den ger hyresgäst rätt att säga upp avtalet såväl för villkorsändring som för avflyttning. Utskottet har inget att erinra mot den föreslagna bestämmelsen och tillstyrker följaktligen propositionen även i denna del.

Avskaffandet av förstagångsprövningen innebär vissa nackdelar även för de s.k. korttidsavtalen, varmed här avses avtal med en första hyresperiod som ej är längre än nio månader. Vid sådana avtal har hyresgästen inget besittningsskydd vid hyresperiodens utgång och kan som följd härav ej begära omprövning av hyresvillkoren. För dessa fall leder alltså ett slopande av förstagångsprövningen, såsom påpekas i propositionen, till att hyresgästen kan bli bunden av inflyttningshyran under en så lång tid som upp till ett år och nio månader. För att komma till rätta med detta föreslås i propositionen att i 12 kap. 54 § andra stycket JB införs en särskild uppsägningsrätt för ifrågavarande avtal till en tidpunkt då hyresförhållandet varat längre än nio månader och hyresgästen sålunda förvärvat besittningsskydd.

I motionen 1973: 1625 yrkas under punkten E. vidare att 54 § andra stycket skall utgå. Därest yrkandet inte skulle vinna bifall, yrkas i stället att andra styckets hänvisning till "andra stycket" skall utgå och att i tredje stycket intas en hänvisning till andra stycket. Till stöd för första handsyrkandet anför motionärerna att den föreslagna uppsägningsrätten förefaller invecklad och svårförståelig. Dessutom kan den enligt motionärerna innebära en risk för att hyresgästen blir uppsagd till avflyttning, något som man i propositionens allmänna motivering säger sig vilja

undvika. För att vara på den säkra sidan måste hyresgästen noga avväga sin uppsägning, så att tiden för hyresvärden att säga upp för avflyttning har gått till ända. Motionärerna hävdar vidare att en inkonsekvens föreligger därigenom att uppsägningsrätt enligt första stycket inte får avse lägenhet, som utgör del av upplåtarens egen bostad, medan någon motsvarande inskränkning inte görs i andra stycket. Skäl för detta har inte angetts i propositionen. Motionärerna framhåller avslutningsvis att det är ovanligt att lägenheter på den reguljära hyresmarknaden hyrs ut på korttidsavtal. Med hänsyn härtill och till de risker hyresgästerna löper att, om de inte känner till bestämmelsen ordentligt, bli uppsagda till avflyttning, bör enligt motionärerna den föreslagna uppsägningsrätten för korttidsavtalen utgå.

Enligt vad partsorganisationerna uppgivit för utskottet är korttidsavtal relativt ovanliga på den ordinära hyresmarknaden och förekommer mest när det är fråga om lägenheter som utgör del av upplåtarens egen bostad. På sådana hyresavtal är varken gällande regler om prövning av förstagångshyra eller ifrågavarande bestämmelser tillämpliga. När det gäller den sedvanliga hyresmarknaden förekommer korttidsavtal vanligen i avsikt att anpassa hyresavtal så att de löper med uppsägning per den 1 oktober. Om en hyresgäst t. ex. träffar ett hyresavtal den 1 februari, får hyresperioden i regel omfatta tiden fram till och med den 30 september samma år varefter, om uppsägning ej skett, avtalet automatiskt förlängs med ett år. Ett slopande av förstagångsprövningen leder i det angivna exemplet till att hyresgästen blir bunden av inflyttningshyran under en tid av ett år och åtta månader. I likhet med föredragande statsrådet anser utskottet att en så lång bundenhet inte kan vara godtagbar från hyresgästsynpunkt. Enligt utskottets mening måste därför hyresgäst med korttidsavtal ges möjlighet att få hyresvillkoren prövade vid tidigare tidpunkt. Det bör emellertid beaktas att en bestämmelse därom inte får utformas på sådant sätt att hyresvärden ges möjlighet att möta hyresgästens uppsägning med en uppsägning för avflyttning. Den nu föreslagna bestämmelsen i 12 kap. 54 § andra stycket ger enligt utskottets bedömande hyresgästen ett godtagbart skydd i detta hänseende. Om i det ovan angivna exemplet hyresavtalet stipulerar en uppsägningstid av tre månader innebär nämligen bestämmelsen i 54 § andra stycket att hyresgästen under augusti kan säga upp avtalet för villkorsändring till utgången av november. Hyresvärden däremot kan inte säga upp avtalet vid senare tidpunkt än den 30 juni. Såsom motionärerna påpekar löper hyresgästen visserligen en viss risk, nämligen om han på grund av bristande kännedom om bestämmelsen gör uppsägningen för tidigt, dvs. i exemplet ovan redan före den 1 juli. Att utnyttjandet av rätten till uppsägning är förenat med viss risk för hyresgästen innebär självfallet en nackdel. Denna nackdel anser utskottet dock vara obetydlig i förhållande till de fördelar som den föreslagna bestämmel-

sen för med sig. Utskottet tillstyrker därför att riksdagen avslår motionen 1973: 1625 i denna del.

Beträffande själva lydelsen av 54 § andra och tredje styckena har, såsom påpekas i motionen 1973: 1625, i andra stycket felaktigt intagits en hänvisning till andra stycket. Denna hänvisning skall i stället införas i tredje stycket. Utskottet tillstyrker därför att riksdagen med bifall till alternativyrkandet under punkten E. 3 i motionen 1973: 1625 för sin del antar 12 kap. 54 § andra och tredje styckena JB med de av utskottet föreslagna ändringarna.

Utskottet vill i detta sammanhang peka på att i propositionen föreslås att i 12 kap. 58 § respektive 11 kap. 6 a § införs motsvarighet till bostadshyresgästs uppsägningsrätt även för lokalhyresgäst respektive anläggningsarrendator. De föreslagna bestämmelserna föranleder ingen erinran från utskottets sida. Det förtjänar att anmärkas att såväl jordbruksarrendator som bostadsarrendator ända sedan JB:s tillkomst haft en rätt att med bibehållet besittningsskydd säga upp arrendeavtalet för villkorsändring.

Avtal med obestämd hyra

Hyra och andra villkor bestäms enligt gällande rätt i princip helt fritt mellan hyresvärd och hyresgäst. Utskottet bortser härvid från bestämmelserna om prövning av förstagångshyra och jämkning av otillbörliga hyresvillkor. Någon skyldighet för parterna att träffa definitiv uppgörelse om hyrans storlek för hela hyrestiden föreligger således inte. På hyresmarknaden förekommer ofta, särskilt i nyproduktionen, ett system med preliminärhyror i avvaktan på att hyran slutligt regleras. Vidare förekommer, såsom framgår av det föregående, att hyran knyts till viss index, t. ex. konsumentprisindex, eller att hyresvärden förbehåller sig att på grund av ändringar i det allmänna hyresläget få ensidigt höja hyran.

För hyresgästen innebär systemet med obestämd hyra vissa nackdelar. I syfte att undanröja dessa föreslås i propositionen att i 12 kap. införs en ny paragraf, 19 a §, med bestämmelser som innebär förbud att knyta hyran för bostadslägenhet till viss index eller att annars lämna frågan om hyrans storlek oreglerad i avtalet. Enligt huvudregeln skall hyran för bostadslägenhet sålunda vara bestämd i avtalet. Såsom framhålls i propositionen lägger förbudet mot obestämda hyror inte hinder i vägen för parterna att komma överens om att hyran skall utgå med olika belopp för skilda hyresperioder.

Från förbudet mot obestämda hyror görs dock vissa undantag. Sålunda undantas till en början kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Gemensamt för dessa kostnader är att de ofta inte kan bestämmas i förväg. Det bör understrykas att den i lag-

stadgandet gjorda uppräknigen av sådana kostnader är uttömmande. Det andra viktiga undantaget är att förbehåll, som innebär att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation, s. k. förhandlingsklausul, är tillåtet.

Det förtjänar att påpekas att förbudet mot obestämda hyror inte skall gälla om hyresregleringslagen är tillämplig på hyresförhållandet. Vidare bör observeras att förbudet endast föreslås gälla bostadslägenhet och att någon motsvarighet till detta sålunda ej införs när det gäller lokalhyresavtal. Beträffande sådana nu gällande bostadshyresavtal, som har indexklausuler och andra bestämmelser som innebär att hyran inte är bestämd, föreslås i övergångsbestämmelserna en reglering som innebär att parterna ges tillräckligt utrymme att förhandla sig fram till nya hyresvillkor. En mot 19 a § stridande bestämmelse i hyresavtal, som ingåtts före utgången av maj 1973, skall sålunda äga verkan mot hyresgästen till utgången av september 1974 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas.

I motionerna 1973: 1624 och 1973: 1625, punkten A, yrkas att 19 a § skall utgå ur lagförslaget. Till stöd för yrkandet anför motionärerna bl. a. att den föreslagna uppsägningsrätten för hyresgäst ger en tillräcklig garanti för att hyresgästen inte skall behöva erlægga en hyra som överstiger lägenhetens bruksvärde. Något behov av att införa ett förbud mot indexklausuler anser motionärerna därför inte föreligga. Motionärerna anför vidare att det förefaller naturligt att parterna på hyresmarknaden skall ha rätt att avfatta sina avtal på ett praktiskt och ändamålsenligt sätt. I tider då avsevärda allmänna kostnadsökningar inträder varje år kan det enligt motionärerna synas rimligt med en kontraktsbestämmelse som medför att den avtalade hyran rör sig i takt med kostnadsutvecklingen. Motionärerna framhåller att man därigenom undviker besvär med ny kontraktsskrivning, ständiga förhandlingar och eventuella uppsägningar. Motionärerna påpekar även att systemet med indexklausuler vunnit utbredning, framför allt på den kommunala sektorn, och att det övervägande antalet primärkommuner träffat hyresavtal med sådana klausuler.

Utskottet vill till en början framhålla att det inte finns någon index som är helt rättvisande när det gäller hyresavtal. I brist på sådan anknys hyran ofta till konsumentprisindex. Denna är emellertid avpassad för helt andra ändamål och är uppenbarligen ingen lämplig mätare på kostnadsläget när det gäller hyreslägenheter. Användandet av index har på grund härav stundom lett till hyror som står i strid med bruksvärdesprincipen. Indexklausuler har också i stor utsträckning underkänts av hyresnämnderna, när dessa haft att pröva hyresvillkor.

Mot bakgrund härav och med beaktande av den nackdel för hyresgästen, som ovisshet om den blivande hyran innebär, finner utskottet

starka skäl tala för införandet av ett förbud mot att lämna frågan om hyrans storlek oreglerad i avtalet. Den av utskottet i det föregående tillstyrkta rätten för hyresgästen att få en omprövning av hyresklausulen till stånd innebär visserligen, såsom motionärerna påpekar, att olägenheterna av att i hyresavtalet hyrans storlek knutits till någon index minskar. Såsom föredragande statsrådet framhållit kan man dock befara att många hyresgäster av den anledningen att de inte förstår eller kommer sig för att ta till vara sin rätt allttjämt skulle få för hög hyra till följd av indexklausuler eller andra avtalsbestämmelser som ger hyresvärden rätt att ensidigt höja hyran. Ett verksamt skydd för hyresgästen mot olämpliga hyresklausuler kan enligt utskottets mening uppnås endast om, såsom föreslagits i propositionen, en bestämmelse införs i JB som föreskriver att hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet.

Såsom motionärerna anfört fyller indexklausulen visserligen en praktisk funktion. Genom att använda sådan klausul kan hyresvärden nämligen få till stånd en hyreshöjning, som är föranledd av ökade kostnader, utan att han skall behöva säga upp varje enskilt hyresavtal. I likhet med föredragande statsrådet anser utskottet emellertid att denna funktion i stället bör tillgodoses med en förhandlingsklausul, som överlåter åt hyresmarknadens partsorganisationer att träffa överenskomelse om hyressättningen.

Med hänsyn till det anförda tillstyrker utskottet att riksdagen med avslag på motionerna 1973: 1624 och 1973: 1625, såvitt nu är i fråga, antar 12 kap. 19 a § i förevarande lagförslag.

Lägenhetsbyte m. m.

När bostadsförmedlingarna anvisar lägenheter åt bostadssökande, som redan har bostad, försöker förmedlingarna i regel se till att de får rätt att förmedla den ledigblivna lägenheten. I åtskilliga fall har förmedlingarna emellertid gått miste om anvisningsrätten till denna därför att den avflyttande hyresgästen inte genom ansökan hos hyresnämnden om tillstånd till överlåtelse av hyresrätten medverkat till att hyresrätten överförs på den som förmedlingen anvisat.

I syfte att stärka bostadsförmedlingarnas ställning föreslås i propositionen att i 12 kap. 35 § JB införes en bestämmelse som ger kommun eller kommunalförbund, som medverkar till att hyresgäst får annan bostad, rätt att självständigt föra talan i bytesärende. Vidare föreslås att i bostadsförsörjningslagen tas in en uttrycklig bestämmelse av innehåll att kommun kan besluta att anvisning eller förmedling av bostad genom kommunal bostadsförmedling skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att den bostadslägenhet som lämnats överläts på bostadssökande som kommunen anvisar.

I motionen 1973:1625 hävdas, att den föreslagna ordningen inte på

minsta sätt stärker hyresgästens ställning utan tvärtom försvagar denna, eftersom hyresgästen kan komma att få betala dubbel hyra under någon tid, om han antar bostadsförmedlingens erbjudande om annan lägenhet. Detta kan enligt motionärerna i sin tur leda till att hyresgästen underlåter att betala hyran för den lägenhet som han lämnat med hyresrättens förverkande som följd. I så fall förfaller bytet. Eftersom hyresvärderna inte längre har något påtryckningsmedel för att få ut hyran föreligger, menar motionärerna, vidare risk för att denne skall göra hyresförluster. Motionärerna påstår också att de har svårt att inse varför bostadsförmedlingen inte kan bedriva sin verksamhet på det sättet att anvisning av ny lägenhet sker först sedan bytesfrågan är avgjord. Om så sker behövs enligt motionen inte ifrågavarande stadgande som kan åsamka rättsförlust för både hyresgäst och hyresvärd. Motionärerna yrkar därför (under punkten B) att bestämmelsen får utgå ur lagförslaget.

Utskottet vill till en början framhålla att det under senare år skett en ökning av saneringsverksamheten när det gäller de större städernas äldre fastighetsbestånd. Såsom framgår av det föregående (s. 39) har Kungl. Maj:t i propositionerna 1973: 21 och 1973: 22 lagt fram förslag till åtgärder som syftar till en intensifiering av saneringsverksamheten. För att en sanering skall kunna genomföras fordras dock att de hyresgäster, som måste utrymma sina lägenheter, kan erbjudas ersättningslägenheter. Problemet är att de hyror, som betalas för saneringslägenheterna, ofta är mycket låga och att många av hyresgästerna lever under sådana ekonomiska omständigheter, att de har svårt att acceptera ersättningslägenheter i nyproduktionen, vilka är den typ av lägenheter som bostadsförmedlingarna i första hand kan erbjuda. För att saneringarna skall kunna fullföljas i avsedd takt behöver därför bostadsförmedlingarna få tillgång till successionslägenheter i det äldre bostadsbeståndet, som kan anvisas hyresgästerna i saneringslägenheterna.

Från fastighetsägarhåll har framhållits att det är vanligt att hyresgästen i nu förevarande fall lämnar bostadsförmedlingen en fullmakt att föra hans talan i bytesärendet. Utskottet vill inte bestrida att så kan vara fallet. Uppenbart förekommer emellertid åtskilliga fall där hyresgästen vägrar att medverka till att bostadsförmedlingen får anvisningsrätten till den ledigblivna lägenheten. Detta har skett i sådan utsträckning att det på kommunalt håll upplevts som besvärande. Att den avflyttande hyresgästen inte vill medverka i bytesärendet finner utskottet i och för sig inte så märkligt. Om överlåtelsen skall genomföras i bostadsförmedlingens intresse, måste det te sig främmande för hyresgästen, att han skall driva överlåtelseärendet i hyresnämnden, vilket kan orsaka honom både besvär och kostnader. När det är fråga om ett rent byte innebär ett avslag i hyresnämnden på bytesansökan, att han får bo kvar i lägenheten. Under sådana förhållanden kan det te sig mindre

tilltalande för honom att i hyresnämnden agera mot den egna hyresvärden.

Utskottet anser i likhet med föredragande statsrådet att det inte är tillfredsställande att bostadsförmedlingarna skall vara beroende av fullmakt från enskilda hyresgästers sida för att kunna agera inför hyresnämnden på ett sätt som allmänt är till fördel för de bostadssökande. Goda skäl talar därför enligt utskottets mening för att bostadsförmedlingarna bör få rätt att självständigt föra talan i bytesärenden. En sådan rätt skulle underlätta för bostadsförmedlingarna att få tillgång till lämpliga lägenheter att anvisa de bostadssökande.

Såsom motionärerna anført kan det dock föreligga en viss risk för att hyresgästen förorsakas merkostnader, främst i form av hyra för den avträdde lägenheten, om bostadsförmedlingen begagnar sig av den föreslagna talerätten. Bifaller riksdagen det förslag till ändringar i bytesförfarandet som utskottet avser att behandla nedan, kommer emellertid handläggningstiden i bytesärenden att förkortas, vilket medför att uppkommande merkostnader torde kunna hållas inom rimlig nivå. Utskottet vill också understryka vad föredragande statsrådet anført om att han förutsätter att bostadsförmedlingen antingen avstår från att göra bytesrätten gällande, om det uppkommer risk för att hyresgästen under längre tid får betala hyra för två lägenheter, eller — i fall det framstår som angeläget att bryta motståndet mot byte från en tredskande hyresvärd — kommer överens med hyresgästen om att svara för kostnaderna. Utskottet anser för sin del att man kan räkna med att bostadsförmedling, som för talan för att i huvudsak tillgodose det egna intresset av att få anvisningsrätt till viss lägenhet, inte gör detta på ett sätt som belastar den avflyttande hyresgästen med väsentliga merkostnader.

I motionen har även återopats att införandet av talerätt för bostadsförmedlingarna skulle öka riskerna för hyresförlust för hyresvärdarna. Enligt utskottets mening kan det dock inte vara någon väsentlig skillnad i risk för hyresförlust, om bostadsförmedlingen för talan som ombud för hyresgäst eller om förmedlingen för självständig talan. Den föreslagna reformen förändrar därför inte hyresvärdarnas situation.

På grund av vad utskottet sålunda anført tillstyrker utskottet att riksdagen med bifall till propositionen avslår motionen 1973: 1625 i denna del. De föreslagna ändringarna i bostadsförsörjningslagen föranleder ingen erinran från utskottets sida.

Såsom utskottet anmärkt ovan föreslås i propositionen ändrade regler beträffande bytesförfarandet. F.n. gäller att part som inte godtar hyresnämnds beslut i bytesärende får klandra beslutet vid fastighetsdomstolen. Talan får inte föras mot fastighetsdomstolens dom i fråga om tillstånd till byte. I syfte att nedbringa den tid under vilken bytesfrågan hålls öppen föreslås i propositionen att klanderomöjligheten slopas i bytesärendena. Motsvarande ändring föreslås beträffande ären-

den om upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand. En förutsättning för att klandermöjligheten skall kunna slopas anses i propositionen vara att muntlig formell bevisning får tas upp vid hyresnämnderna. I propositionen föreslås därför att i 13 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder införs bestämmelser som medger att bevisning i form av förhör med vittne under ed eller motsvarande försäkran och med part under sanningsförsäkran skall få tas upp av hyresnämnder i bytesärenden och i ärenden angående upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand.

I motionen 1973: 1625 framhålls att kravet på rättssäkerhet bör tillerkännas större vikt än kravet på snabbhet i det rättsliga förfarandet när det gäller ärenden av ifrågavarande slag. Enligt motionärernas mening kan inte med fog påstås att hyresgästen befinner sig i en nödsituation i bytesfallen, eftersom han redan har en lägenhet. Motionärerna hävdar också att de nackdelar som är förbundna med fullföljdsrätten överdimensionerats. Enligt motionärerna är det endast då hyresvärden har anledning misstänka att något verkligt byte inte skall ske som saken dras inför hyresnämnden. I de fall prövning kommer till stånd finner sig parterna i allmänhet i hyresnämndens avgörande. Motionärerna anser också att bytesrätten med hänsyn till den förändrade situationen på hyresmarknaden har minskat avsevärt i betydelse för hyresgästen. Någon nackdel kan därför enligt motionärerna inte vara förbunden med att enstaka och som regel svårbedömbara fall om byte och andrahandsupplåtelse får fullföljas till högre rätt. Motionärerna yrkar med stöd av det anförda att den föreslagna fullföljdsbegränsningen inte skall genomföras.

Den föreslagna begränsningen av fullföljdsrätten drabbar såväl hyresvärd som hyresgäst. Från fastighetsägarhåll har framförts stark kritik mot förslaget. Härvid har åberopats i stort sett samma skäl som framförs i motionen. Hyresgästernas riksförbund däremot har vid företräde inför utskottet anført att fullföljdsbegränsningen står i full överensstämmelse med deras önskemål. För hyresgästerna innebär nämligen den utdragna handläggningen med förhandling i fastighetsdomstolen en betydande nackdel. I flera fall har det sålunda förekommit att hyresgästens bytespartner tröttnat på att vänta på beslut i ärendet, och när detta kommit upp till avgörande i fastighetsdomstolen har byteslägenheten ej längre stått till hyresgästens förfogande. Hyresgästens behov av att kunna klandra hyresnämnds beslut har inte heller visat sig vara särskilt stort i förevarande slag av ärenden. Praxis visar att i 80—85 % av fallen har tillstånd till byte lämnats. Skulle hyresnämnden vägra tillstånd till byte har hyresgästen dessutom möjlighet att vid senare tillfälle på nytt föra frågan om lägenhetsbyte under hyresnämndens prövning.

Utskottet finner det angeläget att handläggningsförfarandet i ifrågavarande ärenden är sådant att tillståndsfrågan snabbt kan avgöras. Varje dröjsmål ökar uppenbarligen risken för att medparten i bytestransaktio-

nen drar sig ur bytet. Det i propositionen föreslagna eninstanssystemet kan enligt utskottets mening förväntas komma att medföra betydande tidsvinster i många fall.

Mot förslaget om fullföljdsbegränsning har i motionen särskilt åberopats kravet på rättssäkerhet. Enligt utskottets mening är emellertid bytesärendena regelmässigt av enkel beskaffenhet och kräver inga mer ingående undersökningar. Bifalles också förslaget om att muntlig bevisning skall kunna tas upp vid hyresnämnden, kan enligt utskottets mening kravet på rättssäkerhet anses tillgodosett.

Under remissbehandlingen av promemorian I har förslaget om upptagande av muntlig bevisning vid hyresnämnd mötts av viss kritik. Flera remissinstanser har uttryckt farhågor för att införandet av muntlig bevisning skulle leda till en avsevärd förlängning av handläggningstiden för de ärenden som inte skulle ha fullföljts till fastighetsdomstol. Remisskritiken får enligt utskottets mening emellertid ses mot bakgrunden av förslaget i promemorian att muntlig bevisning skulle få förebringas i alla slags hyresnämndstvister. Sedan i propositionen rätten att åberopa muntlig formell bevisning begränsats till ärenden om byte och upplåtelse i andra hand av lägenhet kan enligt utskottets uppfattning rätten att förebringa muntligt bevis omöjligt komma att innebära några nämnvärda förskjutningar av handläggningstiderna.

Vad utskottet ovan har anfört om byte av bostadslägenhet har enligt utskottets mening motsvarande tillämpning när det gäller upplåtelse i andra hand av sådan lägenhet.

På grund av det anförda tillstyrker utskottet att riksdagen med avslag på motionen 1973: 1625 i denna del antar 12 kap. 70 och 72 §§ i förslaget till lag om ändring i JB. Utskottet tillstyrker vidare att riksdagen antar 13 och 25 §§ i förslaget till ny lag om arrendenämnder och hyresnämnder.

Underrättelse till hyresgäst om möjligheterna att återvinna förverkad hyresrätt

Om hyresgäst dröjer med betalning av hyran utöver två vardagar efter förfallodagen är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet. Sker rättelse innan hyresvärden har gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet kan hyresvärden därefter inte åberopa dröjsmålet som grund för att hyresgästen skall skiljas från lägenheten. Även om hyresvärden hunnit begagna sin uppsägningsrätt kan hyresgästen enligt 12 kap. 44 § JB återvinna hyresrätten, om han betalar hyran senast tolfte vardagen från uppsägningen antingen direkt till hyresvärden eller genom att nedsätta den hos överexekutor.

I en motion (1972: 48) till 1972 års riksdag av herr Sjöholm väcktes fråga om att införa bestämmelser av innebörd att hyresvärden skall i förekommande fall vara skyldig att i uppsägelsen underrätta hyresgästen om möjligheterna för denne att återvinna hyresrätten. Lagutskottet an-

förde i sitt betänkande (LU 1972: 12) att övervägande skäl talade för att en ordning införs som säkerställer att hyresgästen för det fall att han har förverkat sin hyresrätt på grund av bristande betalning av hyran får kännedom om vad han har att iaktta för att vara bevarad vid sin rätt till fortsatt besittning av bostaden. Utskottet framhöll att detta kan ske genom att bestämmelser införs av innebörd att hyresgästen i samband med uppsägningen skall underrättas om möjligheten till återvinning av hyresrätten. Frågan borde dock enligt utskottet övervägas i samband med att hyreslagstiftningen sågs över. Utskottet hemställde att riksdagen gav Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört. Riksdagen biföll vad utskottet hemställt (rskr 1972: 227).

Föredragande statsrådet anför i propositionen att han i likhet med lagutskottet anser övervägande skäl tala för att hyresvärden åläggs någon form av underrättelseskyldighet. Denna föreslås utformad så att den tidsfrist som står hyresgästen till buds enligt 44 § börjar löpa först den dag hyresgästen erhållit underrättelse om vad han har att iaktta för att bevara sin rätt till bostaden. Formulär till underrättelsen föreslås bli fastställt av Kungl. Maj:t eller av myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer. I motiveringen till bestämmelsen anføres att underrättelse som avviker från det fastställda formuläret bör fränkännas rättslig betydelse.

I motionen 1973: 1625 yrkas under punkten C att bestämmelsen om fastställande av formulär skall utgå ur lagförslaget. Därest detta yrkande inte skulle bifallas yrkas i andra hand att bestämmelsen ges sådant innehåll att därav framgår att, om underrättelse avviker från formuläret, den skall fränkännas rättslig betydelse. Som skäl för yrkandena anför motionärerna bl. a. att partsorganisationerna på hyresmarknaden sedan lång tid tillbaka sysslat med formulär och blanketter för alla former av uppsägningar, avflyttningsmeddelanden och underrättelser. Eftersom Kungl. Maj:t hittills inte blandat sig i detta kan motionärerna inte se något skäl till att ingripande skall ske beträffande just ifrågasvarande underrättelse. Motionärerna anför vidare att uttalandet att underrättelse, som avviker från formuläret, bör fränkännas rättslig betydelse saknar täckning i lagtexten. Vill man åstadkomma sådan rättsverkan bör lagtexten enligt motionärerna omarbetas och ange verkan av att fastställt formulär inte används.

Utskottet hälsar med tillfredsställelse att den av utskottet vid föregående års riksdag påtalade frågan nu fått sin lösning. Mot den föreslagna utformningen av underrättelseskyldigheten har utskottet inget att invända.

Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att även stämningsansökan med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgästen gäller som uppsägning, när ansökningen har delgetts i gehörig ordning. Med hänsyn till de olika situationer under

vilka uppsägning sålunda kan komma till stånd måste det enligt utskottets mening vara svårt för en enskild hyresvärd att utforma en under rättelse till hyresgästen som är klar och entydig. Det är givetvis angeläget att garantier skapas för att hyresvärdens underrättelse till hyresgästen om hans rätt till återvinning av hyresavtalet får sådan utformning att den inte kan missförstås av hyresgästen. Mot bakgrund härav synes det utskottet mest ändamålsenligt, att underrättelsens lydelse fastställs av Kungl. Maj:t eller av den myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer. Motionen 1973: 1625 bör därför, såvitt nu är i fråga, avslås.

Enligt vad utskottet inhämtat har bestämmelsen angående formulär till underrättelse utformats efter förebild i hemförsäljningslagen. Enligt 2 § sagda lag är köparens anbud eller svar gällande mot honom endast om han av säljaren mottager en särskild handling, varigenom han erinras om sina rättigheter enligt lagen. I andra stycket stadgas att Kungl. Maj:t eller myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer fastställer formulär till sådan handling. Avviker till köparen överlämnad handling från fastställt formulär blir köparens anbud eller svar, enligt vad som anförts i motiven till bestämmelsen, inte gällande mot honom. Den avvikande handlingen fränkänns sålunda rättslig betydelse. Detta förhållande framgår likväl inte av lagtexten. Det bör understrykas att lagrådet inte hade någon erinran mot utformningen av bestämmelsen.

Med hänsyn till det anförda avstyrker utskottet bifall även till alternativyrkandet under punkten C i motionen 1973: 1625.

Bruksvärdeshyra och rätt till fullföljd i mål om sådan hyra

Bestämmelserna i 12 kap. 48 § JB om *bruksvärdeshyra* föreslås i propositionen jämkas redaktionellt. Syftet med den föreslagna jämkningen anges vara att undanröja risken för missförståndet att bestämmelserna skulle ge hyresvärden rätt att vid förlängning ensidigt bestämma hyran för den fortsatta förhyrningen. Vidare föreslås att bristortsbegreppet avskaffas och att jämningsregeln i andra stycket görs generellt tillämplig.

Utskottet har i det föregående tillstyrkt att prövningen av första gångshyra i bristort avskaffas. Under sådana omständigheter föreligger det, såsom föredragande statsrådet påvisat, inte längre något behov av att över huvud taget ha kvar några särskilda regler för bristorter. Ett avskaffande av bristortsbegreppet innebär också att regelsystemet för enklas, vilket måste anses vara en betydande fördel. Utskottet tillstyrker därför förslaget att slopa bristortsbegreppet och att göra jämningsregeln generellt tillämplig. Mot den föreslagna utformningen av 48 § har utskottet inget att invända. Utskottet avstyrker sålunda yrkandet i motionen 1973: 1625 (p. B) om att överföra första styckets fjärde mening till ett särskilt stycke.

Frågan om tillämpningen av 48 § tas upp till behandling i motionen

1973: 1612. I motionen hänvisas inledningsvis till de av utskottet i det föregående (s. 39) redovisade och i proposition 1973: 21 föreslagna särskilda subventionerna, vilka syftar till att underlätta en sanering av det äldre bostadsbeståndet. Motionärerna framhåller därefter att departementschefen i sistnämnda proposition uttalat att rimliga garantier måste föreligga för att subventionerna kommer de boende till godo vid hyres-sättningen. Detta syfte kommer enligt motionärerna att beträffande hyresreglerad fastighet tillgodoses genom ändring i hyresregleringslagen. Beträffande övriga fastigheter gäller vid hyressättningen reglerna i 12 kap. 48 § JB om bruksvärdeshyra. Motionärerna hävdar att tillämpningen av dessa bestämmelser emellertid blivit oenhetlig, eftersom hyresnämnder och fastighetsdomstolar inte alltid tillmäter hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen den betydelse vid bruksvärderingen som uppenbarligen varit lagstiftarens avsikt. På grund av den oklarhet som sålunda tycks råda beträffande tillämpningen av 48 §, synes det motionärerna naturligt att intentionerna om de allmännyttiga företagen som prisledare på hyresmarknaden klarare än nu kommer till uttryck i själva lagtexten. Motionärerna yrkar därför att riksdagen skall hos Kungl. Maj:t begära att 48 § tilläggs ett stycke av innebörd att, om jämförliga lägenheter står att finna i hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag, hyresläget skall för dessa lägenheter tillmätas avgörande betydelse vid jämförelseprövningen.

Utskottet vill till en början framhålla att de förbättringslån som föreslås i propositionen 1973: 21 i syfte att få flerfamiljshus upprustade avses tillämpas på äldre fastigheter med begränsad återstående användningstid. För dessa fastigheter gäller i huvudsak hyresregleringslagens regelsystem. De i motionen påtalade problemen har därför, såvitt avser saneringslägenheter, aktualitet huvudsakligen på inte hyresreglerade orter.

Såsom motionärerna påpekar har lagstiftarens avsikt varit att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror skall vara vägledande vid bruksvärdesprövningen. I propositionen 1971: 103 med förslag till lag om fortsatt giltighet av hyresregleringslagen uttalade sålunda departementschefen (s. 47) att om likvärdiga lägenheter står att finna i hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag, är det naturligt att tillmäta hyresläget hos dessa lägenheter avgörande betydelse vid jämförelseprövningen. När det gäller sanerade lägenheter skall självfallet samma princip tillämpas. Departementschefen framhåller också i propositionen 1973: 21 (s. 93) att de kommunala och allmännyttiga företagens hyror kan vid bruksvärdesprövningen antas få samma prisledande funktion i fråga om förbättrade lägenheter som de för närvarande har i fråga om nyproducerade lägenheter.

Utskottet är medvetet om att det system med bruksvärdeshyror för bostadsändamål som infördes genom 1968 års reform är förenat med

vissa tillämpningssvårigheter. En av hyresrådet Bror Rittri år 1972 gjord sammanställning av praxis beträffande bostadslägenheters bruksvärdeshyror (Svensk Juristtidning 1972 s. 161), vilken grundar sig på en av Rittri företagen genomgång av alla hyresnämnds- och tingsrättsavgöranden under åren 1969—1971, visar dock inte att de rättstillämpande myndigheterna annat än i enstaka fall underlåtit att tillmäta hyrorna i de allmännyttiga företagen den betydelse vid bruksvärdesprövningen som lagstiftaren avsett. Enligt vad utskottet erfarit tillämpar också hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg undantagslöst de fastslagna principerna om de allmännyttiga företagens inverkan på jämförelseprövningen.

Att det likväl uppstått en viss oenhetlighet i rättstillämpningen kunde utskottet konstatera redan vid föregående års riksdag i anledning av en motion angående rätt till fullföljd mot fastighetsdomstols dom om fastställande av hyresvillkor. I sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1972: 17) ansåg utskottet det därför inte kunde hållas för osannolikt att utvecklingen så småningom skulle komma att leda till ett behov av utvidgad fullföljdsrätt.

Frågan om det föreligger behov av ändring i bruksvärdesreglerna tas upp till prövning även i förevarande proposition (s. 174) med anledning av vissa påpekanden av några remissinstanser. Föredragande statsrådet konstaterar att erfarenheterna av tillämpningen av hyreslagens bruksvärdesystem ännu är begränsade och att någon fast praxis inte har hunnit utbilda sig. Den av statsmakterna år 1971 beslutade avvecklingen av hyresregleringen fr. o. m. den 1 oktober 1972 beträffande ett betydande antal lägenheter torde enligt statsrådet ganska snart ge underlag för en säkrare bedömning av hur bruksvärdesystemet fungerar i den praktiska tillämpningen. Statsrådet anser därför att någon ändring i sak i bruksvärdesreglerna inte bör företas förrän sådant underlag finns.

Utskottet kan instämma helt i föredragande statsrådets uttalanden. Det tillägg till 48 § som motionärerna yrkat bör således inte nu komma till stånd. Utskottet förutsätter emellertid att gällande bruksvärdesregler blir föremål för översyn, när ett tillräckligt underlag för en sådan översyn finns. Det bör dock anmärkas att ett fastslående i lagtexten av att de allmännyttiga företagens hyror skall tillmätas avgörande betydelse kan innebära nackdelar för hyresgästerna, för den händelse att dessa företags hyror skulle komma att överstiga hyrorna i det enskilt ägda fastighetsbeståndet.

I detta sammanhang bör också observeras att Kungl. Maj:t i dagarna tillkallat sakkunniga för att se över bestämmelserna om överprövning av hyresnämnds beslut. I direktiven (se s. 40) framhålls att de sakkunniga skall utreda möjligheterna att skapa en enda överinstans för bruksvärdesmål. Om en sådan överinstans införs, torde man enligt utskottets

mening kunna räkna med att den av motionärerna påtalade oenhetligheten i rättstillämpningen skall försvinna.

Mot bakgrund av det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen 1973: 1612.

Genom att en utredning nu tillsatts för att se över bestämmelserna om överprövning av hyresnämnds beslut får syftet med motionen 1973: 98 anses ha blivit tillgodosett. Motionen bör därför inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Ikraftträdandet

I propositionen föreslås att de framlagda lagförslagen med några få undantag skall träda i kraft den 1 juni 1973, medan i motionen 1973: 1625 yrkas att hela lagstiftningskomplexet skall träda i kraft den 1 januari 1974.

Sveriges fastighetsägareförbund har vid företräde inför utskottet riktat kritik mot att lagstiftningen skall träda i kraft endast cirka en månad efter det att riksdagen behandlat ärendet. Enligt förbundet har man inte möjlighet att på denna korta tid hinna informera sina funktionärer och medlemmar om den nya lagstiftningen och i övrigt vidta de åtgärder som denna föranleder.

Hyresgästernas riksförbund däremot har biträtt propositionens förslag och understrukt att det är av vikt för hyresgästerna att lagstiftningen träder i kraft den 1 juni 1973. Det övervägande antalet avtal på hyresmarknaden löper på ett år, räknat från och med den 1 oktober, med en uppsägningstid om tre månader. Om lagstiftningen skulle träda i kraft först den 1 januari 1974 skulle således flertalet hyresgäster inte kunna utnyttja möjligheten att säga upp avtalet för villkorsändring förrän till den 1 oktober 1974. Även om tiden fram till den 1 juni i år är kort räknar man med att i erforderlig utsträckning hinna informera sina funktionärer och medlemmar om den nya lagstiftningen.

Utskottet har full förståelse för att man i motionen och från fastighetsägarhåll önskar en längre respittid innan lagstiftningen skall träda i kraft. Denna är av relativt komplicerad natur, och en tid av endast en månad mellan riksdagsbehandlingen och ikraftträdandet kan därför synas mycket knapp. Det är emellertid önskvärt att de nya bestämmelserna kommer i praktisk tillämpning så snart som möjligt. Bifalles yrkandet i motionen skulle det, såsom Hyresgästernas riksförbund påpekat, innebära att den föreslagna och av utskottet tillstyrkta uppsägningsrätten inte skulle få någon reell betydelse för hyresgästerna förrän den 1 oktober 1974. En sådan försening måste enligt utskottets mening om möjligt undvikas. Hyresgästernas riksförbund har bekräftat att man hinner med att i erforderlig utsträckning informera sina funktionärer och medlemmar om den nya lagstiftningen. Under sådana omständigheter

bör även Fastighetsägareförbundet hinna med motsvarande information.

På grund av det anförda tillstyrker utskottet att riksdagen med avslag på motionen 1973: 1625 i denna del antar de i propositionen föreslagna ikraftträdandebestämmelserna. Härigenom har också syftet med yrkandet i motionen 1973: 1087 blivit tillgodosett. Denna bör därför inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Övergångsbestämmelserna

Såsom framgår av det föregående (s. 1) har utskottet beslutat att till senare tidpunkt uppskjuta behandlingen av 12 kap. 33, 45 och 47 a §§, vilka har samband med propositionen 1973: 32 angående ändringar i giftermålsbalken m. m. Detta föranleder att hänvisningen till nämnda paragrafer i p. 1, 11 och 14 i övergångsbestämmelserna skall utgå.

Beträffande övergångsbestämmelserna i övrigt föranleder dessa inga särskilda uttalanden från utskottets sida.

Lagförslagen i övrigt

Utskottet har ingen erinran mot lagförslagen i de delar som inte förut särskilt berörts.

Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *förbud mot obestämda hyror* att riksdagen med avslag på motionen 1973: 1624 och på det i motionen 1973: 1625 under A framställda yrkandet antar 12 kap. 19 a § i det vid propositionen 1973: 23 fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken,
2. beträffande *bostadsförmedlings rätt att föra talan vid hyresnämnd* att riksdagen med avslag på det i motionen 1973: 1625 under B framställda yrkandet antar 12 kap. 35 § i förslaget till lag om ändring i jordabalken,
3. beträffande *viss underrättelse till hyresgäst* att riksdagen med avslag på de i motionen 1973: 1625 under C 1—2 framställda yrkandena antar 12 kap. 44 § i förslaget till lag om ändring i jordabalken,
4. beträffande *bruksvärdeshyra* att riksdagen med avslag på det i motionen 1973: 1625 under D framställda yrkandet antar 12 kap. 48 § i förslaget till lag om ändring i jordabalken,
5. beträffande *tillämpningen av bestämmelserna om bruksvärdeshyra* att riksdagen avslår motionen 1973: 1612,
6. beträffande *hyresgästs uppsägningsrätt* att riksdagen med avslag på det i motionen 1973: 1625 under E 1 framställda yr-

- kandet antar 12 kap. 54 § första stycket i förslaget till lag om ändring i jordabalken,
7. beträffande *särskild uppsägningsrätt vid korttidsavtal*
 - a) att riksdagen avslår det i motionen 1973: 1625 under E 2 framställda yrkandet att 12 kap. 54 § andra stycket skall utgå ur förslaget till lag om ändring i jordabalken,
 - b) att riksdagen — med förklaring att propositionen, såvitt nu är i fråga, inte kunnat oförändrad godtas — för sin del med bifall till det i motionen 1973: 1625 under E 3 framställda yrkandet antar 12 kap. 54 § andra och tredje styckena i förslaget till lag om ändring i jordabalken med i härvid fogad bilaga 1 såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse,
 8. beträffande *klander mot hyresnämnds beslut i bytesärende m. m.* att riksdagen med avslag å det i motionen 1973: 1625 under F framställda yrkandet antar *dels* 12 kap. 70 och 72 §§ i förslaget till lag om ändring i jordabalken, *dels* 13 och 25 §§ i förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder,
 9. beträffande *rätt till fullföljd av talan i bruksvärdesmål* att motionen 1973: 98 inte föranleder någon riksdagens vidare åtgärd,
 10. beträffande *ikraftträdandet*
 - a) att riksdagen — med förklaring att punkten 1 i övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i jordabalken måste ändras — för sin del med avslag på det i motionen 1973: 1625 under G framställda yrkandet antar punkten 1 med i härvid fogad bilaga 1 som *utskottets förslag* betecknade lydelse,
 - b) att riksdagen antar ikraftträdandebestämmelserna i övriga lagförslag,
 - c) att motionen 1973: 1087 ej föranleder någon riksdagens vidare åtgärd,
 11. beträffande *övergångsbestämmelserna i övrigt*
 - a) att riksdagen — med förklaring att punkterna 11 och 14 i övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i jordabalken måste ändras — för sin del antar ifrågavarande punkter med i härvid fogad bilaga 1 som *utskottets förslag* betecknade lydelse,
 - b) att riksdagen antar övriga övergångsbestämmelser i förslaget till lag om ändring i jordabalken,
 - c) att riksdagen antar övriga övergångsbestämmelser i förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder,
 12. beträffande *förslaget till lag om ändring i jordabalken* att riksdagen
dels — med förklaring att ingressen i förslaget till lag om

ändring i jordabalken inte kunnat oförändrad antas — antar ingressen med i härvid fogad bilaga 1 såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse,

dels antar lagförslaget i den mån det ej omfattas av hemställan ovan under 1—4, 6—8 och 10—11 samt med undantag av 12 kap. 33, 45 och 47 a §§,

13. beträffande *övriga lagförslag* att riksdagen antar lagförslagen i den mån de ej omfattas av hemställan ovan under 8, 10 och 11.

Stockholm den 13 april 1973

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), Svanström (c), Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m), Hammarberg (s), Börjesson i Falköping (c), fru Asbrink (s), herr Sjöholm (fp), fru Lundblad (s), herrar Andersson i Södertälje (s), Israels-son (vpk), Olsson i Sundsvall (c) och Söderström (m).

Reservationer

1. beträffande *förbudet mot obestämda hyror*

av herrar Lidgard (m) och Söderström (m) som anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 47 som börjar med orden "Mot bakgrund" och slutar på s. 48 med orden "förevarande lagförslag" bort ha följande lydelse:

"Det förhållandet att indexklausuler stundom leder till hyror som överstiger lägenheternas bruksvärde kan dock inte i och för sig vara avgörande för om ett förbud mot sådana klausuler skall införas. Såsom motionärerna framhållit fyller indexklausulen nämligen en viktig praktisk funktion. Genom att använda en sådan klausul kan man få till stånd en hyreshöjning, som är föranledd av ökade kostnader, utan att hyresvärden skall behöva säga upp varje enskilt hyresavtal. Härigenom undviks besvär med ny kontraktsskrivning, ständiga förhandlingar och uppsägningar. Att indexklausulen är lämplig från denna synpunkt framgår inte minst av att det övervägande antalet av landets primärkommuner träffat hyresavtal med sådana klausuler.

Utskottet vill även understryka att indexklausulen inte längre kommer att innebära någon nackdel från hyresgästssynpunkt. Utskottet har ovan tillstyrkt förslaget att hyresgäst skall få rätt att säga upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Hyresgästen har härigenom erhållit en tillräcklig garanti för att indexklausulen inte skall behöva leda

till för hög hyra. Något behov av att införa ett förbud mot sådan hyresklausul kan utskottet därför inte anse föreligga.

Med hänsyn till det anförda tillstyrker utskottet att riksdagen med bifall till motionerna 1973: 1624 och 1973: 1625, såvitt nu är i fråga, för sin del beslutar att låta 19 a § utgå ur 12 kap. i lagförslaget.”

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 58 är intagen under rubriken ”*Övergångsbestämmelserna*” bort ha följande lydelse:

”Såsom framgår — — — (utskottets förslag) — — — skall utgå.

Utskottet har i det föregående beslutat att 12 kap. 19 a § skall utgå ur förslaget till lag om ändring i jordabalken. Detta medför att även punkterna 8—10 i övergångsbestämmelserna till nämnda lag skall utgå.

Beträffande — — — (utskottets förslag) — — — utskottets sida.”

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

”1. beträffande *förbudet mot obestämda hyror* att riksdagen — med förklaring att förslaget till lag om ändring i jordabalken inte kunnat oförändrat antas — med bifall till motionen 1973: 1624 och det i motionen 1973: 1625 under A framställda yrkandet för sin del beslutar att 12 kap. 19 a § skall utgå ur lagförslaget.”

dels att utskottets hemställan under 11 bort ha följande lydelse:

”11. beträffande *övergångsbestämmelserna i övrigt*

a) att riksdagen — — — (utskottets förslag) — — — betecknade lydelse,

b) att riksdagen för sin del beslutar att

dels punkterna 8—10 i ovannämnda övergångsbestämmelser skall utgå,

dels efterföljande punkter skall erhålla numren 8—12,

c) att riksdagen antar övriga övergångsbestämmelser i förslaget till lag om ändring i jordabalken,

d) att riksdagen — — — (utskottets förslag) — — — och hyresnämnder.”

2. beträffande *hyresgästs uppsägningsrätt*

av herrar Lidgard (m) och Söderström (m), som anser

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 42 med orden ”De genom” och slutar med orden ”av lagrådet” bort ha följande lydelse:

”De genom propositionen framlagda förslagen bygger på detta material samt på en skrivelse från riksdagen år 1972 (rskr 1972: 227) till vilken utskottet återkommer nedan. Över lagförslagen har ej inhämtats yttrande av lagrådet.

Utskottet vill redan nu anmärka att utskottets granskning av de föreslagna reglerna visar att en behandling av lagrådet skulle haft en viktig funktion att fylla, bl. a. i formellt avseende. Den föreslagna lagtexten

är, såsom framhålls i motionen 1973: 1625, i vissa delar svårbegriplig och klumpig. Som kommer att framgå av utskottets yttrande nedan har i ett fall rent felaktiga hänvisningar intagits i lagtexten. Utskottet föreslår rättelse på denna punkt. Beträffande lagtexten i övrigt har utskottet funnit angeläget att i ett fall göra en omformulering av lagtexten. Såsom framhålls i motionen 1973: 1625 hade lagtexten i ytterligare några fall kunnat förbättras. Utskottet har dock funnit att den i propositionen framlagda lagtexten till nöds kunnat godtas."

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 43 med orden "Utskottet kan" och slutar med orden "föreslagna lydelsen" bort ha följande lydelse:

"Utskottet delar motionärernas ståndpunkt att 54 § första stycket är svårsläst. Styckets läsbarhet skulle vinna betydligt på att första meningens uppdelas. Stycket bör inledas på det sätt motionärerna föreslagit. Härigenom kommer huvudinnehållet fram klart och tydligt. Utskottet tillstyrker därför att riksdagen med bifall till motionen 1973: 1625 yrkande E 1 antar 54 § första stycket med av utskottet föreslagen lydelse."

dels att utskottets hemställan under 6 bort ha följande lydelse:

"6. beträffande *hyresgästs uppsägningsrätt* att riksdagen — med förklaring att propositionen i denna del inte kunnat oförändrad antas — med bifall till det i motionen 1973: 1625 under E 1 framställda yrkandet för sin del antar 12 kap. 54 § första stycket i förslaget till ändring i jordabalken med i härvid fogad bilaga 2 såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse.

3. beträffande *särskild uppsägningsrätt vid korttidsavtal*

av herrar Lidgard (m) och Söderström (m) som anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 45 börjar med orden "Enligt vad" och slutar på s. 46 med orden "denna del" bort ha följande lydelse:

"Enligt vad partsorganisationerna uppgivit för utskottet är korttidsavtal relativt ovanliga på den ordinära hyresmarknaden och förekommer mest när det är fråga om lägenheter som utgör del av upplåtarens egen bostad. På sådana hyresavtal är varken gällande regler om prövning av förstagångshyra eller ifrågavarande bestämmelse tillämpliga. När det gäller den sedvanliga hyresmarknaden förekommer korttidsavtal vanligen i avsikt att anpassa hyresavtal så att de löper med uppsägning per den 1 oktober. Om en hyresgäst t. ex. träffar ett hyresavtal den 1 februari, får hyresperioden i regel omfatta tiden fram till och med den 30 september samma år varefter, om uppsägning ej skett, avtalet automatiskt förlängs med ett år. Ett slopande av förstagångsprövningen leder i det angivna exemplet till att hyresgästen blir bunden

av inflyttningshyran under en tid av ett år och åtta månader. Att hyresgästen blir bunden så lång tid innebär onekligen en nackdel för honom. Genom det i 54 § andra stycket i propositionen framlagda förslaget till särskild uppsägningsrätt för korttidsavtal undanröjs denna nackdel. Såsom motionärerna påpekar innebär emellertid samtidigt ett användande av uppsägningsrätten en viss risk för hyresgästen. Till följd av att korttidsavtalen inte är förenade med besittningsskydd måste hyresgästen nämligen noga avväga tidpunkten för uppsägningen, så att denna inte möts av en uppsägning från hyresvärden till avflyttning. En försummelse i detta hänseende kan således få allvarliga följder för hyresgästen.

Med hänsyn till att det här är fråga om avtal som är relativt ovanliga på den sedvanliga hyresmarknaden och med beaktande av de risker hyresgästen löper om han inte äger full insikt i hur en uppsägning i förevarande fall bör ske, anser utskottet att den i och för sig invecklade och svårförståeliga bestämmelsen inte bör införas i jordabalken. Enligt utskottets mening är mot bakgrund av den ändrade situationen på hyresmarknaden nackdelen av att få vänta en något längre tid med att säga upp hyresavtalet för villkorsjämkning ringa jämfört med risken att förlora hyresrätten till bostaden. Utskottet tillstyrker därför att riksdagen med bifall till motionen 1973: 1625 yrkandet E 2 beslutar att 54 § andra stycket skall utgå ur lagtexten.”

dels att det stycke i utskottets yttrande som på s. 46 börjar med orden ”Beträffande själva” och slutar med orden ”föreslagna ändringarna” bort utgå.

dels att utskottets hemställan under 7 bort ha följande lydelse:

”7. beträffande *särskild uppsägningsrätt vid korttidsavtal*

a) att riksdagen — med förklaring att propositionen i denna del inte kunnat oförändrad antas — för sin del med bifall till det i motionen 1973: 1625 under E 2 framställda yrkandet beslutar att 12 kap. 54 § andra stycket skall utgå ur förslaget till lag om ändring i jordabalken,

b) att riksdagen med avslag på det i motionen 1973: 1625 under E 3 framställda yrkandet antar 12 kap. 54 § tredje stycket i förslaget till lag om ändring i jordabalken.”

4. beträffande *klander mot hyresnämnds beslut i bytesärenden*

av herrar Lidgard (m) och Söderström (m), som anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 51 börjar med orden ”Utskottet finner” och på s. 52 slutar med orden ”och hyresnämnder” bort ha följande lydelse:

”Under remissbehandlingen av promemorian I var åtskilliga remissinstanser kritiska mot förslaget att begränsa klanderrätten i förevarande slag av ärenden. Bland dem märks Svca hovrätt, hyresrådet, hyres-

nämnden i Stockholm, Stockholms och Malmö tingsrätter, Sveriges fastighetsägareförbund, Föreningen Sveriges tingsrättsdomare och Stockholms kooperativa bostadsförening, av vilka flertalet måste anses vara tungt vägande remissinstanser på detta område.

Såsom framhålls i motionen stannar de flesta ärenden om byte i hyresnämnden. Bara undantagsvis händer att part klandrar hyresnämndens beslut genom att väcka talan i fastighetsdomstolen. Det kan således endast ha varit i några enstaka fall som hyresgäst gått miste om byteslägenhet till följd av att hans medkontrahenter i bytestransaktionen dragit sig ur bytet innan ärendet avgjorts i fastighetsdomstol. Kravet på snabbhet i avgörandet av bytesärendet ter sig därför enligt utskottet inte så angeläget att kravet på rättssäkerhet bör få vika. Även om möjligheten att få återropa formell muntlig bevisning i hyresnämnden ökar sannolikheten för riktiga avgöranden, anser utskottet att rättssäkerheten kräver att ett avgörande i förevarande slag av ärenden skall kunna överprövas i åtminstone en högre instans.

Mot bakgrund av det anförda kan utskottet inte tillstyrka förslaget i propositionen att slopa klanderrätten i ärenden om byte av bostadslägenhet och om upplåtelse i andra hand av sådan lägenhet. Motionen 1973: 1625 bör därför i denna del vinna bifall.

Om förbudet mot klander av hyresnämnds avgörande tas bort, finns det inte längre några skäl att medge att muntlig bevisning får föras hos hyresnämnden i just dessa ärenden, när så icke får ske i övriga ärenden. Utskottet tillstyrker därför att riksdagen beslutar att låta 13 § utgå ur förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder. Vidare bör 25 § sistnämnda lag ändras på sätt framgår av utskottets hemställan.”

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 58 är intagen under rubriken ”Övergångsbestämmelser” bort ha följande lydelse:

”Såsom framgår — — — (utskottets förslag) — — — skall utgå.

Utskottet har i det föregående beslutat att avslå förslaget i propositionen att klanderrätten i ärenden angående byte av bostadslägenhet och upplåtelse i andra hand av sådan lägenhet skall slopas. Vidare har utskottet avslagit förslaget att tillåta formell muntlig bevisning vid hyresnämnderna. Dessa ändringar av utskottet föranleder dels ändring i punkten 15 i övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken, dels att punkten 3 i övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder skall utgå.

Beträffande övergångsbestämmelserna — — — (utskottets förslag) — — — utskottets sida.”

dels att utskottets hemställan under 8 bort ha följande lydelse:

”8. beträffande klander mot hyresnämnds beslut i bytesärende m. m. att riksdagen — med förklaring att propositionen i denna del inte kunnat oförändrad antas — med bifall till det

i motionen 1973: 1625 under F framställda yrkandet för sin del

dels antar 12 kap. 70 och 72 §§ i förslaget till lag om ändring i jordabalken med i härvid fogad bilaga 2 såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse,

dels beslutar att 13 § skall utgå ur förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder,

dels antar 25 § i sistnämnda lagförslag med i härvid fogad bilaga 2 såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse,

dels beslutar att 14—32 §§ i sistnämnda lagförslag skall erhålla numren 13—31.”

dels att utskottets hemställan under 11 bort ha följande lydelse:

”11. beträffande *övergångsbestämmelserna i övrigt*

a) att riksdagen — — — (utskottets förslag) — — — betecknade lydelse,

b) att riksdagen för sin del antar punkten 15 i övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i jordabalken med i härvid fogad bilaga 2 såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse,

c) att riksdagen antar övriga övergångsbestämmelser i förslaget till lag om ändring i jordabalken,

d) att riksdagen för sin del beslutar

dels att punkten 3 i övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder skall utgå ur lagförslaget,

dels att efterföljande övergångsbestämmelser skall erhålla numren 3—8,

e) att riksdagen antar övriga övergångsbestämmelser i förslaget till lag om arrendenämnder och hyresnämnder.”

5. beträffande *ikraftträdandet*

av herrar Lidgard (m) och Söderström (m) vilka anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 57 börjar med orden ”Utskottet har” och slutar med orden ”riksdagens åtgärd” bort ha följande lydelse:

”Utskottet har full förståelse för att det från hyresgästsynpunkt ter sig angeläget att de nya bestämmelserna kommer i praktisk tillämpning så snart som möjligt. Lagförslagen kan dock inte antas av riksdagen förrän tidigast den 26 april och kan därför inte komma ur trycket i Svensk författningssamling förrän någon gång i början av maj, dvs. mindre än en månad innan de föreslås träda i kraft. En lagstiftning som innebär så stora förändringar i vad som hittills gällt bör inte under några omständigheter sättas i kraft med så kort varsel. Parterna på hyresmarknaden och de myndigheter som sysslar med hyresfrågor bör beredas skälig tid

att sätta sig in i de nya bestämmelserna. Enligt utskottets mening kan den föreslagna lagstiftningen därför tillåtas träda i kraft tidigast den 1 juli 1973. Vid bedömningen av lämplig tidpunkt för ikraftträdandet beaktar utskottet att flertalet hyresavtal löper per den 1 oktober med en uppsägningstid av minst tre månader. Från hyresgästsynpunkt måste det därför vara utan betydelse om lagstiftningen träder i kraft den 1 juli 1973 eller, såsom yrkats i motionen 1973: 1625, den 1 januari 1974. Med hänsyn härtill och till vikten av att partsorganisationerna ges tillfälle att i god tid före ikraftträdandet informera om de nya reglerna, tillstyrker utskottet att riksdagen med bifall till motionen 1973: 1625 yrkandet B för sin del beslutar att lagförslagen i sin helhet skall träda i kraft den 1 januari 1974.

Bifalles utskottets förslag bör motionen 1973: 1087 avslås.”

dels att utskottets hemställan under 10 bort ha följande lydelse:

”10. beträffande *ikraftträdandet*

a) att riksdagen — med förklaring att punkten 1 i övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken inte kunnat oförändrad antas — för sin del med bifall till det i motionen 1973: 1625 under G framställda yrkandet antar punkten 1 med i härvid fogad bilaga 2. som *reservanternas förslag* betecknade lydelse,

b) att riksdagen för sin del antar en ikraftträdandebestämmelse för de i propositionen fogade övriga lagförslagen med i härvid fogad bilaga 2 såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse,

c) att motionen 1973: 1087 avslås.”

Särskilt yttrande

beträffande *tillämpningen av bestämmelserna om bruksvärdeshyra* av fru Lundblad (s), som anför:

Den tilltagande saneringen av äldre bostadsfastigheter kommer troligen ytterligare att öka på grund av statliga stödfomer och kommunala planeringsåtgärder. Vid hyressättningen på lägenheterna efter en renovering är det av vikt att — såsom angetts i utskottets uttalande med anledning av motionen 1973: 1612 — rimliga garantier finns för att de olika subventionerna kommer de boende till godo vid hyressättningen.

I de fall hyrorna är föremål för hyresreglering torde hyresregleringslagen komma att ta hänsyn till ovannämnda förhållande. Beträffande övriga fastigheter kommer praxis vid prövning hos hyresnämnderna att bli utslagsgivande. Det är därvid viktigt att hyran i likvärdiga lägenheter som är administrerade av de allmännyttiga företagen blir prisledande. Man bör söka hindra en utveckling, som kan leda till en segregation, där

t. ex. de som ursprungligen bott i saneringsfastigheterna inte kan flytta tillbaka på grund av hyror som överstiger normala hyresläget för "halv-moderna" lägenheter. Personer med höga inkomster kan efterfråga den mycket dyrare men också mera attraktiva lägenheten, ja på grund av läge och exteriör kanske mycket attraktiva lägenheten.

Därför anser jag det angeläget att vid den av utskottet önskade översynen av gällande bruksvärdesregler, som bör komma till stånd när ett tillräckligt bedömningsunderlag finns, särskild uppmärksamhet bör ägnas hyressättningen för lägenheter i det äldre bostadsbeståndet som renoverats i samband med genomgripande bostadssanering med statligt ekonomiskt stöd.

*Bilaga 1***Av utskottet föreslagna ändringar i lagförslagen****1 Förslag till****Lag om ändring i jordabalken***Kungl. Maj:ts förslag**Utskottets förslag*

Härigenom förordnas i fråga om jordabalken,

dels att 8 kap. 8, 31 och 33 §§, 9 kap. 9 och 12 §§, 11 kap. 4—6 §§ och 12 kap. 6, 8, 33—35, 44—49, 51, 53—55, 57—59, 63, 65, 70 och 72 §§ samt rubrikerna närmast efter 12 kap. 19 och 53 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas *sex* nya paragrafer, 11 kap. 6 a § och 12 kap. 4 a, 19 a, 27 a, 47 a och 58 a §§, av nedan angivna lydelse.

dels att 8 kap. 8, 31 och 33 §§, 9 kap. 9 och 12 §§, 11 kap. 4—6 §§ och 12 kap. 6, 8, 34, 35, 44, 46—49, 51, 53—55, 57—59, 63, 65, 70 och 72 §§ samt rubrikerna närmast efter 12 kap. 19 och 53 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas *fem* nya paragrafer, 11 kap. 6 a § och 12 kap. 4 a, 19 a, 27 a och 58 a §§, av nedan angivna lydelse.

12 Kap.**54 §**

Bostadshyresgäst har — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — av hyresvillkoren.

Har hyresförhållande vid tidpunkt som avses i första *eller andra* stycket ej varat längre än nio månader i följd, får uppsägningen ske till utgången av kalendermånad då hyresförhållandet varat längre än nio månader men längst ett år i följd.

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första stycket, skall han inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.

Har hyresförhållande vid tidpunkt som avses i första stycket ej varat längre än nio månader i följd får uppsägningen ske till utgången av kalendermånad då hyresförhållandet varat längre än nio månader men längst ett år i följd.

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första *eller andra* stycket, skall han inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.

*Kungl. Maj:ts förslag**Utskottets förslag*

Övergångsbestämmelserna

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser *ändringarna* av 12 kap. 33, 44 och 45 §§ samt tillägget av 47 a §, den 1 januari 1974 och, såvitt avser övriga ändringar och tillägg, den 1 juni 1973.

11. Bestämmelserna i 12 kap. 33, 44, 45 och 47 a §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av år 1973. Har hyresavtalet uppsagts före nämnda tidpunkt, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning. *Sker efter utgången av år 1973 hodelning med anledning av hemskillnad eller äktenskapets återgång, tillämpas 12 kap. 33 § andra stycket i den äldre lydelsen.*

14. Är hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973 träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter utgången av maj 1973, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas gäller de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 33, 44, 45 och 47 a §§ i fråga om avtalet från nämnda tid, även om det ej följer av vad som sagts förut. Detsamma gäller om uppsägning sker men förlängning av avtal kommer till stånd.

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser *ändringen* av 12 kap. 44 §, den 1 januari 1974 och, såvitt avser övriga ändringar och tillägg, den 1 juni 1973.

11. Bestämmelserna i 12 kap. 44 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av år 1973. Har hyresavtalet uppsagts före nämnda tidpunkt, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

14. Är hyresavtal som slutits före utgången av maj 1973 träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter utgången av maj 1973, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas gäller de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 44 § i fråga om avtalet från nämnda tid, även om det ej följer av vad som sagts förut. Detsamma gäller om uppsägning sker men förlängning av avtal kommer till stånd.

Bilaga 2

Av reservanterna föreslagna ändringar i lagförslagen

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Kungl. Maj:ts av utskottet till- Reservanternas förslag
styrkta eller ändrade förslag

19 a §

(Reservation 1)

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förbehåll i hyresavtal att hyran skall utgå med belopp som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

12 kap.

54 §

(Reservation 2)

Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägnings tid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren, om hyresförhållandet vid den tidpunkten varat

Bostadshyresgäst har rätt att uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren till tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra, och skall härvid iaktta den uppsägnings tid som i sådant fall skulle ha gällt. Vad nu sagts gäller ej om hyresförhållandet vid

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta eller ändrade förslag

längre än nio månader i följd och lägenheten ej utgör del av upplåtarens egen bostad. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

Har hyresförhållande vid tidpunkt som avses i första stycket ej varat längre än nio månader i följd, får uppsägningen ske till utgången av kalendermånad då hyresförhållandet varat längre än nio månader men längst ett år i följd.

Har hyresgästen — — — (utskottets förslag) — — — tredje stycket.

Reservanternas förslag

ovannämnda tidpunkt inte varat längre än nio månader i följd och om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

(Reservation 3)

70 §

(Reservation 4)

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 49, 52 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40, 49 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från *den dag beslutet meddelades*. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34 eller 36 § 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, *uppskov med avflyttning i fall som avses i 52 §* eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

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, *uppskov med avflyttning i fall som avses i 52 §* eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

Övergångsbestämmelserna

(Reservation 5)

1. Denna lag träder i kraft, *såvitt avser ändringen av 12 kap. 44 §, den 1 januari 1974 och, såvitt avser övriga ändringar och tillägg, den 1 juni 1973.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta eller ändrade förslag

Reservanternas förslag

(Reservation 1)

8. Innehåller hyresavtal, som slutits före utgången av maj 1973, bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl verkan mot hyresgästen till utgången av september 1974 eller, om avtalet icke kan uppsägas till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kunnat frånträdas.

9. Har i avtal om hyra av bostadslägenhet, som innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479), intagits bestämmelse som strider mot 12 kap. 19 a §, äger bestämmelsen likväl även i annat fall än som avses i punkt 8 verkan mot hyresgästen, om statens hyresråd medger det. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan om sådant medgivande, äger avtalsbestämmelsen verkan i avvaktan på beslutet. Mot hyresrådets beslut i fråga om medgivande som sagts nu får talan icke föras.

10. Är lagen (1942: 429) om hyresreglering m.m. tillämplig på hyresavtal, gäller ej 12 kap. 19 a § på avtalet.

15. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av arrendenämnds eller hyresnämnds beslut samt fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom, om beslutet eller domen har meddelats före utgången av maj 1973. Äldre bestämmelser gäller också i fråga om rätt att föra talan mot dom eller beslut om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § eller upplåtelse i andra hand av lägenhet enligt 12 kap. 40 §, om tvisten har hänskjutits till hyresnämnden före utgången av maj 1973.

15. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av arrendenämnds eller hyresnämnds beslut samt fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom, om beslutet eller domen har meddelats före utgången av maj 1973.

2 Förslag till

Lag om arrendenämnder och hyresnämnder

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag *Reservanternas förslag*

13 §. *I tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 35 § jordabalken eller upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 § samma balk eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479), får hyresnämnden om särskilda skäl föranleder därtill och part begär det, hålla förhör med vittne under ed eller försäkran och förhör med part under sanningsförsäkran. Om sådant förhör gäller 36 kap. 1—18 och 20—22 §§ samt 37 kap. 1—3 och 5 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.*

(Reservation 4)

25 §. Nämnd skall självmant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag och om ansvar för vittne som uteblivit.

25 §. Nämnd skall självmant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av denna lag.

Övergångsbestämmelserna

(Reservation 5)

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973 då lagen (1970:998) om arrendenämnder och hyresnämnder skall upphöra att gälla.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974 då lagen (1970:998) om arrendenämnder och hyresnämnder skall upphöra att gälla.

(Reservation 4)

3. *I ärende som anhängiggjorts före ikraftträdandet gäller icke 13 § nya lagen.*

Övriga lagförslag

(Reservation 5)

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1973.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

