



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

KUNGL. BOKH.
29 SEP 1961
STOCKHOLM

SOU
1961:47

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1961:47

Justitiedepartementet



REVIDERAD HYRESLAG

FÖRSLAG AVGIVET AV
HYRESLAGSKOMMITÉN

Stockholm 1961

STATENS

OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1961

Kronologisk förteckning

1. Totalisatorverksamheten. Idun. 140 s. Jo.
2. Sparfintimerande åtgärder. Idun. 121 s. Fi.
3. Effektivare prisövervakning. Idun. 177 s. H.
4. Automatisk databehandling inom folkbokförings- och uppbirsdväsendet. Idun. 230 s. Fi.
5. Begravningsplatser och gravar. Norstedt & Söner. 188 s. Ju.
6. Underrätterna. Idun. 339 s. Ju.
7. Enhetlig edning av krigsmakten. Beckman. 120 s. Fö.
8. Om läkarbehov och läkartillgång. Idun. 228 s. I.
9. Principer för en ny kommunindelning. Beckman. 243 s. I.
10. Preliminär nationalbudget för år 1961. Marcus. V + 105 s. Fi.
11. Den allmänna brottsregistreringen. Kihlström. 318 s. Ju.
12. Statliga belastningsbestämmelser av år 1960 för byggnadsverk. Idun. 50 s. K.
13. Lantbrukets yrkesskolor. Kihlström. 206 s. Jo.
14. Pensionssiftelser. I. Marcus. 184 s. Ju.
15. Polisens brottsbekämpande verksamhet. Idun. 251 s. + 2 s. ill. I.
16. Kriminalvård i frihet. Idun. 137 s. Ju.
17. Hjälpmedel i skolarbetet. Idun. 244 s. + 12 s. ill. E.
18. Totalförsvarets upplysningsverksamhet. Kihlström. 90 s. Fö.
19. Byggnadsindustrins arbetskraft. Idun. 150 s. S.
20. Vissa frågor rörande allmänna val. Idun. 173 s. Ju.
21. Författningsutredningen. V. Organisationer. Beslutsteknik. Valsystem. Idun. 362 s. Ju.
22. Den svenska utvecklingshjälpens administration. Kihlström. 74 s. U.
23. Svensk trafikpolitik. I. Idun. 387 s. K.
24. Svensk trafikpolitik. II. Idun. 163 s. K.
25. Flygbuller som samhällsproblem. Idun. 200 s. Fö.
26. Reviderad nationalbudget för år 1961. Marcus. V + 87 s. Fi.
27. Skifferoljefrågan. Norstedt & Söner. 144 s. H.
28. Kungl. Teatern. Verksamhet och ekonomi. Marcus. 320 s. E.
29. Förtidspensionering och sjukpenningförsäkring m. m. Idun. 341 s. S.
30. Grundskolan. Hæggeström. 881 s. E.
31. Läroplaner för grundskola och fackskolor. Idun. 388 s. E.
32. Handläggning av bostadslån. Idun. 101 s. S.
33. Redareansvarets begränsning. Idun. 101 s. Ju.
34. Huvudmannaskapet för polisväsendet m. m. Kihlström. 227 s. I.
35. Ändamålsenliga studentbostäder. Idun. 224 s. S.
36. Tandsjukvården vid de odontologiska läroanstalterna. Kihlström. 102 s. E.
37. Stämpel- och expeditonsavgifter. Idun. 294 s. Fi.
38. Stöd åt barnaföderskor. Idun. 122 s. S.
39. Lag om allmän försäkring, m. m. Idun. 143 s. S.
40. Länsindelningen inom Stockholms- och Göteborgsområdena. Idun. 384 s. + 2 st. utvkningsblad. I.
41. Reviderad giftlagstiftning. Idun. 326 s. I.
42. Mål och medel i stabiliseringspolitiken. Idun. 436 s. Fi.
43. Användningen av August Abrahamsons stiftelse å Näs. Idun. 93 s. E.
44. Folkbildningsarbete och ungdomsverksamhet. Idun. 233 s. E.
45. Djurplågeri, vetenskapliga djurförsök samt djurskyddsordning. Kihlström. 46 s. Ju.
46. Boxningssportens skadeverkningar. Idun. 104 s. I.
47. Reviderad hyreslag. Idun. 247 s. Ju.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1961:47

Justitiedepartementet



REVIDERAD HYRESLAG

FÖRSLAG AVGIVET AV
HYRESLAGSKOMMITTÉN

IDUNS TRYCKERIAKTIEBOLAG ESSELTE AB
STOCKHOLM 1961

Innehåll

Skrivelse till statsrådet och chefen för Kungl. Justitiedepartementet	5
Författningsförslag	7
Förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom	7
Förslag till lag om medling i hyrestvister	28
Motiv m. m.	33
Utredningsdirektiven	33
Om besittningsskydd för hyresgäst	35
Inledning	35
Historik	36
Professor C. G. Bergmans skrifter	36
Professor W. Lundstedts utredning	37
Socialstyrelsens yttrande 1925	44
Hyreslagstiftningskommitténs förslag	46
Gällande rätt	50
Hyreslagen	50
Hyresregleringslagen	54
1956 års lag	57
Utländsk rätt	59
Danmark	59
Finland	63
Norge	63
Västtyskland	65
Österrike	67
Schweiz	69
Holland	70
Belgien	71
Frankrike	73
Kommitténs förslag till besittningsskydd för bostadshyresgäst	75
Huvudregeln	76
Optionsrättens tillämplighetsområde	79
De optionsbrytande grunderna	83
Ansvar för oriktiga uppgifter	98
Villkoren i nytt hyresavtal	98
Optionsproceduren	105
Kommitténs förslag till besittningsskydd utanför bostadssektorn	110
Valet av skyddsform	110
Huvudregeln	111
Besittningsskyddets tillämplighetsområde	112

Giltiga upphörsgrunder	113
Besittningsskydd och vederlagsbestämmelser	115
Reaktionsmedlet	116
Förfarandet	117
Om personförändring på hyresgästsidan under löpande kontraktstid	119
Gällande rätt m. m.	119
Det principiella överlåtelseförbudet	119
Verkan av obehörig vägran att samtycka till överlåtelse	120
Rättspraxis	121
Synpunkter i litteraturen	125
Undantag från överlåtelseförbudet	127
Partiell sublokation	128
Tidigare reformförslag	130
Rätt till lägenhetsbyte	130
Rätt för affärsdrivande hyresgäst att överlåta lägenheten	131
Förslag till allmän bestämmelse om substitutionsrätt	135
Begränsning av dödsbos substitutionsrätt	136
Utländsk rätt	138
Danmark	138
Norge	139
Finland	140
Västtyskland	141
Österrike	143
Schweiz	143
Holland	144
Frankrike	144
Kommitténs förslag	146
Överlåtelse av hyresrätten	146
Total sublokation	160
Verkan av hyresvärdens samtycke till överlåtelse eller underupplåtelse	162
Påföljd för olovlig överlåtelse eller underupplåtelse	163
Partiell sublokation	164
Om rätt att övertaga lägenhet vid hyrestidens utgång	166
Gällande rätt	166
Nordisk rätt	167
Kommitténs förslag	168
Subjektsflerhet på hyresgästsidan	168
Makes övertaganderätt	171
Sammanfattning	173
Specialmotivering	177
Lagen om nyttjanderätt till fast egendom	178
Förslaget till lag om medling i hyrestvister	220
Reservationer och särskilda yttranden	230
Särskilt yttrande av ledamöterna Holmberg och Wiman	230
Reservation av ledamöterna Holmberg och Wiman	233
Reservation av ledamöten Järtelius	234
Bilaga angående engelsk hyresrätt	236
Bilaga med redogörelse för vissa intresseorganisationers yttranden angående förhandlingsväsendet	241

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet

Genom beslut den 15 mars 1957 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för justitiedepartementet att tillkalla högst åtta sakkunniga jämte sekreterare för att verkställa översyn av allmänna hyreslagen. Med stöd av detta bemyndigande tillkallades den 16 april samma år såsom sakkunniga justitierådet Nils Beckman, tillika ordförande, dåvarande ledamoten av riksdagens första kammare, drätselordföranden Fritiof Boo, ledamoten av riksdagens andra kammare kommunalarbetaren Henning Gustafsson, ledamoten av riksdagens andra kammare, lantarbetaren Sven Persson, borgarrådssekreteraren, numera direktören Yngve Holmberg, direktören Hans Wiman och advokaten Gösta Järtelius. Sedan Gustafsson på därom gjord framställning entledigats från uppdraget, tillkallades den 19 maj 1958 numera ledamoten av riksdagens andra kammare, distriktslantmätaren Mac Hamrin såsom sakkunnig i hans ställe.

De sakkunniga ha antagit benämningen hyreslagskommittén.

Till sekreterare åt de sakkunniga förordnades den 15 maj 1957 hovrättsassessorn, numera lagbyråchefen Lennart Fredlund.

Professor F. Lejman har biträtt kommittén med viss utredning rörande utländsk rätt.

För att tagas i övervägande vid fullgörande av utredningsuppdraget ha till kommittén överlämnats dels Hyresgästföreningens i Stockholm affärsidkaresektions framställning den 5 december 1946 angående rätt för affärshyresgäst att sätta annan i sitt ställe jämte de över framställningen avgivna remissvaren, dels skrivelser den 10 juni 1948 av H. Strandberg, den 6 november 1949 av G. E. Lundgren, den 9 april 1951 av Affärsmännens hyresgästförening och den 7 oktober 1954 av Bure Malmström angående näringsdrivande hyresgästs rätt att överlåta lägenheten, dels skrivelse den 3 februari 1949 av Lennart Öberg angående rätt att överlåta förhyrd lägen-

het m. m., dels skrivelse den 16 februari 1957 av Knut R. Stanler rörande hyresrätt till lägenhet i bostadsförening, dels skrivelse i april 1957 av Eva Ståhl rörande vissa hyresfrågor, dels ock skrivelse i maj 1957 av E. Carlsson angående hyresregleringens avveckling.

Kommittén har avgivit ett flertal remissutlåtanden över olika lagförslag och framställningar.

Sedan kommittén nu slutfört sitt arbete, får kommittén härmed vördsam samt överlämna betänkande med

1) förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom; och

2) förslag till lag om medling i hyrestvister.

Särskilt yttrande och reservation av ledamöterna Holmberg och Wiman samt reservation av ledamoten Järtelius bifogas.

Utöver de ämnen, som behandlats i betänkandet, ha inom kommittén diskuterats åtskilliga andra spörsmål av hyresrättslig natur, t. ex. frågor om förhyrd lägenhets skick, förskottshyra, förutsättningarna för återvinning av förverkad hyresrätt och rätt att uppsätta utomhusantenner. Diskussionen har emellertid i dessa delar icke lett till sådant resultat, att kommittén funnit tillräcklig anledning föreligga att framlägga några reformförslag härutinnan.

Vid betänkandet äro såsom bilagor fogade en redogörelse för engelsk hyresrätt samt en sammanställning av yttranden, som vissa av hyresmarknadens intresseorganisationer avgivit rörande förhandlingsväsendet.

Stockholm den 15 september 1961.

Nils Beckman

F. Boo

Mac Hamrin

Yngve Holmberg

Gösta Järtelius

Sven Persson

Hans Wiman

/L. S. Fredlund

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

Förslag till

Lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att i 1 kap. 5 § samt 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives:

1 kap.

5 §.

Har någon för samma tid upplåtit nyttjanderätt till sin fastighet åt flera, give vid tvist dem emellan den upplåtelse företrädare, som först skedde, utan så är att på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, eller till följd av bestämmelsen i 3 kap. 47 § tredje stycket företrädet skall annorlunda bestämmas; och njute den, som måste vika, skadestånd av upplåtaren, där han var i god tro när upplåtelsen skedde.

3 kap. Om hyra

Om hyresavtals ingående

1 §.

Avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot lega skall upprättas skriftligen, om ej lägenheten upplåtes för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, hyresvärden och hyresgästen åsämjas att muntligt avtal skall gälla. Har hyresgästen, i fall då upplåtelsen grundas på skriftligt avtal, erhållit rätt till nytt hyresavtal efter vad nedan i detta kapitel stadgas, skall jämväl detta avtal avfattas i skriftlig form, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Sker ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen, skall an-teckning härom göras å handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen be-gär det. Samma lag skall gälla, om någon i laga ordning trätt i hyresgästens ställe.

2 §.

Innefattar avtal, som avses i 1 §, tillika upplåtelse av jord att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å avtalet tillämpas vad om hyra är

stadgat, såvida jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid är stadgat i lagen om bostadsrättsföreningar.

Om hyrestiden

3 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderätts bestånd överskrides, och vill hyresvärden eller hyresgästen av sådan anledning frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 40 § bestämmer.

4 §.

Fardagar för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet äro den 1 april och den 1 oktober. Infaller fardag å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde ske nästa söckendag.

Sist klockan 12 å avträdesdagen skall den som har att avträda lägenheten hålla denna tillgänglig för den som kommer efter. Omfattar lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, minst två rum, som äro avsedda för sådant ändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller allmän helgdag, klockan 8 förmiddagen å avträdesdagen.

5 §.

Är ej hyrestiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid avtalats, upphör avtalet att gälla

1. om hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å den fardag som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

2. om hyran beräknas för månad, å den dag som infaller näst efter två veckor från uppsägningen, dock ej å tidigare dag än den som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen eller, om motsvarande dag i månaden ej finnes, å månadens sista dag;

3. om hyran beräknas för vecka, å fjärde dagen efter uppsägningen, dock ej å tidigare dag än den veckodag som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen;

4. om hyran beräknas för kortare tid än en vecka, dagen efter det uppsägningen skedde; eller

5. om dagen för avtalets upphörande ej kan fastställas med ledning av vad nu är sagt, å den dag som infaller näst efter två veckor från uppsägningen.

Vad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall äga tillämpning jäm-

väl å hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, då förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är avtalad.

6 §.

Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, utan att hyresvärden inom en månad därefter anmanat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på obestämd tid. Vad nu sagts skall dock icke gälla, om upplåtelsen jämlikt 42 § är att hänföra under bestämmelserna i 43—50 §§ och hyresvärden under hyrestiden eller inom en månad från dess utgång givit hyresgästen meddelande som avses i 46 §.

Om uppsägningsrätt vid hyresgästens död m. m.

7 §.

Är lägenhet förhyrd för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad och dör hyresgästen under hyrestiden, äger dödsboet, även om annat förbehåll skett, rätt att inom en månad från dödsfallet uppsäga avtalet att upphöra, om hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å sista dagen i nästföljande kalenderkvartal och eljest å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall. Hade den döde förhyrt lägenheten gemensamt med sin make, skall denna rätt tillkomma dödsboet och efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, skall vad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgat angående livstidsarrende äga motsvarande tillämpning; och skall, när på grund av hyresgästens eller hans änkas död avtalet upphör att gälla, lägenheten avträdas å den fardag som infaller näst efter en månad från dödsfallet.

Om personförändring på hyresgästsidan under hyrestiden

8 §.

Ej må hyresgästen, i vidare mån än av 9—11 §§ framgår, utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten eller åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten i dess helhet.

Samtycker hyresvärden till överlåtelse av lägenheten, skall hyresgästen vara fri från de skyldigheter avtalet ålägger honom, såvida ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor. Hyresgäst, som åt annan upplåter rätt att begagna lägenheten, svarar, även om hyresvärden samtyckt till upplåtelsen, alltjämt för sina förpliktelser enligt avtalet, i den mån ej hyresvärden befriat honom därifrån.

Motsätter sig hyresvärden utan skäl原因 anledning att hyresgästen överlåter lägenheten eller upplåter den till annans begagnande, eller lämnar han ej besked i saken inom en månad från det framställning härom gjordes, är hyresgästen berättigad att uppsäga avtalet, även om annat förbehåll skett.

9 §.

Har hyresrätt till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make, genom bodelning eller skifte i anledning av hemskillnad, äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död tillagts maken, är denne berättigad att träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Vill hyresvärden förbehålla sig rätt att, om maken skulle brista i avtalets fullgörande, söka ersättning av hyresgästen eller dennes dödsbo, skall han giva hyresgästen eller dödsboet meddelande härom inom en månad från det han erhöll under rättelse om bodelningen eller skiftet. Sker det ej, skall hyresgästen eller hans dödsbo icke vidare ansvara för de förpliktelser avtalet ålägger hyresgäst. Har i fall, då avtalet är slutet att upphöra efter uppsägning, hyresvärden i rätt tid gjort förbehåll som nyss sagts, skall ansvar för avtalets fullgörande dock icke åvila hyresgästen eller hans dödsbo längre tid än till den dag, då hyresvärden med iakttagande av den i hyresförhållandet tillämpliga uppsägningstiden tidigast kunnat bringa avtalet att utlöpa. Vad ovan i denna paragraf är stadgat, skall äga motsvarande tillämpning, då lägenhet som där sägs förhyrts av makar gemensamt.

Rör hyresavtal lägenhet som avses i första stycket och avlider hyresgästen under hyrestiden eller lämnar han hemmet, äger hans make utan hinder av att hyresvärden icke därtill samtyckt bruka lägenheten, till dess frågan om hans rätt att träda i hyresgästens eller dödsboets ställe blivit avgjord.

Har i hyresavtal intagits villkor, som strider mot bestämmelserna i denna paragraf, är villkoret utan verkan mot hyresgästen och dennes make.

10 §.

Vill hyresgäst, som icke är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna lägenhet, vilken han förhyrt för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom bostad, i sitt ställe sätta någon som sammanbor med honom sedan mer än tre år, äger rätten, om hyresvärden vägrar samtycke, på talan av hyresgästen giva tillstånd härtill, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Samma lag skall gälla, om hyresgästen dör under hyrestiden och dödsboet i sitt ställe vill sätta dödsbodelägare, som sammanlevde med hyresgästen, eller annan som sammanbodde med honom sedan mer än tre år.

Förbehåll, som strider mot bestämmelserna i denna paragraf, är utan verkan mot hyresgästen.

11 §.

Önskar hyresgäst, som förhyr lägenhet för att uteslutande eller huvudsakligen användas för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, i sitt ställe sätta någon, som skall övertaga den i lägenheten bedrivna verksamheten, äger rätten, om hyresvärden vägrar

samtycke, på talan av hyresgästen giva tillstånd härtill, såframt hyresvärdens vägran är obillig. Sådant tillstånd må icke utan synnerliga skäl meddelas hyresgäst, som icke innehaft lägenheten i minst fem år.

Förbehåll, som strider mot innehållet i denna paragraf, är utan verkan mot hyresgästen.

12 §.

Hyresgästen äger utan hyresvärdens samtycke inrymma utomstående personer i lägenheten, såframt men därav ej kan uppkomma för hyresvärdens. Är lägenhet uthyrd för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom bostad, må dock icke mer än hälften av lägenhetens rum, köket därvid räknat såsom rum, upplåtas till begagnande av sådana personer utan att hyresvärden därtill samtyckt.

Förbehåll, som strider mot innehållet i denna paragraf, är utan verkan mot hyresgästen.

Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning

13 §.

Hyresvärden skall å tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Angående rätt för hyresgästen att tala å förefintlig brist, ehuru lägenheten uthyrts i befintligt skick, stadgas i 15 §.

14 §.

Kommer lägenheten, innan tid för tillträde är inne, att genom vådeld eller annorledes förstöras, är avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om händelsen, äger denne rätt till ersättning för skada som genom hyresvärdens vållande eller underlåtenhet åsamkas honom.

Utfärdar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot dess användande för det ändamål som vid upplåtelsen förutsattes, är avtalet likaledes förfallet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande, som föranlett myndighetens beslut, av försummelse från hyresvärdens sida eller lämnar ej hyresvärden utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, äger denne rätt till ersättning för skada som åsamkas honom genom hyresvärdens försummelse eller underlåtenhet.

15 §.

Uppkommer före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 14 § första stycket sägs, och är ej skadan botad när lägenheten skall

tillträdas, eller finnes lägenheten eljest, i annat fall än 17 § avser, å tillträdesdagen icke vara i det skick, hyresgästen äger fordra, är hyresgästen berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på tillsägelse så snart ske kan därom besörja. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja, äger hyresgästen uppsäga avtalet; dock må uppsägning ej ske, med mindre bristen är av väsentlig betydelse, och ej heller efter det bristen blivit avhjälpt av hyresvärden. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick är hyresgästen berättigad till skälig nedsättning i hyran.

I fall som nu sagts äger hyresgästen även erhålla ersättning för skada, såframt ej hyresvärden visar att förefintlig brist icke beror på hans försummelse.

Vad ovan i denna paragraf är stadgat äger tillämpning även för det fall att lägenheten uthyrts i befintligt skick, såframt lägenheten icke är i det skick som sagts i 13 § första stycket och hyresgästen ej vid avtalets ingående ägt kännedom om bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

16 §.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut, varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne eljest lider intrång i sin nyttjanderätt, är han berättigad till skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, äger hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om skadestånd skall vad i 14 § andra stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.

17 §.

Avser hyresavtalet hus eller del av hus, som vid avtalets ingående ej färdigställt, och är lägenheten ännu ej i färdigt skick, då tillträde skall ske, äger hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran samt rätt, som i 15 § sägs, att uppsäga avtalet. Uppsägning må jämväl ske innan tid för tillträde är inne, om det är uppenbart, att lägenheten å tillträdesdagen ej kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Hyresgästen äger även rätt till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

18 §.

Är lägenheten ej i rätt tid utrymd av den som skall avflytta, äger hyresgästen erhålla skälig nedsättning i hyran för den tid han är i mistning av lägenheten eller del därav. Undanröjes icke hindret genast efter det hyresvärden underrättats om förhållandet, skall vad i 15 § är stadgat om rätt

för hyresgästen att på grund av brist i lägenheten uppsäga avtalet äga motsvarande tillämpning. Hyresgästen är även berättigad till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar att uppehållet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

19 §.

Det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 13 § äger fordra.

20 §.

Uppkommer under hyrestiden å lägenheten skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller meddelar myndighet, utan att hyresgästen givit anledning därtill, beslut som ovan i detta kapitel sägs eller uppstår eljest, utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 14—16 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning, i fråga om myndighets beslut dock ej förrän beslutet skall lända till efterrättelse.

21 §.

Vad ovan är stadgat om skada eller brist å lägenheten skall även gälla, om denna till men för hyresgästen finnes behäftad med ohyra.

I fråga om lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd till bostad, är hyresvärden även för det fall att hyresgästen är ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten, pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, äger han städse rätt till ersättning för oundgänglig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för ohyrans utrotande.

22 §.

Kommer av anledning, som avses i 1 kap. 3, 5 eller 6 §, någon del av lägenheten att frångå hyresgästen, är han berättigad till skälig nedsättning i hyran samt till skadestånd efter vad i 1 kap. stadgas. Hyresgästen äger även rätt, som i 15 § sägs, att uppsäga avtalet, om han var i god tro när avtalet slöts.

23 §.

Förbehåll varigenom inskränkning göres i de rättigheter som enligt 14—18 och 20—22 §§ tillkomma hyresgästen är utan verkan. Vad nu sagts skall dock icke gälla avtal om inskränkning i rätten att enligt 20 § erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättande i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller låter utföra visst annat arbete som särskilt angivits i avtalet.

24 §.

Finnes lägenhet, som är uthyrd för att uteslutande eller huvudsakligen användas till bostad, vara så beskaffad att bostadens användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa och avhjälpes hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, äger hyresgästen utan hinder av annat förbehåll uppsäga avtalet, även om rätt därtill icke enligt vad förut stadgats tillkommer honom.

Om hyrans erläggande

25 §.

Har avtal ej träffats om tiden för erläggande av hyra, som skall utgå i penningar, skall hyran betalas, om den beräknas för helt, halvt eller fjärdedels år, senast å sista söckendagen före början av vart fjärdedels år och eljest senast å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran beräknas.

Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök därvid räknat såsom rum, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall, även om annat avtalats eller följer av vad i första stycket är sagt, såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran gälla sista söckendagen i nästföregående månad, varvid dock skall iakttagas att icke någon del av hyran anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag.

Hyran skall erläggas i hyresvärdens hemvist eller å annan plats som av honom anvisas; dock må betalning städse ske genom postanvisning eller postgiro. Skall hyran erläggas å ort utom riket, är hyresvärden skyldig vidkännas kostnaden därför.

Har från postanstalt inom riket hyra avsänts till hyresvärden genom postanvisning eller genom inbetalningskort till hans postgirokonton, eller har innehavare av sådant konto erlagt hyra till hyresvärden medelst giro- eller utbetalningskort, skall, även om annat förbehåll skett, med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 38 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, så anses som om hyran kommit hyresvärden tillhanda den dag, då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret.

Vad i 2 kap. 45—48 §§ stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning beträffande hyresavtal.

26 §.

Anser hyresgästen att han enligt någon av bestämmelserna i 15—18, 20—22 och 30 §§ är berättigad till skadestånd, nedsättning i hyra eller ersättning för avhjälpande av brist eller att han eljest har genfordran hos hyres-

värden och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp å hyra som utgår i penningar, äger han nedsätta beloppet hos överexekutor. Råder tvist om skyldighet att erlægga hyra, som utgår i penningar men ej är till beloppet bestämd i avtalet, må hyresgästen ock hos överexekutor nedsätta det belopp tvisten rör. Då belopp nedsattes hos överexekutor, skall skriftlig uppgift i två exemplar lämnas om hyresförhållandet och förfallodagen samt om grunden för avdraget eller, vid tvist som i andra punkten sägs, tvistens beskaffenhet. Hyresgästen är pliktig ställa pant eller borgen, som överexekutor skäligen kan godkänna, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta.

Har hyresgästen verkställt nedsättning enligt vad i första stycket sägs, äger hyresvärden, även om annat förbehåll skett, icke göra gällande, att nyttjanderätten blivit förverkad på den grund att det nedsatta beloppet ej erlagts till honom.

Överexekutor skall ofördröjligen i rekommenderat brev giva hyresvärden meddelande om verkställd nedsättning.

Visar ej hyresvärden inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och meddelande om nedsättningen avsänts till honom, att han träffat överenskommelse med hyresgästen om beloppets utfående eller väckt talan därom mot hyresgästen, äger denne återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, må nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan genom dom, som vunnit laga kraft, eller förlikning eller annorledes bragts till slut.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank för att där innestå mot ränta. Upplupen ränta skall utbetalas till den som finnes berättigad till det nedsatta beloppet.

Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande

27 §.

Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes; dock äger hyresvärden, även om annat avtalats, ej åberopa avvikelse, som för honom är utan betydelse.

28 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är pliktig att ersätta all skada därå som vållas av honom. Har skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans husfolk eller gäster eller eljest av honom inrymts i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning, är han ock skyldig att ersätta skadan; dock är han icke ansvarig för brandskada, som sålunda uppstått, såframt han icke brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller yppas brist, med vars avhjälpande ej kan anstå utan äventyr, skall hyresgästen genast lämna hyresvärden meddelande därom. Är hyresgästen och hans folk borta, när sådan skada inträffar eller brist yppas i lägenheten, och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att under bortovaron vid behov komma in i denna, är dock, såframt lägenheten utgör del av hus, tillfyllest, att hyresgästen lämnar hyresvärden meddelande omedelbart efter återkomsten. Om annan skada eller brist än förut i detta stycke sagts skall meddelande lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad nu är stadgat, är han ansvarig för skada som föranledes därav.

Vad ovan stadgats om skada eller brist skall äga motsvarande tillämpning, om lägenheten finnes behäftad med ohyra.

Har hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtitt lägenheten eller åt annan upplåtit rätt att begagna densamma, är hyresgästen ansvarig för skada som nye innehavaren, om lägenheten hade varit förhyrd av honom, skolat ersätta enligt bestämmelserna i denna paragraf. Har hyresvärden samtyckt till överlåtelsen eller upplåtelsen, är hyresgästen ansvarig för skada som nu sagts allenast såframt hyresvärden till samtycket fogat sådant villkor.

Förbehåll, varigenom hyresgästens ansvarighet för lägenhet, som är uthyrd allenast till bostad, utsträcker utöver vad i denna paragraf är stadgat, är utan verkan.

29 §.

Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av dem för vilka han enligt 28 § första stycket svarar.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, må icke införas i lägenheten.

30 §.

Hyresvärden äger utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete som ej utan skada kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen pliktig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg må hyresvärden låta i lägenheten utföra mindre brådskande förbättringsarbete som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, äger hyresgästen inom en vecka från det han erhöll meddelande därom uppsäga avtalet till upphörande å den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen utan hinder av att längre hyres-

tid avtalats. Dylikt arbete må icke påbörjas förrän avtalet enligt vad nu sagts kunnat bringas att upphöra. Vad i detta stycke stadgas gäller ej arbete, som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

Hyresvärden skall tillse att i fall varom ovan sägs ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen. Han är ock, även om försummelse icke ligger honom till last, skyldig att ersätta skada, vilken åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket. Förbehåll, varigenom hyresgästen ålägges att efter kortare frist än som följer av bestämmelserna i andra stycket tåla där avsedda åtgärder eller inskränkning göres i den rätt till uppsägning som enligt samma stycke tillkommer hyresgästen, är utan verkan.

Är fråga om utrotande av ohyra i fastigheten, är hyresgästen, ehuru den av honom förhyrda lägenheten icke besväras därav, skyldig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten som föranledas av erforderliga åtgärder för ändamålet. I fall som nu sagts skall vad i 21 och 23 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning.

31 §.

Underlåter hyresgästen att i fall som avses i 30 § bereda hyresvärden tillträde till lägenheten, äger överexekutor förordna om erforderlig handräckning. I fråga om sådan handräckning skall gälla vad i utsökningslagen är stadgat om handräckning som avses i 191 § nämnda lag.

Om verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m.

32 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt den förhyrda lägenheten, skall hyresavtalet utan särskilt förbehåll gälla mot nye ägaren, om det var skriftligen upprättat. Var avtalet icke så upprättat och vill ej nye ägaren låta avtalet gälla, åligger det honom att inom tre månader efter det överlåtelsen skedde uppsäga avtalet, vid äventyr att avtalet eljest gäller mot honom. Har i hyresavtal intagits förbehåll, som strider mot vad ovan stadgats, är förbehållet utan verkan mot hyresgästen.

Vad i 2 kap. 29 § stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning å hyresavtal, om detta upprättats skriftligen.

I övrigt skall beträffande hyresavtal vad i 2 kap. 30 och 31 §§ stadgas om arrendeavtal äga motsvarande tillämpning; dock äger hyresgäst icke att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han fick kunskap om överlåtelsen, avräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse som träffats med denne, med mindre nye ägaren hade kännedom om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

33 §.

Vad i 2 kap. 32 § är stadgat om verkan av utmätning av arrenderad fastighet eller fastställande av in-tecknad fordran till betalning ur fastigheten, jordägarens försättande i konkurs samt talan om återköp av fastigheten skall äga motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

34 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, äger konkursboet uppsäga avtalet; i fråga om konkursboets ansvarighet för avtalets fullgörande skall gälla vad i 2 kap. 33 § är stadgat.

Har ej tillträde av lägenheten skett, när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att, om hyresvärden fordrar det, för avtalets fullgörande ställa säkerhet, med vilken denne skäligen kan nöjas. Sker det ej inom utgången av nästa dag efter det säkerhet fordrades, äger hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet av anledning som nu sagts, är hyresvärden berättigad till skadestånd.

35 §.

Är pant eller borgen ställd för avtalets fullgörande och försämras sedan säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, är hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet.

Om hyresrättens förverkande

36 §.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden på grund därav berättigad att uppsäga avtalet

1. om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfalldagen, dock ej i fall då hyran skolat erläggas i förskott för längre tid än en månad, med mindre hyresgästen är i dröjsmål med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfalldagen, och ej heller i fall då annat följer av 49 §;

2. om hyresgästen undandraget sig att fullgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

3. om hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtit lägenheten eller åt annan upplåtit rätt att begagna denna och ej på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om lägenheten nyttjas i strid med vad i 12 eller 27 § är stadgat och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

5. om hyresgästen eller, då lägenheten överlåtits eller upplåtits till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till förekomsten av ohyra i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om förekomsten därav bidrager till att ohyran sprides i fastigheten;

6. om eljest lägenheten vanvårdas eller om hyresgästen eller, då lägenheten överlåtits eller upplåtits till annan, denne åsidosätter något av vad enligt 29 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och icke på tillsägelse rättelse sker;

7. om i strid med stadgandet i 30 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

8. om hyresgästen åsidosätter skyldighet, som utöver vad i detta kapitel är stadgat åligger honom enligt avtalet och vars fullgörande måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden.

Finnes i fall som avses i första stycket vad hyresgästen låtit komma sig till last vara av ringa betydighet, må hyresgästen ej skiljas från lägenheten.

Uppsäges avtalet, äger hyresvärden rätt till skadestånd.

37 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 36 § första stycket 1—4, 6 eller 7 sägs men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, äger han ej sedan åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Samma lag skall tillämpas, om hyresvärden icke inom två månader från det han fick kännedom om förhållande, som avses i 36 § första stycket 5 eller 8, uppsagt avtalet eller inom samma tid från det han erhöll vetskap om att lägenheten olovligen överlåtits eller upplåtits till annan tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

38 §.

Är hyresrätten enligt vad som sagts i 36 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, må hyresgästen likväl ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, såframt senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlägges till hyresvärden eller nedsättes hos överexekutor såsom i 26 § är stadgat. I avvaktan på att hyresgästen visar sig hava fullgjort vad sålunda erfordras för hyresrättens återvinnande må beslut om vräkning icke meddelas, innan fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

Vad i denna paragraf är stadgat skall ej gälla, då skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än en månad efter det hyresrätten förverkades.

39 §.

Förbehåll varigenom stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än som följer av 36—38 §§ är utan verkan.

Om uppsägning

40 §.

Uppsägning av hyresavtal skall ske skriftligen eller med vittnen. Sådan form erfordras dock ej, då skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas eller då hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett fjärdedels år.

Vad i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken stadgas om delgivning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall uppsägning, som hos honom sker, gälla som hade den skett hos hyresvärden själv.

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, skall uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnas å posten samt ett exemplar av uppsägningen lämnas hans husfolk eller, därest sådant icke påträffas, läggas i hans postlåda, om sådan finnes; uppsägningen skall anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämningsansökan, varigenom talan väckts om upphörande av hyresförhållande, samt ansökning om vräkning av hyresgäst skall, då delgivning i behörig ordning skett, gälla såsom uppsägning, även om vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

41 §.

Uppsäges hyresavtal av anledning som avses i någon av 15—18, 20—22 och 24 §§ skall avtalet genast upphöra att gälla. Samma lag skall tillämpas i fall som avses i 36 §, om ej annat följer av vad i 38 § är stadgat.

Om avtalets upphörande i fall som avses i 7 § första stycket eller 30 § andra stycket är stadgat i samma lagrum.

Sker eljest uppsägning av anledning, som enligt vad ovan i detta kapitel sagts medför rätt för hyresvärd eller hyresgäst att frånträda avtalet, skall avtalet upphöra att gälla å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall; hade hyresgästen icke tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla.

Om rätt för bostadshyresgäst till nytt hyresavtal

42 §.

Har lägenhet uthyrts för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad, skola bestämmelserna i 43—50 §§ äga tillämpning å upplåtelsen, dock ej

1. då lägenheten uthyrts i möblerat skick; eller
2. då hyresavtalet upphör att gälla, innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd; eller
3. då upplåtelsen avser del av upplåtarens bostad; eller
4. då hyresrätten enligt förbehåll, som äger laga verkan, icke skall vara förenad med rätt till nytt hyresavtal.

43 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla, är hyresgästen berättigad att erhålla nytt hyresavtal, om ej annat följer av vad nedan i denna paragraf eller eljest finnes stadgat. Var avtalet slutet för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall samma lag tillämpas, när hyresavtalet skall upphöra på grund av den avtalade hyres- tidens utgång.

Hyresgästen äger icke rätt till nytt hyresavtal

1. då hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet upphör av anledning som i 35 § sägs; eller
2. då hyresgästen eljest i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser, att han icke skäligen bör komma i åtnjutande av nytt hyresavtal; eller
3. då huset skall rivas eller undergå större ombyggnad och det ej är uppenbart, att hyresgästen kan kvarbo utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden; eller
4. då lägenheten icke vidare skall användas för bostadsändamål och det ej av särskild anledning är mot hyresgästen obilligt att upplösa hyresförhållandet; eller
5. då hyresförhållandet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och ägaren bor eller vill bo i huset eller behöver lägenheten för att kunna överlåta fastigheten eller då upplåtelsen rör lägenhet, som upplåtaren innehar med bostadsrätt, och bostadsrättshavaren vill bo i lägenheten eller behöver denna i och för överlåtelse av bostadsrätten, dock ej om ägarens eller bostadsrättshavarens vägran att medgiva nytt hyresavtal uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden; eller
6. då hyresvärden i annat fall har skälig anledning fordra, att hyresgästen flyttar.

Har hyresvärden allenast fog kräva, att hyresgästen avträder en del av lägenheten, äger hyresgästen rätt att erhålla nytt hyresavtal rörande återstoden.

44 §.

Har någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, äga de gemensamt rätt till nytt hyresavtal efter vad i 43 § sägs. Har någon av dem uppsagt avtalet eller äga de eljest på grund av omständighet, som är hänförlig allenast till någon av dem, icke gemensamt rätt till nytt hyresavtal, är den andre, om ej hyresrätten är förverkad eller avtalet upphör av anledning som i 35 § sägs, berättigad till sådant avtal, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom såsom hyresgäst.

Har hyresgästens make sin bostad i lägenheten, skall maken, även om han icke har del i hyresrätten, äga rätt till nytt hyresavtal som om han förhyrt lägenheten gemensamt med hyresgästen. Vad i 45—49 §§ stadgas om hyresgäst skall i sådant fall äga tillämpning jämväl å hyresgästens make.

45 §.

Då hyresgäst enligt 43 eller 44 § är berättigad till nytt hyresavtal, skall detta löpa från den dag det förra avtalet upphörde samt gälla för ett år i sänder med förut tillämplig uppsägningstid, såframt ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning finnes lämpligare. Hyresgästen är pliktig att erlægga hyra med belopp som hyresvärden fordrar. Begär han oskäligen hyra, skall dock hyra endast utgå med skäligt belopp. Övriga av hyresvärden uppställda villkor för nytt hyresavtal skola gälla, såvitt de ej strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest äro obilliga. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skola samma villkor som i det förra avtalet gälla.

46 §.

Har hyresavtalet uppsagts av hyresvärden, utan att denne vill frånträda avtalet av anledning som i 35 eller 36 § sägs, åligger det honom att om överenskommelse om nytt hyresavtal eller hyresförhållandets upplösning ej kan träffas giva hyresgästen skriftligt meddelande att han har att inom en månad därefter hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, såframt han ej åtnöjes med att flytta. Sådan skyldighet åvilar ock hyresvärden, då hyresavtal, som slutits för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall upphöra att gälla på grund av den avtalade hyrestidens utgång. Har någon, som förhyr lägenhet gemensamt med annan, uppsagt avtalet, skall hyresvärden giva den andre hyresgästen sådant meddelande, såframt han ej kan träffa överenskommelse med honom i fråga om hyresförhållandets bestånd. Meddelande som ovan sagts skall lämnas hyresgäst i den ordning som enligt 40 § gäller för uppsägning.

Har hyresvärden fullgjort vad enligt första stycket åligger honom, har hyresgästen att inom tid som där sägs hänskjuta tvisten till medlingsnämnden, vid äventyr att hans rätt till nytt hyresavtal eljest är förfallen.

Leder förfarandet inför nämnden icke till förlikning, åligger det hyresgästen, om han vill komma i åtnjutande av rätt till nytt hyresavtal, att väcka talan därom inom en månad från det nämnden avskrev ärendet; försummas det, är hyresgästens rätt till nytt hyresavtal förfallen.

47 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal skall komma till stånd, äger hyresgästen utan hinder av att hyrestiden utgått kvarsitta i lägenheten, till dess sådant avtal kommit till stånd eller talan därom ogillats eller hyresgästen avstått från rätt till nytt hyresavtal eller denna rätt förfallit.

För tid, som hyresgästen enligt första stycket kvarsitter i lägenheten, skola de förut gällande hyresvillkoren tillämpas i avbidan på att de slutliga hyresvillkoren för samma tid bliva genom avtal eller rättens avgörande bestämda.

Har lägenhet uthyrts till annan, innan frågan om hyresgästens rätt att erhålla nytt hyresavtal blivit avgjord, är det utan verkan mot hyresgästen.

48 §.

Bifalles hyresgästens talan om rätt till nytt hyresavtal, anses domen som nytt hyresavtal.

Avgöres målet på annat sätt, äger rätten, om hyresgästen finnes böra er hålla anstånd med lägenhetens avträdande, förordna om sådant anstånd under tid som prövas skälig. Sådant förordnande må dock icke meddelas, om hyresrätten är förverkad eller rätten till nytt hyresavtal förfallen. Om hyresvärden det yrkar, må ock, om hänsyn till hans intresse det kräver, uppskov med lägenhetens avträdande meddelas under skälig tid. Avgöres målet efter hyrestidens utgång eller förordnas om anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande, skall rätten fastställa hyresvillkor att gälla för tiden från avtalets upphörande till dess skyldighet inträtt för hyresgästen att flytta; och skola bestämmelserna i 45 § härvid äga motsvarande tillämpning.

49 §.

Är hyresgäst skyldig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, är hyresrätten ej på grund av dröjsmål med erläggande av det överskjutande beloppet förverkad, med mindre beloppet utestår oguldet en månad efter förfallodagen. Vad sålunda stadgats skall dock icke gälla, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter förfallodagen.

Hyresgäst, som är pliktig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, skall å överskjutande beloppet erlägga ränta efter sex för hundra om året som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

50 §.

Har i hyresavtal intagits förbehåll, som strider mot bestämmelserna i 42—49 §§, är förbehållet utan verkan mot hyresgästen och hans make.

Utän hinder av vad sålunda stadgats skall förbehåll, enligt vilket hyresrätt icke skall vara förenad med rätt till nytt hyresavtal, gälla mot hyresgästen och dennes make, om förbehållet tillkommit efter det hyresförhållandet varat sex månader i följd. Hade hyresgästens make sin bostad i lägenheten, när dylikt förbehåll slöts, är det dock icke gällande mot honom, med mindre han godtagit detsamma.

Om rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning

51 §.

Har lägenhet upplåtits för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas för annat ändamål än bostad, äga bestämmelserna i 52—54 §§ tillämpning å upplåtelsen, dock ej om hyresavtalet upphör att gälla innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd eller annat följer av förbehåll, som äger laga verkan mot hyresgästen.

52 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla eller går bestämd hyrestid till ända och vägrar hyresvärden att låta hyresgästen komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, är hyresvärden, såframt han ej har giltig anledning till sådan vägran, pliktig att i den omfattning som prövas skäligen ersätta hyresgästen för flyttningskostnader, sådan värdeminskning å hyresgästens egendom, som beror på hyresförhållandets upplösning, samt förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet förenats med lägenheten. Sådan ersättningskyldighet åligger ock hyresvärden, om han för förlängning kräver oskäligen hyra eller uppställer annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

53 §.

Har hyresgästen icke inom en månad från det uppsägning från hyresvärdens sida skett givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 52 § förfallen. Var avtalet slutet för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall samma lag gälla, om hyresgästen icke minst sex månader före hyrestidens utgång eller, om hyresavtalet slutits för kortare tid än ett år, före halva hyrestidens utgång meddelat hyresvärden sin önskan att behålla lägenheten. Har sådant tillkännagivande skett inom föreskriven tid, åligger det hyresvärden att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att sluta nytt hyresavtal eller ock av vad orsak han vägrar att medgiva hyresgästen sådant avtal. Underlåter han det, äger hyres-

gästen rätt till ersättning för skada som i 52 § sägs, såframt ej hyresrätten är förverkad.

54 §.

Har i hyresavtal intagits förbehåll, som strider mot bestämmelserna i 51—53 §§, är förbehållet utan verkan mot hyresgästen. Förbehåll, varigenom hyresgästen avstått från rätt till ersättning i händelse av hyresförhållandets upplösning, är dock gällande mot honom, om det tillkommit efter det hyresförhållandet varat sex månader i följd.

Om bevarande av rätt till talan m. m.

55 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten. Försittes den tiden är rätten till talan förlorad. Har endera väckt talan i rätt tid, äger den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

56 §.

Har hyresgäst väckt talan om rätt till nytt hyresavtal, må talan från hyresvärdens sida om åläggande för hyresgästen att flytta städse prövas utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt.

57 §.

Är sådant meddelande från hyresvärdens sida som avses i 8, 14 eller 53 §, i rekommenderat brev för befordran till mottagarens vanliga adress avlämnat å postanstalt inom riket, skall avsändaren anses hava fullgjort vad på honom ankommer. Samma lag skall gälla beträffande meddelande från hyresgästens sida, som avses i 15, 18, 24, 28 eller 53 § första punkten; i fall som i 28 § sägs är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Angående vad som skall iakttagas vid uppsägning är stadgat i 40 §.

Särskilda bestämmelser

58 §.

Är tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, må villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

59 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall erläggas inom de närmaste sex månaderna, äger hyresvärden att av hyresgästen tillhöriga lös-

ören som finnas inom fastigheten kvarhålla så mycket som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom som jämlikt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning.

60 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten.

Skiljeavtal, som avses i första stycket, är ej heller gällande såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelser meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden; i berörda hänseenden skall i stället lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgör dock icke hinder för att i skiljeavtalet utse medlingsnämnd i hyrestvister till skiljenämnd eller bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den i nämnda lag angivna tiden av sex månader.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1963.

Genom lagen upphävas lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal samt 8 a § tredje stycket och femte stycket andra punkten lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.

Vad i 3 kap. 42—54 §§ nya lagen stadgas skall icke gälla hyresförhållande, varå bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äga tillämpning. Upphöra nämnda bestämmelser att gälla å viss ort eller eljest, äger Konungen meddela de föreskrifter som erfordras för att bringa 3 kap. 42—54 §§ nya lagen i tillämpning.

Nya lagen skall äga tillämpning jämväl å hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, såvida ej annat följer av vad här nedan stadgas.

Har hyresgästen före lagens ikraftträdande gjort framställning hos hyresvärden om tillåtelse att överlåta lägenheten, skall i fråga om tiden för framställningens besvarande gälla vad i äldre lag är stadgat.

Har hyresgästen avlidit före lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före sagda tidpunkt, skall fortfarande tillämpas vad i äldre lag finnes föreskrivet om rätt för dödsboet och efterlevande maken att frånträda avtalet eller sätta annan i sitt ställe samt om rätt för make att övertaga lägenhet, som genom bodelning eller skifte tillagts honom.

Vad i äldre lag är stadgat om rätt för hyresgäst att inrymma främmande personer i lägenheten skall fortfarande äga tillämpning i fråga om avtal, som

ingåtts före nya lagens ikraftträdande. Är avtalet slutet för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall dock från nämnda tidpunkt nya lagens bestämmelser om rätt att i lägenheten inrymma utomstående personer äga tillämpning å avtalet.

Har hyresgästen före lagens ikraftträdande olovligen överlåtit lägenheten eller har förhållande, som avses i 3 kap. 32 § 5. eller 8. äldre lag inträffat före sagda tidpunkt, skall om hyresvärdens rätt att återöpa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten gälla vad i äldre lag är stadgat.

3 kap. 42—54 §§ nya lagen äga icke tillämpning, då hyresavtal blivit före nya lagens ikraftträdande uppsagt eller då hyrestiden enligt avtal, som slutits före nya lagens ikraftträdande och gäller för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, utgår den 1 oktober 1963 eller tidigare; i sådant fall skall i stället tillämpas vad i äldre lag är stadgat om rätt för hyresgäst att erhålla nytt hyresavtal eller ersättning i anledning av vägrad förlängning.

Har hyresavtal upphört att gälla före nya lagens ikraftträdande, skall vid beräkning av den tid, inom vilken hyresvärd eller hyresgäst har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av hyresförhållandet gällande, äldre lag fortfarande tillämpas.

Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum som ersatts genom bestämmelse i nya lagen skall denna i stället tillämpas.

Förslag till

Lag om medling i hyrestvister

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

I varje stad med rådhusrätt så ock i varje domsaga skall, om ej Konungen förordnar om annan indelning, finnas en nämnd med uppgift att i enlighet med vad här nedan sägs medverka till biläggande av hyrestvister samt att under förutsättningar, som angivas i denna lag, vara skiljenämnd i sådana tvister.

2 §.

Medlingsnämnd skall bestå av ordförande och två ledamöter.

Ordförande och ledamöter förordnas av länsstyrelsen för en tid av tre år i sänder. Till ordförande förordnas lagfaren person, om lämplig sådan finnes att tillgå. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre ledamoten, som ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skall hava kännedom om bostadsmarknaden i orten. I ärende rörande lägenhet, som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet. Avgår ordförande eller ledamot före utgången av den tid för vilken han utsetts skall ny ordförande eller ledamot utses för den tid, som återstår för den avgångne.

Ordförande eller ledamot skall vara svensk medborgare och hava uppnått tjugofem års ålder. Ej må den vara ordförande eller ledamot, som är omyn- dig eller i konkurstillstånd.

För ordförande och var ledamot utses minst en suppleant. I fråga om suppleant skall gälla vad som stadgas om ordförande eller ledamot, som suppleanten skall ersätta.

3 §.

Innan ledamot eller suppleant för ledamot utses, skall sammanslutning av fastighetsägare, hyresgäster eller rörelseidkare, vilken gjort framställning därom hos länsstyrelsen, beredas tillfälle att avgiva förslag till sådan ledamot eller suppleant, som skall företräda samma intresse som sammanslutningen tillvaratager.

Har förslag avgivits av sammanslutning, som med hänsyn till medlems- antal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den

intressegrupp, varom fråga är, bör den föreslagne utses till ledamot eller suppleant, om icke särskilda skäl annat föranleda.

4 §.

Hyrestvist må av part hänskjutas till medling inför nämnden, om ej tvisten dragits inför domstol, överexekutor eller skiljemän. Tvist, som angår hyresgästs rätt till nytt hyresavtal, må dock på framställning av part upptagas till medling utan hinder av att tvisten är föremål för behandling i annan ordning.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, äger domstolen, då så finnes lämpligt, förordna, att saken skall behandlas av medlingsnämnd, innan målets handläggning fortsättes.

5 §.

Framställning om medling göres hos nämndens ordförande. Framställningen skall innehålla uppgift om parternas namn, yrke och hemvist samt om tvistens beskaffenhet. Part, som gör framställning om medling, skall därvid förete hyreskontrakt och andra för honom tillgängliga handlingar, som kunna tjäna till upplysning i saken.

Har domstol meddelat beslut, som avses i 4 § andra stycket, skall akten i målet översändas till medlingsnämnden.

6 §.

Då tvist av part eller domstol hänskjutits till nämnden för medling, skall nämndens ordförande så snart ske kan utsätta tid och plats för ärendets handläggning samt genom rekommenderade brev, som böra avsändas minst sex dagar för sammanträdet, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Sammanträdet skall hållas inom tre veckor från det tvisten hänsköts till nämnden, om ej särskilda skäl föreligga för längre anstånd.

7 §.

Medlingsnämnd är för sina sammanträden berättigad att utan särskild kostnad förfoga över nödiga lokaler i tingshus, kommunalkontor, allmän skola eller annan allmän byggnad, som icke är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål.

8 §.

Underlåter part, som påkallat medling, att på kallelse inställa sig inför nämnden, skall ärendet avskrivras. Kommer ej motparten tillstädes, skall nämnden giva honom föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och finner nämnden icke antagligt, att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivras. Uteblir i tvist, som

av domstol hänskjutits till nämnden, någon av parterna från nämndens sammanträde, avskriver nämnden ärendet.

Vad i första stycket stadgas äger icke tillämpning, om anledning förekommer att part som uteblivit har laga förfall för sin utevaro.

9 §.

Komma parterna tillstådes inför nämnden, skall denna klarlägga tvistefrågan och söka förlika parterna. Om anledning därtill förekommer, skall nämnden eller ombud, som nämnden anlitar, företaga besiktning av den lägenhet tvisten rör. Vid sådan besiktning skall tillfälle beredas båda parterna att närvara. Besiktning må äga rum före nämndens sammanträde.

Det bör vara parterna angeläget att, i den mån sådant erfordras för att bereda nämnden tillförlitlig grund för tvistefrågans bedömande, tillhandahålla de handlingar och meddela de uppgifter, varöver parterna förfoga, samt bereda nämnden eller ombud, som nämnden anlitat, tillträde till den lägenhet tvisten rör.

10 §.

Enas ej parterna om förslag till förlikning som under förhandlingarna må hava framkommit från någon av dem, skall nämnden framlägga förslag till lösning av tvisten, såframt det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Kommer förlikning till stånd, skall den avfattas i skrift och undertecknas av båda parter. Kan förlikning ej åvägbringas, skall ärendet avskrivas.

11 §.

Då nämnden annorledes än genom förlikning skiljer sig från ärende, som angått hyresgästs rätt till nytt hyresavtal och av part hänskjutits till nämnden för medling, skall nämnden genast till part eller hans ombud överlämna skriftligt besked härom med angivande av dagen då ärendet avskrivits och med upplysning tillika att hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av rätt till nytt hyresavtal, har att väcka talan därom inom en månad från sagda dag. Är part ej tillstådes, skall nämndens ordförande senast nästa söckendag översända beskedet i rekommenderat brev till parten eller hans ombud.

Underrättelseskyldighet, som ovan sagts, föreligger dock icke då ärendet avskrivits på den grund att hyresgäst återkallat begäran om medling eller att båda parter uteblivit från nämndens sammanträde.

Då tvist, som av domstol hänskjutits till nämnden, slutbehandlats av denna, skall nämnden med återställande av handlingarna i målet underätta domstolen om det resultat, vartill nämndens behandling av saken lett.

12 §.

Skall hyrestvist enligt laga skiljeavtal prövas av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen och har medlingsnämnden i avtalet eller

eljest av parterna utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på därom gjord framställning avgöra tvisten genom skiljedom, om hinder härför icke möter enligt 1 § andra stycket lagen om skiljemän.

I sak, som nämnden har att avgöra genom skiljedom, skall lagen om skiljemän jämväl i övrigt gälla, i den mån ej annat följer av vad i denna lag är stadgat.

13 §.

Nämnden må allenast när den är fulltalig handlägga eller avgöra tvist. Nämndens ordförande må dock besluta om åtgärd för sakens beredande till förhandling inför nämnden samt om avskrivning av ärende som part återkallat.

Som nämndens beslut gäller den mening varom flertalet i nämnden enar sig. Har var röstande sin mening och kunna ej två meningar sammanjämkas, gäller ordförandens.

Beträffande jäv mot nämndens ordförande eller ledamöter skall i tillämpliga delar gälla vad om domarejäv är stadgat.

14 §.

Vid nämndens sammanträde skall föras protokoll. Protokollet skall upptaga:

1. tid och plats för nämndens sammanträde;
2. vilka som tjänstgöra i nämnden;
3. parterna och huruvida de äro tillstädes samt deras ombud och biträden;
4. fullmakt som avgives muntligen inför nämnden;
5. av parterna undertecknad förlikning, om sådan kommer till stånd, och eljest förlikningsförslag, som nämnden framlagt;
6. parts begäran om skiljedom och motparts ståndpunkt härtill;
7. nämndens beslut samt skiljaktig mening som yppas vid omröstning inom nämnden.

I sak, som nämnden har att avgöra genom skiljedom, skola jämväl parternas i saken framställda yrkanden och invändningar, ändringar däri samt medgivanden av motpartens yrkanden antecknas i protokollet.

Har vad som skall antecknas i protokollet upptagits i inlaga eller annan handling eller förut antecknats i protokoll, skall i protokollet allenast hänvisning ske.

15 §.

Nämndens ordförande skall på lämpligt sätt göra kunnigt när och var han för allmänheten är att träffa i nämndens ärenden. Han skall föra dagbok upptagande till nämnden gjorda framställningar och därav föranledda åtgärder ävensom ansvara för erforderliga expeditioner i nämndens ärenden.

Utdrag av protokoll i ärende, som handlagts av nämnden, skall avgifts-

fritt tillhandahållas part inom två veckor från därom framställd begäran. Avskrift av skiljedom skall utan avgift tillhandahållas part, så snart skiljedomen meddelats.

16 §.

Arvode till ordförande och ledamot i nämnden samt övriga kostnader för nämndens verksamhet skola utgå av statsmedel enligt grunder, som Konungen bestämmer.

17 §.

Då hyrestvist innebär fara för freden på hyresmarknaden å viss ort eller eljest eller det i annat fall finnes av särskild anledning påkallat, äger Konungen uppdraga åt sakkunniga och erfarna personer att i egenskap av förlikningskommission medla i tvisten. Sådant uppdrag må ock lämnas skärskild person. Angående ersättning till ledamot av förlikningskommission eller förlikningsman skall gälla vad Konungen därom stadgat.

Kommission eller förlikningsman, som avses i första stycket, äger förelägga part vid vite att inställa sig inför kommissionen eller förlikningsmannen.

18 §.

Vitesföreläggande som avses i denna lag skall, utan kostnad för part, genom polismyndighets försorg delgivas på sätt om stämning i brottmål är stadgat.

Talan om utdömande av försuttet vite, som förelagts någon enligt denna lag, väckes av allmän åklagare vid allmän domstol inom nämndens verksamhetsområde.

19 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1963.

Genom nya lagen upphäves lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister. Vad i 13 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. är stadgat därom att hyresnämnd skall tjänstgöra såsom medlingsnämnd skall upphöra att gälla.

Har hyrestvist före nya lagens ikraftträdande hänskjutits till medlingsnämnd, skall äldre lag fortfarande tillämpas.

MOTIV M. M.

Utredningsdirektiven

I sitt anförande till statsrådsprotokollet den 15 mars 1957, vari dåvarande chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, hemställde om Kungl. Maj:ts bemyndigande att tillkalla sakkunniga för översyn av allmänna hyreslagen, yttrade denne bl. a. följande:

Vid anmälan i statsrådet den 9 mars 1956 för remiss till lagrådet av ett inom justitiedepartementet upprättat förslag till ändring i lagen om hyresreglering jämte förslag till provisorisk lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst (prop. 168/1956 s. 71) tillkännagav jag min avsikt att senare hemställa om Kungl. Maj:ts bemyndigande att tillkalla sakkunniga för att verkställa en översyn av allmänna hyreslagen och i samband därmed utarbeta definitiva bestämmelser om besittningsskydd. Sedan riksdagen numera (rskr. 382/1956 och tredje lagutskottets utl. 28/1956) i huvudsak antagit de av Kungl. Maj:t framlagda förslagen, torde det vara lämpligt att denna utredning igångsättes.

De allmänna rättsreglerna om hyresförhållande — allmänna hyreslagen — ingår som 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Kapitlet erhöll ny lydelse genom lag den 22 juni 1939, vilken trädde i kraft den 1 januari 1940. Efter lagens tillkomst har vittgående ändringar inträtt på hyresmarknaden. Den bostadsbrist, som satte in under det andra världskriget, nödvändiggjorde en särskild kristidslagstiftning, hyresregleringslagen, vilken i olika hänseenden har ingripit i rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst och som delvis har trätt i stället för allmänna hyreslagens bestämmelser. I enlighet med statsmakternas under fjolåret fattade beslut skall hyresregleringslagen nu successivt bringas att upphöra. Även om detta icke sker annat än där en betydande förbättring inträtt på hyresmarknaden, är det uppenbart att förhållandena efter hyresregleringens upphörande kommer att avvika från dem som rådde före världskriget. Det finnes därför anledning göra en översyn av allmänna hyreslagen och därmed sammanhängande bestämmelser.

Allmänna hyreslagen tillgodoser endast i mycket begränsad utsträckning hyresgästens intresse att kvarsitta i den förhyrda lägenheten även efter den avtalade hyrestidens utgång. De regler, som i sådant hänseende uppställts om skadeståndsskyldighet för hyresvärd i händelse av ogrundad uppsägning m. m. innefattar endast ett ofullständigt skydd för hyresgästen och kan icke anses tillfyllest. Under den tid hyresregleringslagen har gällt, har emellertid hyresgäst kunnat efter framställning till hyresnämnd få en uppsägning förklarad ogiltig, om den ansetts strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Hyresgästen har härigenom ägt skydd för sin besittningsrätt. Det framstår som en viktig social angelägenhet att införa effektiva lagbestämmelser som bereder hyresgästen ett motsvarande skydd även efter hyresregleringens avveckling. Den provisoriska lagstiftning som antogs av 1956 års riksdag hade till syfte att åstadkomma ett sådant skydd för hyresgästen. Vid utredningen bör definitiva bestämmelser om sådant

besittningsskydd utarbetas och infogas i allmänna hyreslagen. Den provisoriska lagen torde härvid få tjäna som utgångspunkt. Dess bärande princip, att en i lag reglerad rätt att kvarbo skall tillförsäkras hyresgästen, innefattar enligt min mening ett framsteg och bör icke frångås. Lagens bestämmelser bör emellertid överses i belysning av de erfarenheter, som kan vinnas vid bestämmelsernas tillämpning.

Upptagandet av nya regler om besittningsskydd i allmänna hyreslagen torde komma att draga med sig vissa följdändringar. Om en kvarboenderätt införes, bör de nuvarande bestämmelserna om skadeståndsskyldighet för hyresvärd i händelse av ogrundad uppsägning m. m. omprövas. Ett annat problem, som vid kvarboenderätt får ökad aktualitet men som under alla förhållanden måste uppmärksammas, är vilka regler som bör gälla i fråga om rätt för hyresgäst eller dennes dödsbo att sätta annan i sitt ställe. Frågan har särskild betydelse för rörelseidkare, som önskar överlåta den förhyrda lokalen i samband med rörelsen. Även andra följdändringar kan komma att visa sig erforderliga.

Under hyresregleringens hittillsvarande giltighetstid har vidare hos hyresnämnder och hos statens hyresråd samlats en omfattande erfarenhet av förhållandena på hyresmarknaden även i sådana hänseenden som icke omedelbart sammanhänger med bostadsbristen. Denna erfarenhet torde böra utnyttjas för att belysa frågan om den permanenta hyreslagstiftningens utformning.

Om besittningsskydd för hyresgäst

Inledning

Med besittningsskydd för hyresgäst avses ett legislativt skydd för hyresgästs intresse att vid hyrestidens utgång få hyra lägenheten på nytt. I den mån besittningsskyddet hänför sig till lägenheter, som uthyrts för bostadsändamål, brukar det även benämnas hemskydd. Besittningsskydd kan i huvudsak beredas hyresgäst i två olika former. Den ena innebär, att man *medelst förlägningsregler* söker tillgodose hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. Ett besittningsskydd av denna typ kan benämnas direkt besittningsskydd eller, såvitt angår bostadslägenheter, kvarboenderätt. En otillräckligt grundad uppsägning från hyresvärdens sida resulterar i ett system med direkt besittningsskydd icke i någon avflyttningsskyldighet för hyresgästen utan i en förlängning av hyresförhållandet. Exempel på sådant besittningsskydd erbjuda reglerna i 7 och 8 §§ hyresregleringslagen liksom ock bestämmelserna i den provisoriska lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Den andra formen av besittningsskydd, som torde kunna benämnas indirekt besittningsskydd, innebär, att man *medelst ersättningsregler* söker värna hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande. Med ett besittningsskydd av denna modell får en otillräckligt grundad uppsägning från hyresvärdens sida till följd, att hyresgästen blir avflyttningsskyldig och hyresvärden ersättningspliktig. Reglerna i 38—40 §§ i nuvarande hyreslag representera besittningsskydd av detta slag. Ehuru olika former av besittningsskydd sålunda förekommer, faller frågan om *valet av skyddsform* endast delvis inom kommitténs arbetsuppgifter. Såsom utredningsdirektiven giva vid handen, har nämligen kommittén att utarbeta förslag till direkt besittningsskydd. Detta måste anses gälla åtminstone för flertalet hyresförhållanden inom bostadssektorn. Där emot lär det få ankomma på kommittén att överväga, huruvida den ena skyddsformen är att föredraga framför den andra i hyresförhållanden utanför bostadssektorn.

Vid utformningen av ett besittningsskydd möta, vare sig skyddet skall vara av direkt eller indirekt typ, åtskilliga delvis svårlösta uppgifter. En uppgift är att närmare avgränsa *besittningsskyddets tillämplighetsområde*, så att en utmönstring sker av hyresupplåtelse, som på grund av sin tillfälliga karaktär eller av annan anledning icke böra vara föremål för ett be-

sittningsskydd. Till samma ämnesområde hör frågan om tidpunkten för besittningsskyddets inträde. För hyresförhållanden, som falla inom besittningsskyddets ram, möter vidare uppgiften att fastställa *under vilka materiella förutsättningar besittningsskyddet skall träda i funktion*. Denna uppgift innefattar i första hand ett ställningstagande till frågan, om hyresgästen inom det område av hyresmarknaden, varom fråga är, i princip bör vara berättigad att vid kontraktstidens utgång få hyra lägenheten på nytt eller hyresvärden bör äga principiell rätt att vägra förlängning. Sedan denna fråga besvarats, har man i andra hand att taga ståndpunkt till spørsmålet, på vilka grunder hyresgästens principiella rätt till fortsatt förhyrning respektive hyresvärdens principiella rätt att vägra förlängning skall kunna brytas. En central uppgift vid utformningen av ett besittningsskydd är även att *samordna besittningsskyddet med hyresvärdens rätt att betinga sig vederlag*, så att hyresvärden å ena sidan erhåller tillfredsställande möjligheter att utan hinder av besittningsskyddet ekonomiskt tillgodogöra sig fastighetens värde men å andra sidan betages möjligheten att urholka besittningsskyddet genom att uppställa alltför långtgående vederlagsanspråk såsom villkor för förlängning. Vid en inventering av de huvuduppgifter, som möta vid uppbyggnaden av ett besittningsskydd, må icke heller förglömmas den praktiskt betydelsefulla uppgiften att *reglera den ordning, vari anspråk på besittningsskydd skall framställas och handläggas*.

Historik

Professor C. G. Bergmans skrifter

Då frågan om en avveckling av den hyresreglering, som gällde under första världskriget, blev aktuell, höjdes starka röster för att införa en kvarboenderätt för hyresgäst. En förespråkare för en dylik reform var juris professorn C. G. Bergman, som i en uppsats i tidskriften Tiden (1922) och i skriften Hyresfrågan och hemmets rätt (1923) framlade sina synpunkter på besittningsskyddets problem. Bergman understryker, att hemmet såsom en familjelivets förutsättning vore i behov av rättsligt skydd. Hemkänslan kunde icke skattas i pengar men hade ett ideellt värde av största sociala betydelse. Även ekonomiska synpunkter kunde tala för ett besittningsskydd: bohaget vore tillpassat för en viss bostad, ändringar och nyanskaffningar bleve följderna av en flyttning. Opåkallade flyttningar vore för övrigt ett nationalekonomiskt slöseri. Hyresvärden borde icke ha möjlighet att efter gottfinnande förfara med hemmen. Det vore icke sällsynt att en familj tvingades flytta, därför att den hade för många barn. Men barnrika familjer hade samhället ett påtagligt intresse att skydda. Osämja mellan hyresvärd och hyresgäst vore en annan vanlig uppsägningsanledning. Hyresgäster, som sökte tillvarataga sina lagliga rättigheter gentemot hyresvärden, stode inför hotet att få riva upp sina hem. Hyresgästen borde även skyddas mot risken

att genom ohemula hyresanspråk nödgas bryta upp sitt hem och kanske dessutom bliva utan bostad. Vad affärslägenheterna anginge finge en sådan lägenhet ofta ett mervärde genom att allmänheten tack vare den affärsdrivande hyresgästens duglighet vande sig till att gå dit och handla sina förnödenheter. Detta mervärde borde tillkomma hyresgästen. Med hjälp av uppsägningsshotet kunde hyresvärden förmå affärsmannen att falla till föga för sina krav och vore sålunda i tillfälle att tillgodogöra sig en väsentlig del av affärens värde, allteftersom detta stege. Ett besittningsskydd för hyresgäst borde icke lägga hinder i vägen för husägaren att utöva sin huvudsakliga och legitima befogenhet att draga en affärsmissig avkastning av sin egendom. Å andra sidan skulle hyresgästens optionsrätt icke bliva mycket värd, om husägaren ägde att enväldigt bestämma hyran. Hyresvärden borde därför enligt Bergman icke äga rätt att som villkor för förlängning kräva mer än skälig hyra. Vad som vore skälig hyra finge enligt Bergman bestämmas på grundval av de hyror, som ett nybyggt hus måste draga för sin förräntning, eftersom byggnadsverksamheten eljest skulle efter hand avstanna. Den oberättigade vinst, som ägare av äldre hus därigenom gjorde, borde enligt Bergman indragas till samhället.

Vad angår frågan, på vilka grunder hyresgästs optionsrätt skulle kunna brytas, betonade Bergman, att besittningsskydd endast borde tillkomma oförvitlig hyresgäst. Om hyresgästen uppenbarligen missbrukade sin hyresrätt, skulle optionsrätten därmed brytas. Dit hörde de viktigaste förverkandefallen såsom olovlig lägenhetsöverlåtelse, vanvård av lägenheten och bristande iakttagande av vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Därjämte borde hyresvärd kunna befria sig från hyresgäst, som missbrukade respittider för hyrans erläggande. Om hyresgästens bostadsbehov minskades till följd av dödsfall, barnens utflyttning eller dylikt, borde hyresvärden likaledes återfå dispositionsrätten till lägenheten, såframt hemmets karaktär därigenom väsentligt förändrats.

Professor W. Lundstedts utredning

En intresseväckande undersökning av besittningsskyddets problem gjordes år 1923 i en av juris professorn Wilhelm Lundstedt verkställd utredning (SOU 1923: 76), som utmynnade i ett principförslag om ett indirekt besittningsskydd i form av en skadeståndssanktionerad prioritetsrätt för hyresgäst till ny förhyrning. Stort utrymme ägnas *frågan om en lämplig avvägning mellan hyresgästs behov av besittningsskydd och hyresvärds intresse att få ekonomiskt tillgodogöra sig sin egendom*. Vid ett ställningstagande till besittningsskyddets problem måste man enligt Lundstedt i första hand bedöma vilka befogenheter som oundgängligen måste ingå i äganderätten till ett hyreshus för att denna skall kunna fullgöra sin sociala uppgift att stimulera byggnadsverksamheten. Att först bestämma vad som erfordrades för tillgodoseende av hemskyddet och låta ägarens befogenhe-

ter rätta sig därefter, ansåg Lundstedt vara en icke godtagbar metod. Tillskapades genom lag ett skydd för hyresgästernas hem på ett sätt, som ur hemskyddssynpunkt i och för sig vore önskvärt, kunde nämligen detta tänkas leda till en sådan minskning i intresset att vara husägare, att man mindre än förut brydde sig om att bygga hus. Husäganderätten måste enligt Lundstedt innefatta befogenhet för utövaren att tillgodogöra sig det sakens ekonomiska värde, som vid olika tillfällen möjliggjordes av rådande konjunkture. Särskilt måste beaktas, framhöll Lundstedt, att man — bortsett från abnorma situationer — icke finge rubba på den fria prisbildningen på hyresmarknaden. Så länge sådan finge råda på andra områden, skulle ett band på husägarna i detta hänseende ofelbart leda till att kapitalet småningom i mån av bandets tryck droges ifrån den egentliga byggnadsmarknaden, d. v. s. den spekulerande byggnadsverksamheten, till andra affärsområden. Däremot fann Lundstedt, att det i och för sig icke nödvändiggjordes av hänsyn till husäganderättens sociala funktion, att äganderätten till hyreshus innefattade befogenhet för ägaren att hindra en hyresgäst att få sitt kontrakt förnyat eller förlängt blott och bart i syfte att tillfredsställa ett rent personligt intresse av ombyte av hyresgäst. Man syntes nämligen icke kunna hävda att — allmänt sett — den spekulativa byggnadsverksamheten i nämnvärd grad stimulerades av befogenheten för en husägare att handla i enlighet med sådana motiv. Och det minskade lägenhetstillskott, som möjligen kunde bli följderna av förlusten av en sådan befogenhet, torde svårligen kunna tänkas bli av den betydelse, att det ur samhällets i det hela synpunkt kunde spela någon roll jämförlig med besittningsskyddets gagn för det allmänna. Det vore av stor betydelse för en hyresgäst att om han vid kontraktstidens utgång kunde betala gängse hyresbelopp få sitt kontrakt förlängt, så länge han önskade det och vore i stånd att följa med en eventuellt uppgående hyreskonjunktur. Det vore ett högst betydande maktspråk från husägarnas sida, som hyresgästerna på detta sätt skulle befrias från. Visserligen vore det relativt sällan, som en hyresgäst av rent personliga skäl bleve förvägrad att få sitt kontrakt förnyat. Men redan det allmänna medvetandet om vilken maktbefogenhet en husägare hade emot sina hyresgäster i sådant avseende, utgjorde en viss press på hyresgästerna, vilken stundom mer eller mindre hänsynslöst kunde utnyttjas emot dem och komma dem att sakna all trygghets- och hemkänsla. Lundstedt erinrade om betydelsen av att en hyresgäst utan risk av repressalier i form av uppsägning städse skulle våga hävda sina rättigheter emot hyresvärden. Men framför allt framhöll Lundstedt den roll det spelade för ett samhälle, att dess invånare, så mycket som det tack vare lagstiftning vore möjligt, kunde känna samma trygghet i sina hyrda lägenheter, som om de bodde i egna hus. En sådan trygghetskänsla, i och för sig av stort värde, skulle draga med sig den beaktansvärda konsekvensen, att också en hyresgäst skulle kunna till ökning av hemtrevnaden inreda en lägenhet efter sina

särskilda önsknningar och sin bekvämlighet utan att behöva riskera att för sådant ändamål gjorda kostnader bleve onyttiga på grund av tvångsavflyttnings. En fördel med besittningsskyddet vore också, att de förlustbringande omflyttningarna inbesparades i en mängd fall. Problemet hur en befogenhet för hyresvärden att till fullo utnyttja fastighetens ekonomiska värde skulle kunna förenas med ett verksamt besittningsskydd för hyresgästen sökte Lundstedt lösa efter två alternativa linjer. Den första linjen innebar, att om hyresvärden för kontraktets förlängning krävde hyra, som märkbart överstege rådande hyrespriser och det dessutom gjordes sannolikt, att detta skedde endast i syfte att bortdriva hyresgästen från lägenheten, hyresgästen skulle äga rätt till motsvarande jämkning och, om han avflyttat på grund av hyresökningen, rätt till skadestånd såsom om han utan giltig anledning förvägrats kvarstanna. Härtill fogade Lundstedt den anmärkningen, att det syntes nödvändigt att i utredningsavseende öppna en säkerhetsventil för husägaren därigenom att han till grund för normering av krävbart belopp skulle kunna lägga icke blott rådande hyrespris utan jämväl högre belopp, som vid tillfället faktiskt allvarligen erbjudits honom av solvent tredje person, som önskade komma i besittning av lägenheten. Man kunde nämligen tänka sig, att en lägenhet av en eller annan anledning hade sådan begärlighet för en tredje person, att han vore villig betala ett avsevärt högre belopp än det som i allmänhet lämnades för lägenheter av samma slag. Det kunde möjligen till en början synas vara ganska tvivelaktigt, om husägaren borde ha möjlighet att direkt utnyttja en sådan situation. Man kunde ifrågasätta att fränkänna honom denna möjlighet med hänsyn till att dessa överbudande anbud ofta nog icke vore motiverade ur sund affärssynpunkt utan hade sin grund i särskilda omständigheter, vilka låge alldeles utanför sådana situationer, som i allmänhet vore bestämmande för prisbildning. Lundstedt åsyftade fall, då folk, som därtill hade råd, betalade vad som helst för en våning för att undkomma besvär, oro, ovisshet och dylikt. Sådana anbud vore ur allmän synpunkt icke nyttiga och det kunde icke vara någon tvekan om att de icke borde få lända till förfång för hyresgästs besittningsskydd, om det vore möjligt att i ett stadgande avskilja dem från de sunda anbuden. De överdrivna anbuden vore särskilt under tider av oro för bostadsåtkomst så pass vanliga, att ett hänsynstagande till dem stundom kunde komma hyresgästens besittningsskydd att bli ganska dyrköpt. Trots detta vore det enligt Lundstedt icke möjligt att till hyresgästs favör beakta denna olägenhet, eftersom det i allmänhet icke funnes någon objektiv ledning för att avskilja de ur affärssynpunkt osunda anbuden från de sunda. Anbudets sundhet finge icke bedömas enbart med hänsyn till dess storlek. En bostadslägenhet, vilken innehades av en affärsman, som betalade gängse pris, kunde ha sådan begärlighet för en läkare — med hänsyn till våningens läge och lämplighet för läkarpraktik — att denne vore beredd att betala avsevärt högre hyra för våningen. Att en husägare skulle äga åberopa vil-

ket allvarligt avgivet anbud som helst i och för hyreshöjning, vore endast en konsekvens av att han fritt skulle få utnyttja det ekonomiska värdet av sin fastighet. Det kunde för övrigt ifrågasättas huruvida icke en regel, som hindrade husägaren att utnyttja ett visserligen osunt men dock påtagligt fördelaktigt anbud, i viss mån skulle kunna verka stötande för rättskänslan, dels på grund av rådande föreställningar, enligt vilka det ur affärssynpunkt torde kunna uppfattas som särskilt hårt för en husägare att nödgas avstå från ett faktiskt givet, fördelaktigt anbud och dels på grund av den förmenta orättvisa, som syntes ligga däri, att en husägare genom hyresgästs företrädesrätt till ny förhyrning skulle kunna hindras antaga ett anbud, som hans granne vid samma eller annat tillfälle vore i stånd att acceptera, därför att motsvarande hinder för honom saknades. Dock måste sådana överbjudande och osunda anbud lämnas ur räkningen, vilka efter objektivt fixerbara grunder verkligen kunde utmönstras, såsom fallet vore med ocker-situationer. Den diskuterade anordningen vore enligt Lundstedt på intet sätt att likställa med en allmän hyresreglering. Hyresvärdarna finge fullt fria händer att kräva hyror i enlighet med rådande konjuakturer. Varje möjlighet för hyresgästerna att utnyttja anordningen för att i detta avseende åstadkomma någon verklig hämning för hyresvärdarna, hade det just gällt att söka förebygga genom de båda angivna förutsättningarna: det fordrade hyresbeloppets märkbara höjd över rådande hyresnivå och hyresgästs förebringande av sannolika skäl för husägarens illojala syftemål. Vad anginge frågan om den ifrågasatta vederlagsnormen beredde hyresgästen tillräckligt effektivt besittningsskydd framhöll Lundstedt, att den prövande myndigheten naturligtvis måste räkna med en viss marginal utöver de av hyresmarknaden framgående priserna, men denna behöfde icke vara synnerligen brett tilltagen. Att komma till en tillförlitlig uppfattning om hyresvärdet å en lägenhet syntes i det hela vara lättare än uppskattningen av en fastighets värde. Uthyrning av lägenheter av ett och samma slag skedde i allmänhet ideligen. Motsvarande kunde icke sägas om försäljning av fastigheter. Överstege den fordrade hyran med exempelvis tio eller kanske färre procent det fastställda beloppet, vore skillnaden märkbar. Möjligen borde en fast marginalgräns fastställas i lagen. Vore det i visst fall klart, att gränsen märkbart överskridits, kunde det i allmänhet icke fordras så mycket av indicier för att man skulle ha sannolika skäl för att syftet icke varit ekonomiskt utan att driva bort hyresgästen. Betydelsen av en sådan ordning som den diskuterade låge enligt sakens natur icke däri, att den i varje enskilt fall skyddade hyresgästen i besittningen av hemmet gentemot hyresvärdens illojala förfarande utan däri att den i den stora mängden av fall prevenerade emot illojala handlingssätt från hyresvärdarnas sida. Lundstedt ansåg det synnerligen dubiöst, om den nu behandlade principen kunde göras tillämplig på affärlägenheter. I fråga om dessa torde det i

det stora hela yppa sig större svårigheter att fastställa de rådande konjunkturenas hyresbelopp. Man hade i allmänhet icke på detta område hyror för fullt jämförliga lägenheter i samma eller liknande hus att gå efter. Härtill komme betydelsen av att lägenheten här brukades för omedelbart ekonomiska syftemål. Lundstedt ansåg emellertid själv, att den nyss berörda vederlagsregleringen vore behäftad med vissa svagheter. Det kunde sålunda vara tvivelaktigt vad som skulle förstås med rådande hyresnivå. En husägare kunde mycket väl få in hyror, som överstege allmänt gängse hyresbelopp. Bestämde man rådande hyresnivå endast efter allmänt gängse hyresbelopp komme husägaren icke alltid till ett utnyttjande av fastighetens ekonomiska värde, ehuru den säkerhetsventil, som erbjödes honom genom att kunna uppvisa ett faktiskt erbjudet högre anbud, utgjorde en motvikt av största betydelse. Ville man å andra sidan i begreppet rådande prisnivå söka taga hänsyn icke blott till allmänt gängse hyresbelopp utan även till de särskilda möjligheterna till högre hyra genom lägenhetens eventuella större begärlighet för personer med viss läggning, visst yrke o. s. v., beträdde man mer eller mindre utpräglat godtycklighetens väg. En annan svaghet vore, att det stundom kunde möta svårigheter att förebringa utredning om de gängse hyrornas storlek. En viss svårighet kunde också sammanhånga med att gränsen — hur den än bestämdes — icke alltid vore strikt, varigenom tvivel kunde uppstå, när den verkligen vore överskriden. Lundstedt ansåg med hänsyn härtill önskvärdt, om en anordning kunde utletas, som i stort sett tillgodosåge samma syften men vore fri från berörda invändningar. Lundstedts alternativa linje utgjorde ett försök i sådan riktning. Den alternativa linjen innebar, att hyresvärdens befogenhet att höja hyran städse skulle vara beroende därav, att han kunde förete ett högre anbud från tredjeman, enligt vilket den kvarstannande hyresgästens betalningsskyldighet finge rätta sig. Anbud som berodde på anbudsgivarens trångmål eller på skenmanöver kunde givetvis icke bli normerande. Något särskilt betungande skulle enligt Lundstedts uppfattning icke med en sådan regel läggas på hyresvärdens. I allmänhet komme det enligt Lundstedts åsikt att gå som förut, att parterna i godo gjorde upp om hyresökningen. Det torde i huvudsak endast bliva, när hyresvärdens krav vore så pass högt tilltaget, att hyresgästen icke fattade, att kravet vore motiverat av rådande konjunkturen, som hyresvärdens behövde förete ett anbud efter sitt sinne. Kunde han icke under den tid, då folk ser sig om efter lägenheter, förete ett anbud gynnsammare än vad han i godo kunnat förmå hyresgästen till, vore detta i den stora mängden av fall blott ett påtagligt bevis för att den av hyresgästen medgivna hyran icke vore lägre än rådande hyresnivå. Lundstedt ansåg, att den nu ifrågavarande vederlagsnormen innefattade den mest framkomliga vägen, ehuru även denna metod vore behäftad med vissa svagheter. Bland annat nämnde Lundstedt den olägenheten att en husägare alltid, så snart hy-

resgästen satte sig på tvären, också när sådant eljest i och för sig icke vore av omständigheterna påkallat, nödgades förete anbud från tredje man för att kunna höja hyran.

Lundstedt avvisade den av Bergman förordade metoden att bestämma det krävbara hyresbeloppet efter en skälighetsvärdering på grundval av de hyror, som ett nybyggt hus måste draga för sin förräntning. Med en dylik skälighetsregel vore det uteslutet att avhjälpa en förefintlig bostadsbrist med hjälp av privatkapitalet. En byggnadsföretagare kunde icke påräkna att få en köpare till fastigheten, som ville betala mera än produktionskostnaden. Och detta belopp kunde han påräkna endast under förutsättning att bostadsbristen bestode, ty produktionskostnaden angåve maximinormen för en köpares inkomster av huset. Skulle bostadsbristen upphöra och tillgången överstiga efterfrågan, måste husägaren enligt ekonomisk lag få ännu mindre hyresinkomster än som motsvarande förräntningen av produktionskostnaderna. En byggnadsföretagare skulle alltså endast genom att spekulera i en bestående bostadsbrist kunna förtjäna så pass mycket på bygget, att han icke vid företagets slut gjort direkt förlust. På detta sätt kunde icke den privata kapitalströmmen dirigeras till byggnadsverksamheten. Enda drivfjädern till att nedlägga kapital i hyreshus kunde då vara en önskan om dess placering. Men detta betydde att det nya kapitalet vore beredvilligt att övertaga en mängd redan byggda fastigheter. Ingen skulle vilja förlägga kapital till en byggnadsverksamhet som i lyckligaste fall skulle rendera honom skälig ränta på hans pengar, d. v. s. varken vinst eller förlust. Bostadsbristen måste sålunda tilltaga, om icke det allmänna trädde emellan, vilket Lundstedt vid tiden för utredningen (1923) icke ansåg kunna påräknas.

I fråga om *besittningsskyddets tillämpningsområde* synes Lundstedt närmast ha avsett, att detta i första hand borde begränsas till hyresförhållanden rörande bostadslägenhet. Lundstedt ställde sig däremot skeptisk till tanken att indraga affärslägenheter under besittningsskyddet. Denna inställning sammanhänge med hans förslag till vederlagsreglering. I hyresförhållanden rörande affärslägenheter vore det enligt Lundstedt icke tillräckligt för hyresvärden att få öka hyran blott i den mån detta stode i överensstämmelse med anbud från tredje man. Skillnaden gentemot bostadslägenheter berodde därpå, att affärslägenheterna användes för omedelbart ekonomiska syftemål. Den affärsdrivande hyresgästen kunde på goda grunder vara hågad att betala högre hyra än vilken som helst annan person, beroende på att just hans rörelse under gynnsamma omständigheter blivit upparbetad och gåve sådan avkastning, att en högre lägenhetshyra för honom icke spelade samma roll som för nytillträdande hyresgäst. Lundstedt befarade därför, att en begränsning i husägarens hyreskrav efter tredje mans anbud skulle leda till en för affärslivet ödesdiger minskning i beståndet av affärslokaler. Detsamma måste enligt Lundstedt sägas gentemot en

reglering av hyran efter rådande hyresnivå. Enligt Lundstedt borde besittningsskyddet icke heller gälla i alla hyresförhållanden inom bostadssektorn. Företrädesrätt för hyresgäst till ny förhyrning skulle sålunda icke föreligga, när hyresförhållandet rörde bostadslägenhet i byggnad med karaktär av egnahem. Om egnahemsbyggnaden bestode av t. ex. två lägenheter, av vilka den ena vore avsedd för uthyrning, vore det enligt Lundstedts uppfattning av stor betydelse för ägaren att ha absolut befogenhet att bestämma, vem som skulle vara hans närmaste granne, liksom också att på någon tid kunna hyra ut båda lägenheterna i förvissningen att vid behov själv kunna få tillträda en av dem. Principen om hyresgästs prioritetsrätt till lägenhet skulle därför i viss grad dämpa lusten till egnahemsbyggen och hämma egnahemsrörelsen. Lundstedt uppmärksammade, att vissa svårigheter mötte att på lämpligt sätt avgränsa ett sådant undantag. Egnahemsbyggnad vore inget exakt begrepp. Dessutom kunde det tänkas, att synpunkter som talade för att undantaga egnahemshusen gjorde sig gällande även beträffande lägenhet i byggnad, som icke vore att hänföra till egnahemshus. Som exempel nämnde Lundstedt bl. a. det fall att en eller ett par lägenheter vore uthyrda i byggnad, som eljest huvudsakligen användes av ägaren för kontor, lager, bostad åt honom själv, disponent och andra i hans affär anställda personer. Lundstedt betonade vikten av att avgränsningen skedde på sådant sätt att icke rättssäkerheten på området äventyrades. I rättsklarhetens intresse föreslog Lundstedt en förhandsprocedur, enligt vilken domstol på särskild ansökan skulle kunna från besittningsskyddet undantaga bl. a. byggnad, som hade karaktär av egnahem eller eljest huvudsakligen användes för ägarens personliga behov, för hans rörelse eller för däri anställda personer. Om ansökan bifallits och domstolens beslut intagits i hyreskontraktet, skulle avtal, vari hyresgäst fränkandes företrädesrätt till fortsatt förhyrning, äga giltighet. Vidare ifrågasatte Lundstedt lämpligheten av att under besittningsskyddet indraga andrahandsupplåtelser, som avsåge del av lägenhet. Lundstedt ansåg det även tveksamt, om besittningsskydd borde föreligga, när den avtalade hyrestiden understeg ett år. En så kort kontraktstid tydde i allmänhet på att parterna eller någon av dem från början icke tänkt sig, att hyresförhållandet skulle erhålla någon längre varaktighet. Å andra sidan finge man enligt Lundstedt icke förbise, att i fråga om smärre lägenheter kontrakten kunde tänkas löpa med kortare perioder, exempelvis sex, tre eller en månad, med automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Än viktigare vore att beakta, att husägarna i framtiden kunde frestas till en sådan anordning för att kringgå besittningsskyddet. Lundstedt förordade, att saken vid kortfristiga hyresupplåtelser borde regleras på det sättet, att besittningsskyddet inträdde, när hyresgästen faktiskt innehaft lägenheten viss tid utan att bliva uppsagd. Tiden borde icke understiga ett år. Slutligen ansåg Lundstedt, att bostadsupplåtelser i hus, som uppförts eller underhölls av stiftelser eller med

donationsmedel och som vore avsedda för uthyrning i filantropiskt syfte, borde kunna undantagas från besittningsskyddets tillämplighetsområde.

Vad angår de *grunder, på vilka hyresgästs prioritetsrätt skulle kunna brytas*, fann Lundstedt det givet, att prioritetsrätten måste förfalla, om hyresrätten förverkats. Enligt Lundstedt borde ock övervägas att som grund för prioritetsrättens bortfallande uppställa även mindre kvalificerade kontraktsbrott än sådana som medförde hyresrättens förverkande. Prioritetsrätten borde vidare få vika, om hyresvärdens önskade att få bo i sin fastighet för att utöva värdskapet över denna eller ville i fastigheten inrymma viss av honom med denna syssla betrodd person. Likaledes borde prioritetsrätten brytas, om uppsägningen kunde anses huvudsakligen förestavad av hänsyn till egendomens skötsel eller förvaltning. Härmed åsyftades fall, då hyresvärdens besittningstagande av lägenheten nödvändiggjordes av reparations-, ombyggnads- eller rivningsarbete, liksom ock den situationen att hyresvärdens ville genomföra en omläggning av lägenhetens brukningsändamål, t. ex. inrätta en bostadslägenhet till affärslokal. Slutligen borde prioritetsrätten vika även i andra fall, där den skulle medföra märklig skada för hyresvärdens eller innebära olägenhet ur affärssynpunkt. Därmed avsåg Lundstedt sådana fall som att någon avgivit ett fördelaktigt hyresanbud å en ledig affärslokal men därvid ställt som villkor, att en bostadslägenhet i samma hus kunde friställas för anbudsgivarens räkning.

Vad angår *valet av skyddsform* förordade Lundstedt, att besittningsskyddet skulle upprätthållas icke genom en kvarboenderätt utan i form av en skyldighet för hyresvärd, som utan fog vägrade förlängning, att ersätta hyresgästen hans flyttningskostnad och ekonomiska förlust i övrigt samt hans ideella skada. Medvetandet om skadeståndsreaktionen måste enligt Lundstedt komma att utgöra en tillräcklig press på hyresvärdarna för att prioritetsrätten skulle komma till sin betydelse. Med skadeståndsskyldighet bleve den processuella sidan av saken lättare att ordna än med kvarboenderätt. Man befriades från att i vräkningsprocessen avgöra frågor om förlängning och undginge den osäkerhet, som genom hyresgästens kvarstannande och eventualiteten i befogenheten till detsamma skulle kunna uppstå för såväl parterna som tredje man angående frågan, vem som till sist skulle ha rätt att för framtiden inneha lägenheten.

Socialstyrelsens yttrande 1925¹

Socialstyrelsen, som år 1925 avgav yttrande över Lundstedts förslag, framhöll, att den åsyftade tryggheten för hyresgäst skulle vinnas på bekostnad av omsättningen på lägenheter. Hämmades omflyttningen på grund av minskat utbud, bleve bostadsbeståndet på ett oekonomiskt sätt utnyttjat, varigenom ett konstlat merbehov av bostäder uppstode. Knapphet på bostäder vore en förutsättning för hyresstegring vare sig knappheten berodde

¹ En utförlig redogörelse för yttrandet återfinnes i SOU 1938: 22 s. 103 ff.

på verklig disproportion mellan antalet boende och antalet befintliga lägenheter eller på ett irrationellt utnyttjande av bostadsbeståndet, föranlett av ett på konstlad väg återhållet utbud på hyresmarknaden. Denna synpunkt ville styrelsen dock icke tillmäta avgörande betydelse. Fastmera utgick styrelsen ifrån att en tryggad rätt till förhyrd lägenhet i verkligheten finge betraktas som önskvärd. Om det över huvud vore möjligt att i lagstiftningsväg skapa ökat skydd för de ideella värden, som hemmet representerade, kunde en sådan fördel tänkas vara eftersträvansvärd, även om den, såsom sannolikt vore, skulle vinnas endast med vissa uppoffringar för hyresgästernas och de hyressökandes del i form av ökade besvärligheter vid omflyttning och en eventuellt något högre hyresnivå än vid fritt avtalsväsen. Vad angår *sambandet mellan besittningsskydd och vederlagsreglering* framhöll styrelsen, att en prioritetsrätt av vad slag den vara månne aldrig kunde genomföras med bibehållande av full frihet i fråga om avtalsvillkoren utan att åt det allmänna måste inrymmas viss rätt att kontrollera avtalsvillkoren samt att frågan om genomförande av en dylik kontroll utgjorde den springande punkten i spörsmålet om införande av prioritetsrätt. Om Lundstedts ena linje, enligt vilken hyran icke skulle få märkbart överstiga rådande hyresnivå för att anses tillåten, anmärkte styrelsen, att författaren här anlade en måttstock, som på grund av sin tänjbarhet i själva verket saknade praktisk användbarhet. Mot Lundstedts andra linje, enligt vilken tredjemans anbud skulle vara den enda avgörande faktorn, mötte enligt styrelsens uppfattning betänkligheter av företrädesvis praktisk natur. Därmed infördes på hyresmarknaden ett börs- eller auktionsmässigt förfarande, som i själva verket vore för hyresmarknaden främmande. Om en hyresvärd ville nå det för honom förmånligaste hyresbeloppet måste han så att säga utbjuda lägenheten på offentlig auktion eller annonsera den till uthyrning. Både fastighetsägare och hyresgäster skulle anse ett sådant förfarande stridande mot god ton. Man betraktade icke en upptagen lägenhet som en ren handelsvara utan ansåge allmänt, att den förutvarande hyresgästen hade en viss företrädesrätt till fortsatt förhyrning. Lundstedts andra linje skulle icke leda till en rationell prisbildning utan verka slumpvis i riktning mot för höga eller för låga hyror och skulle i vissa fall kunna leda till rena obilligheter. Systemets tillämpning skulle kännas synnerligen pinsamt både för hyresgästerna och de hyressökande. Det vore allt annat än tilltalande att såsom hyressökande lämna anbud på en lägenhet, som redan innehades av en hyresgäst och som denne önskade behålla. Om hyresgästen därtill befunde sig i sådan belägenhet, att en höjning av hyran skulle verka särskilt betungande, skulle den hyressökande säkerligen finna det rent förhatligt att över huvud lämna något anbud, som kunde leda till hyresökning för hyresgästen. Den boendes subjektiva förmögenhetsvillkor skulle sålunda kunna i väsentlig mån inverka på hyresbildningen. Grundfelet med denna linje vore, att ett börmässigt betraktelsesätt överflyttats till ett område,

där det på grund av »varans» individuella egenskaper, individens personliga känslor samt det långsamma förfaringssättet på intet vis hade hemortsrätt.

Beträffande *den av Lundstedt valda skyddsformen* höll styrelsen det ej för osannolikt, att fruktan för skadeståndsplikt kunde leda till att hyresavtalens faktiska giltighetstid i genomsnitt skulle bli något längre än förut. Skillnaden vore emellertid endast en gradskillnad och icke en artskillnad. Och det vore icke en dylik gradskillnad man åsyftade utan att bereda hyresgästen trygghet att, så länge han det önskade, bevara en viss hyresrätt. Denna trygghet beredde förslaget ej genom en rätt att utkräva en ekonomisk ekvivalent för förlusten av den ideella förmån, som innehavet av en viss bostad utgjorde. Oavsett att ideella värden icke kunde skattas i pengar, skulle skadeståndsrätten i många fall kunna leda till något egendomliga konsekvenser. För den ene kunde skadeståndet framstå såsom en ren gatell i förhållande till förlusten av hans gamla lägenhet, för den andre åter som en behaglig vinst utöver ett väningsbyte, som i sig självt varit fördelaktigt för honom.

Hyreslagstiftningskommitténs förslag

Den av Lundstedt verkställda utredningen ledde icke till någon lagstiftningsåtgärd. Frågan om options- eller prioritetsrätt för hyresgäst aktualiserades emellertid inom riksdagen vid flerfaldiga tillfällen under 1920- och 1930-talen.¹ I slutet av 1936 tillkallades sakkunniga för en utredning rörande en reformerad hyreslagstiftning. De sakkunniga, som antogo benämningen hyreslagstiftningskommittén, hade bl. a. till uppgift att förutslutningslöst pröva frågan om beredande av ökade möjligheter för hyresgäst att få kvarbo i förhyrd lägenhet. Kommittén avgav sitt betänkande 1938 (SOU 1938: 22). I sin *avvägning mellan motstående samhällsintressen* betonade kommittén beträffande behovet av besittningsskydd, att det väsentliga icke vore hur många uppsägningar som skedde utan att hyresgästen givit skälig anledning därtill, utan att sådana uppsägningar över huvud kunde förekomma och faktiskt förekomme samt framför allt att medvetandet om uppsägningsrisken vore ägnat att förringa den känsla av trygghet och trivsel, som utgjorde ett rimligt anspråk från en oförvitlig hyresgästs sida. Särskilt måste det anses otillfredsställande att en osäkerhetskänsla skulle behöva vidlåda innehavet av en bostad, som hyresgästen bebott sedan längre tid och vars bibehållande av olika skäl framstode som ett viktigt intresse för honom. Å andra sidan underströk kommittén, att svårigheter mötte att förena en kvarboenderätt för hyresgäst med sådan frihet på hyresmarknaden, som finge anses nödvändig för att icke nyproduktionen av hyreshus skulle hämmas på grund av faktisk eller befarad olönsamhet och därigenom en

¹ En närmare redogörelse härför lämnas i SOU 1938: 22 s. 27 ff, 97 f och 106 f.

icke önskvärd stegring av hyresnivån inträda. Vad särskilt angår affärs-
lägenheterna påpekade kommittén, att frågan om besittningsskydd för
affärsdrivande hyresgäst låge på ett annat plan än spörsmålet om besitt-
ningsskydd för bostadslägenhet. I det senare fallet gällde det väsentligen
att skydda de ideella värden, som knöte sig till hemmets bevarande i viss
lägenhet, i det förra åter ställningstagande för ena parten i ett mellan-
havande av rent ekonomisk natur. Under det att skyddsbestämmelser syf-
tande till att bevara visst bostadsinnehav kunde anses motiverade redan till
eliminering av den osäkerhetskänsla, som kanske övervägande av psy-
kologiska skäl kunde vidlåda innehavet, syntes till stöd för ett lagstiftnings-
ingripande till skydd för innehavet av viss affärslägenhet böra förutsättas
missbruk från hyresvärdens sida av ekonomisk övermakt eller i vart fall fara
för sådant missbruk. I regel hade hyresvärden icke någon önskan att driva
bort en affärsidkande hyresgäst. Däremot torde stundom en hyresvärd ge-
nom höjning av hyran tillgodogöra sig viss andel av det ökade värde, som
en lägenhet ur affärssynpunkt erhöle t. ex. genom utvecklingen av den
stadsdel, där fastigheten vore belägen, och ofta nog kunde det förekomma,
att en hyra som vid startandet av en rörelse satts relativt lågt höjdes sedan
rörelsen stabiliserats och utvecklats. I den mån förfaranden av antytt slag
föle inom ramen för en lojalt affärsmässig förvaltning av fastigheten an-
såg kommittén icke, att det ur de synpunkter, som kommittén hade att
beakta, föreläge anledning att föreslå några restriktiva bestämmelser. En-
ligt kommittén ställde sig saken annorlunda, om hyresvärden missbrukade
sin ställning genom att framställa krav på en i och för sig icke befogad hy-
reshöjning, som hyresgästen föranleddes gå med på enbart därför att han
ej kunde bära med en flyttning förbundna förluster beträffande goodwill,
som genom hans arbete tillförts rörelsen, och kostnader för inredning, vilka
av honom nedlagts å lägenheten. I sådana fall måste ett obehörigt riktande
på hyresgästens bekostnad i regel anses föreligga. Detsamma gällde i än
högre grad, om hyresvärden bringade hyresförhållandet till upphörande
för att tillgodogöra sig lägenhetens av hyresgästens verksamhet föranledda
mervärde genom drivande i lägenheten av rörelse utav samma eller lik-
nande slag som hyresgästen eller ock genom uthyrande av lägenheten till
annan, som just på grund av berörda mervärde vore villig erlægga högre
hyra än den avflyttande hyresgästen.

Vad angår *valet av skyddsform* synes kommittén ha ansett, att en kvar-
boenderätt i förening med de vederlagsregler, som besittningsskyddet
gjorde erforderliga, kunde leda över till en allmän reglering av hyresbelop-
pen och därigenom ogynnsamt inverka på bostadsproduktionen med stegrad
hyresnivå som följd (SOU 1938: 22 s. 114). Som en särskild fördel med be-
sittningsskydd i form av ersättningsregler framhöll kommittén, att hyres-
värdens avböjande av fortsatt hyresförhållande bleve föremål för prövning
i efterhand. Vissa av hyresvärden till äventyrs åberopade grunder för hy-

resförhållandets upphörande, såsom rivning eller ombyggnad av huset eller hyresvärdens eget bostadsbehov, kunde nämligen ofta nog icke till sitt rätta värde bedömas vid en förhandsprövning. Kommittén föreslog därför icke en kvarboenderätt för hyresgäst utan förordade i likhet med Lundstedt en skadeståndssanktionerad prioritetsrätt till ny förhyrning.

Det indirekta besittningsskydd, som förordades av hyreslagstiftningskommittén, var olika utformat allt eftersom fråga var om en bostadslägenhet eller en lägenhet uthyrd för förvärvsändamål. För *bostadslägenheternas* del föreslogs den huvudregeln, att hyresgäst, som innehaft lägenheten två år i följd, skulle äga rätt till ersättning för denne genom flyttningen tillfogad skada, för den händelse hyresvärden vägrat att låta honom komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Förslaget upptog dock även regler om *prioritetsbrytande grunder*. Skadestånd skulle sålunda icke utgå, om hyresgästen icke under nämnda tid fullgjort sina åligganden såsom hyresgäst. Ej heller skulle skadestånd kunna ifrågakomma, om det för hyresvärden var av väsentlig betydelse att hyresförhållandet upphörde. Med sistnämnda regel åsyftades bl. a. sådana omständigheter som att huset skulle rivs eller ombyggas, att lägenheten innehafts på grund av viss tjänsteställning och skulle användas av hyresgästens efterträdare och att hyresvärden vore i behov av lägenheten för eget bruk eller för att kunna tillhandahålla bostad åt någon gentemot vilken han eller hans hustru vore underhållsskyldig. Beträffande *den med besittningsskyddet sammanhängande vederlagsregleringen* föreslog kommittén den ordningen, att skadestånd skulle utgå, om hyresförhållandet upphörde på den grund, att hyresvärden för förlängning uppställt villkor, som med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörligt. Att avgöra huruvida hyresvärden uppställt sådant villkor vore enligt kommittén i allmänhet icke förenat med större svårighet, då prövningen alltid komme att ske mot bakgrunden av de villkor, som gällt under ett minst tvåårigt hyresförhållande. Det hyresvillkor, beträffande vilket ändring företrädesvis kunde förväntas påyrkad från hyresvärdens sida, vore själva hyresbeloppet. Större förskjutningar i hyresnivån inträdde enligt kommitténs uppfattning icke språngvis, om krisartade förhållanden ej förelåge, och det vore därför tämligen lätt att avgöra, huruvida en begärd hyreshöjning gått så mycket utöver vad rådande marknadsläge kunnat motivera att den framstode såsom otillbörlig. Även tillbörligheten av andra villkor än själva hyresbeloppet kunde emellertid tänkas ifrågakomma till prövning. Det kunde t. ex. vara att anse som ett otillbörligt villkor att efter ett treårigt hyresförhållande, grundat på avtal om förlängning år för år, kräva, att hyresgästen skulle binda sig för ett flertal år framåt. Vid varje bedömande om ett villkor vore otillbörligt måste beaktas, huruvida villkoret stode i strid mot vad som kunde anses förenligt med god hyressed. Vad angår *reaktionsmedlets beskaffenhet* föreslog kommittén, att skadeståndsskyldigheten principiellt skulle omfatta all hyresgästen genom flyttningen tillskyn-

dad skada. Ersättningen var sålunda icke begränsad till utgifter, som direkt sammanhänge med själva flyttningen. Hyresgästen skulle under vissa betingelser även kunna bliva berättigad till ersättning på den grund, att han icke utan väsentlig merkostnad kunnat erhålla annan likvärdig bostad. Gottgörelse skulle enligt förslaget ock kunna ifrågakomma för ideell skada, som kunde anses förenad med uppbrottet från den gamla lägenheten. Ersättning för ideell skada skulle dock icke utgå, med mindre hyresförhållandet varat minst fem år. I fråga om *besittningsskyddets tillämplighetsområde* föreslog kommittén, att skyddet icke skulle inträda förrän hyresförhållandet varat minst två år. Enligt kommitténs mening borde nämligen den förmån, som besittningsskyddet beredde hyresgästen, icke tillkomma denne, förrän han under en något längre tid visat sig vara en oförvitlig hyresgäst. Från besittningsskydd undantogs i förslaget även andrahandsupplåtelse av del av lägenhet. Ej heller skulle besittningsskydd föreligga beträffande lägenhet i hus inrymmande endast två bostadslägenheter, av vilka den ena beboddes av hyresvärdens. Utan besittningsskydd lämnades ock bostadsupplåtelser som skett för bestämd tid, understigande sex månader, utan förbehåll om uppsägning. Hyresavtal, som kunde genom uppsägning bringas att upphöra efter kortare tid än en månad, uteslötos likaledes från besittningsskydd.

Vad angår *affärlägenheter* och därmed likställda lägenheter utgick förslaget från den huvudregeln, att hyresvärdens skulle äga frihet att vägra förlängning. Ersättningsskyldighet i anledning av vägran att medgiva förlängning skulle här endast kunna ifrågakomma för den händelse hyresvärdens eller annan i lägenheten bedreve rörelse av samma eller liknande slag som den avflyttade hyresgästen. Som ytterligare förutsättning för ersättningsplikt uppställdes, att hyresgästen minst fem år i följd drivit rörelse i lägenheten. Ersättningsskyldigheten skulle till sin omfattning motsvara den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden, som hyresgästen genom drivandet av sin rörelse åstadkommit. Ersättning skulle dock icke i något fall utgå med högre belopp än den å sista hyresåret belöpande hyran. Om hyresrätten förverkats, kunde ersättning icke ifrågakomma.

En *minoritet inom kommittén* ansåg, att det enda sätt, varpå man kunde vinna den sociala tillgång, som känslan av trygghet och trivsel hos hyresgästerna otvivelaktigt innebure, vore att i någon form inskränka hyresvärdens uppsägningsrätt. Minoriteten förordade därför en optionsrätt för hyresgäst. Inom bostadssektorn skulle optionsrätten tillkomma hyresgäst, som innehaft lägenheten två år i följd och därunder fullgjort sina förpliktelser såsom hyresgäst. För optionsrättens uppkomst förutsattes, att hyresgästen i viss ordning hos hyresvärdens anmälde, att han önskade behålla lägenheten utöver den avtalade hyrestiden. Den rättsliga verkan av sådan anmälan skulle enligt minoritetens förslag vara, att det löpande hyresavtalet skulle fortsätta i princip ouppsägbart från hyresvärdens sida till den

fardag, som inföll näst efter tre år från det anmälan gjordes. Under den treåriga optionsperioden skulle hyresvärden dock kunna bringa hyresförhållandet till upphörande på särskilda grunder, nämligen när rivning eller ombyggnad krävde att lägenheten helt eller delvis utrymdes, när lägenheten skulle användas av person som skulle efterträda hyresgästen i hans anställning för fastighetens förvaltning eller skötsel eller såsom arbetare vid visst företag samt när det eljest vore av synnerlig vikt för hyresvärden att avbryta hyresförhållandet. Å andra sidan skulle hyresvärden i princip äga frihet att uppsäga hyresavtalet till upphörande vid treårsperiodens utgång. Om hyresvärden icke begagnade sig härav, skulle hyresförhållandet på enahanda sätt fortsättas i treårsperioder. För affärslägenheternas del föreslog minoriteten en liknande ordning ehuru med femåriga optionsperioder.

Gällande rätt

Hyreslagen

Hyreslagstiftningskommitténs förslag låg till grund för 1939 års revision av hyreslagen. Genom 1939 års lagstiftning infördes i 38—40 §§ hyreslagen regler om indirekt besittningsskydd. Hyresvärd, som vägrar att medgiva förlängning, kan sålunda under vissa förutsättningar drabbas av ersättningsskyldighet. Detta *val av skyddsform* motiverades därmed, att en verklig optionsrätt för hyresgäst kunde befaras medföra menliga verkningar å fastighetsmarknaden.¹ *Besittningsskyddets tillämplighetsområde* är relativt vidsträckt. Skyddet gäller i hyresförhållanden av alla slag med allenast den begränsningen, att hyresförhållandet måste vara grundat på avtal, som slutits för minst sex månader. Är så fallet, föreligger besittningsskyddet alltifrån hyresförhållandets tillkomst. Hyreslagstiftningskommitténs förslag om en tvåårig prøvotid avböjdes under hänvisning till att lagstiftningen även borde omfatta det icke alltför ovanliga fallet, att hyresvärden redan under första hyresåret krävde betydligt förhöjd hyra för nästa år i tanke att hyresgästen på grund av kostnaderna för flyttning och därmed förenat besvär skulle finna sig i de ändrade villkoren.² Ej heller ansågs skäl föreligga att för hyresförhållanden rörande affärslägenhet stadga någon särskild karenstid för besittningsskyddets inträde. Tanken synes ha varit, att till en affärslägenhet knuten goodwill borde omfattas av skyddet oavsett den tid som åtgått för dess tillskapande. Vad angår *besittningsskyddets materiella innehåll* stadgar hyreslagen, att hyresvärden ådrager sig ersättningsskyldighet, såframt han vägrar att medgiva förlängning av sådan anledning, att hans förfarande måste anses strida mot god sed hyresförhållanden. Vid stadgandets tillkomst anfördes rörande regelns innebörd, att hyresgästen vid avtalets ingående i allmänhet hade för avsikt att, om lägen-

¹ Proposition nr 166/1939 s. 42 och 138 f.

² Proposition nr 166/1939 s. 140.

heten funnes tillfredsställande, kvarbo i densamma, så länge de förutsättningar, under vilka avtalet ingåtts, bestode, något som hyresvärden även insåge och som för övrigt regelmässigt jämväl överensstämde med dennes önskningsar. Det stode därför redan vid avtalets ingående för hyresvärden klart, att hyresgästen, även om avtalet slutits med rätt för båda parterna att uppsäga detsamma till upphörande efter jämförelsevis kort tid, hade en bestämd förväntan, att han icke utan skäligen anledning komme att av hyresvärden uppsägas till avflyttning. Därest hyresvärden likväl utan sådan orsak uppsade hyresgästen, torde han enligt allmänna uppfattningen handla i strid med god sed på hyresmarknaden.¹ Enligt uttrycklig bestämmelse kan ersättningskyldighet icke ifrågakomma, om hyresrätten är förverkad eller om hyresgästen efter uppsägningen försummar sina skyldigheter. Jämlikt motivuttalande kan en uppsägning, som skett under åberopande av att hyresgästen åsidosatt sina åligganden såsom hyresgäst, icke anses stridande mot god hyressed i annat fall än om försummelsen är obetydlig eller ock därefter lång tid förflutit eller eljest sådana omständigheter förekommit, att hyresvärden icke vidare skäligen kan åberopa förhållandet.² Den *med besittningsskyddet sammanhängande vederlagsregleringen* har i hyreslagen ordnats så, att hyresvärden drabbas av ersättningskyldighet, därest han för hyresförhållandets förlängning uppställer villkor, som är otillbörligt. Därmed avses framför allt det fall, att hyresvärden höjer hyran mer än som kan anses påkallat av en allmän förändring i hyresnivån.³ I fråga om *reaktionsmedlet* stadgar hyreslagen, att hyresvärd, som vägrar förlängning i strid mot god hyressed eller uppställer otillbörligt villkor för förlängning, är pliktig att till hyresgästen utgiva skäligen gottgörelse för de kostnader som äro förenade med flyttningen från lägenheten. Ersättning utgår däremot icke i anledning därav att hyresgästen kan få betala högre hyra för den lägenhet, till vilken han flyttat. Anspråk på sådan ersättning ansågos nämligen vid lagens tillkomst vara mycket svårbedömda.⁴ Ideell skada är icke heller ersättningsgill. Enligt uttalande under förarbetena till lagen ansågs det knappast möjligt att med någon säkerhet fastställa, huruvida det för en hyresgäst varit förenat med förlust av ideella värden att flytta från en av honom innehavd lägenhet.⁴ I fråga om lägenhet som av hyresgästen brukats i förvärvsverksamhet utgår ersättning jämväl för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden, som hyresgästens verksamhet medfört. En förutsättning härför är dock, att efter hyresgästens avflyttning hyresvärden eller annan i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art som den hyresgästen där bedrivit. Om hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall vid goodwillersättningens bestämmande skäligen hänsyn tagas till den ökning av lägenhetens värde på

¹ Proposition nr 166/1939 s. 139.

² Proposition nr 166/1939 s. 141.

³ Proposition nr 166/1939 s. 140.

⁴ Proposition nr 166/1939 s. 141.

hyresmarknaden, som företrädarens verksamhet må ha åstadkommit. Vad slutligen *proceduren* beträffar föreskriver hyreslagen, att hyresgäst, vars avtal blivit av hyresvärden uppsagt utan att hyresrätten är förverkad, skall, därest han önskar behålla lägenheten, inom en vecka från uppsägningen giva hyresvärden meddelande härom vid äventyr att ersättningsrätten eljest går förlorad. Har sådant meddelande skett, åligger det hyresvärden att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller ock av vad orsak han vägrar att medgiva förlängning. Underlåter hyresvärden det, ådrager han sig ersättningskyldighet som om han vägrat förlängning i strid mot god hyressed. Är fråga om avtal, som slutits för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, skall meddelandet om hyresgästens önskan att kvarstanna ske minst tre månader eller, där avtalet slutits för ett år eller längre tid, minst sex månader före hyrestidens utgång. Förbehåll, varigenom hyresgästen tillkommande besittningsskydd upphäves eller inskränkes, är enligt 40 § utan verkan.

Vad angår *rättspraxis* hade i rättsfallet NJA 1945 s. 660 en hyresgäst W. blivit uppsagd från en av honom förhyrd bostadslägenhet i ett flerfamiljshus. Som skäl att vägra förlängning angavs, att W. icke upprätthållit god ordning i lägenheten, varvid särskilt åberopades att W:s tre minderåriga barn varit störande för en familj L. som bebodde lägenheten inunder. Hyresgästen hävdade, att fog saknats för anmärkning mot ordningen i W:s lägenhet, och hänvisade till fru L:s övernervösa lyhörddhet, som gjort, att hon klagat över varje ljud, som över huvud kunde uppfattas. Hyresvärden förmenade, att uppsägningen av W:s avtal vore det enda rimliga sättet att bringa den tilltagande spänningen mellan W. och familjen L. ur världen. Återkommande anmärkningar hade framställts i anledning av att støj, buller och oljud förekommit i W:s lägenhet. Slutligen hade makarna L. själva uppsagt sitt avtal under hänvisning till de störningar som förekomme över deras lägenhet. Oavsett huruvida anmärkningarna mot W. varit befogade eller icke och oavsett huruvida någon skuld kunde läggas på den ena eller andra sidan, hade hyresvärden att träffa ett val mellan de båda hyresgästerna. L. vore en skötsam och önskvärd hyresgäst. Det kunde icke rimligen fordras, att hyresvärden skulle låta den hyresgäst, mot vilken ingen anmärkning förekommit, flytta för att bereda den hyresgäst, som vore orsak till att den andre ville flytta, tillfälle att kvarbo. Hovrätten fann, att utredningen icke gav tillräckligt stöd att anse, att verkligt fog funnits för de anmärkningar mot ordningen i W:s lägenhet, som framställts av familjen L., men ogillade W:s talan om ersättning för flyttningkostnader under hänvisning till att hyresvärden haft grundad anledning antaga, att anmärkningarna varit befogade (diss.). Ej heller *Högsta Domstolen* ansåg utredningen giva stöd för antagande, att fog funnits för de anmärkningar mot ordningen i W:s lägenhet som åberopats såsom grund för uppsägningen. Under hänvisning härtill och till övriga föreliggande förhållanden fann *Högsta Domstolen* hyresvärdens vägran att medgiva W. förlängning stridande mot god hyressed och förpliktade hyresvärden att ersätta W. för flyttningkostnader med 700 kronor.

I NJA 1946 s. 298 konkurrerade två hyresgäster om samma utrymme. Ett försäljningsbolag hyrde en kontorslägenhet om 144 kvm i en centralt belägen fastighet i Stockholm mot en hyra av 5 500 kr. Bolaget hade inflyttat i fastigheten 1921. I samma våningsplan förhyrde Svenska bankföreningen en kontorslägenhet å 255 kvm mot en hyra av 9 500 kronor. Bankföreningen inflyttade 1928. I

början av 1942 uppsades hyresavtalet med bolaget under åberopande av att bankföreningen hemställt att få hyra bolagets lokaler, enär föreningen vore i trängande behov av ökat lokalutrymme. Hyresvärden erbjöd bolaget att få hyra annan kontorslägenhet i det centrala Stockholm. Bolagets mot hyresvärden förda talan om ersättning för flyttningskostnader ogillades av *Högsta Domstolen*. I domen framhölls bl. a., att den lägenhet, som bankföreningen sedan lång tid förhyrt, var av betydande storlek, att hyresvärden icke saknat fog för antagandet att avslag å föreningens begäran om ökat lokalutrymme kunde medföra att föreningen skaffade sig lokaler på annat håll samt att bolaget icke rimligen haft anledning räkna med att hyresvärden av hänsyn till bolaget skulle vara villig att löpa den risk, som ett avslag å föreningens begäran kunde innebära. Visserligen skulle en särskild hänsyn till bolagets intresse kunna anses ha varit påkallad därav att brist på lägenheter rådde men då hyresvärden erbjudit bolaget att hyra en lägenhet, vilken — om ock mindre lämplig än den bolaget innehade — likväl icke kunde anses ha varit för bolaget oantaglig, ansåg *Högsta Domstolen* icke denna omständighet böra föranleda någon ändring i bedömandet. Två ledamöter biföllo bolagets talan.

I rättsfallet NJA 1946 s. 388 hade en Folkets Husförening, som bl. a. hade till syfte att åt sina medlemmar tillhandahålla en större samlingslokal för sammanträden, föredrag o. dyl. uppsagt en biografägare till avflyttning från en lokal i föreningens fastighet, som denne två gånger i veckan använde som biograflokal. Hyran utgjorde viss andel av inkomsten från biografrörelsen. Skälet till uppsägningen var, att föreningen själv skulle driva biografrörelse i lokalen och därmed ensam kunna tillgodogöra sig den inkomst, som härflöt av lokalens användning för biografändamål. Föreningen ansåg sig nämligen behöva ökade medel för att kunna modernisera lokalen och därigenom tillhandahålla allmänheten en bättre offentlig lokal för föredrag, teater m. m. Uppsägningen ansågs av *Högsta Domstolen* stridande mot god hyressed. Två ledamöter kommo dock under åberopande av arten av föreningens verksamhet och övriga omständigheter till motsatt slutsats.

I rättsfallet NJA 1958 s. 497 hade ett tiotal företagare i ett stationssamhälle samfällt förvärvat en fastighet och där låtit uppföra en byggnad innehållande, förutom bostadslägenhet, lokaler för drivande av matservering samt bageri- och kaférörelse. När byggnaden färdigställdes uthyrdes den för att användas till bageri, matservering och kafé samt till bostad för hyresgästen och dennes personal. Hyresavtalet slöts för tre år med förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning på ett år för varje gång. Fastighetsägarna sade upp hyreskontraktet till treårsperiodens utgång under åberopande av att de önskade sälja fastigheten därför att det stora antalet delägare medfört svårigheter att förvalta fastigheten och därför att de ville söka begränsa de förluster som uppkommit eller kunde förväntas uppkomma på fastigheten. I sin dom konstaterar *Högsta Domstolen*, att hyresgästen förhyrt byggnaden för att där driva rörelse, omfattande bageri, kafé och matservering. För denna rörelse måste hyresgästen bl. a. anskaffa inventarier för icke obetydliga belopp och detta måste antagas ha varit känt för de företrädare för fastighetsägarna som förhandlade med hyresgästen. Hyreskontraktet, som upprättats av en av fastighetsägarna, innehöll sedvanlig förlängningsklausul. Det hade icke styrkts, att fastighetsägarna, som låtit uppföra byggnaden för att med hänsyn till anställdas och ortens behov skapa förutsättning för en rörelse av ifrågavarande slag, klargjort för hyresgästen, att de, trots att sådan rörelse kom till stånd genom hyresgästen, ämnade sälja fastigheten, så snart det kunde ske. Ej heller kunde det anses visat, att hyresgästen, som framställt anmärkning mot att hyrestiden i kontraktet angivits till blott tre år, fått upplysning, varav han bort

förstå, att fastighetsägarna vid uthyrningen avsågo att icke medgiva förlängning, ifall byggnaden kunde säljas. Under dessa förhållanden ansåg Högsta Domstolen fastighetsägarnas intresse av att frigöra sig från de ekonomiska risker de iklätt sig genom byggnadens uppförande icke ha utgjort skäligen anledning att uppsäga hyresgästen. Ej heller vad fastighetsägarna i övrigt åberopat som orsak till försäljningen infattade sådan anledning till uppsägningen. Med hänsyn härtill ansågs uppsägningen strida mot god hyressed. Två ledamöter kommo liksom underdomstolarna till motsatt uppfattning.

Hyresregleringslagen

Då den av andra världskriget framkallade bostadsbristen började göra sig märkbar i vårt land, tillkom lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. Denna lag är av provisorisk natur. Den brukar numera förlängas två år i sänder. Till skillnad från allmänna hyreslagen upptager hyresregleringslagen bestämmelser om s. k. direkt besittningsskydd. Beträffande *besittningsskyddets tillämplighetsområde* är till en början att märka att lagens lokala räckvidd är begränsad. Lagen gäller i stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare och som icke enligt särskilt beslut av Konungen undantagits från lagens tillämplighet, så ock i annan tätbebyggd ort, som Konungen bestämmer. På ort där lagen gäller äga besittningsskyddsreglerna tillämpning på alla slags hyresförhållanden, såframt icke Konungen beträffande visst eller vissa slags lägenheter förordnat om undantag från lagens tillämplighet. Generellt undantag har dock gjorts för upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, samt för bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd (26 §). Vidkommande *besittningsskyddsreglernas materiella innehåll* utgår hyresregleringslagen liksom allmänna hyreslagen från grundsatsen, att hyresvärden i princip äger bringa hyresförhållandet till upplösning vid kontraktstidens utgång. Tvångsförlängningsreglerna framstå såsom undantag från denna grundsats. Hyresvärdens rätt att vägra förlängning brytes, om hans åtgärd att uppsäga avtalet eller, vid tidsbestämda avtal, hans vägran att medgiva förlängning finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig, och tvångsförlängning kan följaktligen i så fall äga rum (7 och 8 §§). När det gäller att avgöra, om en uppsägning är förenlig med vad god hyressed eller billigheten kräver, skall enligt förarbetena¹ till lagen en avvägning ske mellan båda parter berättigade intressen. Jämlikt motiven skall hänsyn alltid tagas till hyresgästens möjligheter att få annan lägenhet så ock till hans förhållande i övrigt. En barnrik familjs bostadsbehov borde särskilt beaktas. Enligt motiven² borde ifrågavarande förlängningsregler vid bostadsbrist i viss utsträckning skydda hyresgästen även mot uppsägning av orsak, som eljest bort anses fullt legitim. Vid bostadsbrist måste nämligen hyresvärden kunna åberopa

¹ SOU 1942:14 s. 41 och prop. 301/1942 s. 60.

² Prop. 301/1942 s. 75 f.

alldeles särskilt starka skäl för att vilja disponera lägenheten. Enligt förarbetena¹ borde på hyresvärdssidan hänsyn tagas till sådana omständigheter som att hyresvärden ämnade använda lägenheten för ändamål, som vore angeläget ur allmän synpunkt. Skedde uppsägning för att möjliggöra ombyggnad eller nybyggnad, borde särskilt beaktas, om antalet lägenheter komme att ökas genom åtgärden. Att hyresvärden ämnade använda lägenheten för eget bruk eller för någon närstående, borde däremot icke generellt godtagas som giltig upphörsgrund. I själva lagen nämnes endast ett konkret fall, då tvångsförlängning på materiella grunder är utesluten, nämligen när hyresrätten är förverkad. Vad angår den *vederlagsreglering till vilken besittningsskyddet är anknutet* har denna i princip karaktär av en reglering av själva hyresnivån. För lägenheter, som tillkommit före 1942, sker regleringen av hyresnivån med utgångspunkt från det hyresläge, som rådde på orten den 1 januari 1942, medan hyran för senare tillkomna lägenheter bestämmes främst på grundval av produktionskostnadens storlek (3 §). Beträffande möblerade bostadslägenheter och affärlägenheter, för vilka hyran den 1 januari 1942 utgick med växlande belopp för skilda tider, råder principiellt avtalsfrihet rörande vederlagets storlek med den begränsningen, att hyran kan nedsättas till skäligt belopp, om den är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda (6 §). Vissa lägenheter, främst sådana som förvaltas av kommunala eller allmännyttiga bostadsföretag eller som på senare tid producerats med finansiellt stöd från statens sida, äro helt undantagna från hyresregleringslagens regler om hyrans storlek (se härom närmare 26 §). För en del av dem maximeras hyran i stället med stöd av statliga låneförfattningar. Förlängning enligt hyresregleringslagen sker normalt i form av ogiltigförklaring av uppsägning, d. v. s. på oförändrade villkor (7 §). Emellertid kan hyresförhållandet också, med samtycke av hyresgästen, förlängas mot den högre hyra, som hyresvärden enligt lagens vederlagsbestämmelser må vara berättigad att betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finns skäliga (7 och 8 §§). Av särskilt intresse är, att hyresregleringslagens besittningsskyddsregler kunna vara tillämpliga å lägenheter, för vilka någon maximihyra icke fixeras vare sig enligt hyresregleringslagens i 2—6 §§ meddelade bestämmelser om vederlagets storlek eller genom beslut av lånemyndighet. Detta gäller i huvudsak vid förstahandsupplåtelse av lägenhet i hus, som förvaltas av kommunala och allmännyttiga bostadsföretag. Hyresvärden i sådant hus lärer dock icke vara berättigad att som villkor för förlängning kräva hur hög hyra som helst. Begär hyresvärden oskälig hyra, torde nämligen förlängning enligt 7 eller 8 § kunna ske mot den hyra, som finnes skälig.²

Vad slutligen angår *förlängningsproceduren* ankommer det på hyresgästen att taga initiativet till förlängning. Ett från hyresgästhall under förarbetena till lagen framställt yrkande om en omläggning av initiativskyldig-

¹ Prop. 301/1942 s. 75 f.

² Prop. 168/56 s. 83.

heten föranledde ingen annan åtgärd än en utsträckning av den tid, inom vilken initiativ till förlängning skulle tagas, från en vecka till fjorton dagar¹ Enligt 7 § hyresregleringslagen åligger det sålunda uppsagd hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av förlängning, att göra framställning därom hos hyresnämnd inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke i uppsägningen tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar från det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande. Vid hyresavtal, som utlöpa utan uppsägning, har hyresgäst, som önskar behålla lägenheten efter avtalstidens utgång, att i skäligen tid dessförinnan giva hyresvärden sin önskan tillkänna (8 §). Motsätter sig hyresvärden, att förlängning sker, ankommer det på hyresgästen att göra framställning om förlängning hos hyresnämnd inom fjorton dagar från det hyresvärden delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning (8 §). Försitter hyresgästen frist, som han enligt 7 eller 8 § har att iakttaga, läser tvångsförlängning icke kunna ske. Huruvida hyresnämnd har att ex officio beakta att ifrågavarande frister iakttagits, synes icke vara fullt klart. Om kontraktstiden utlöper innan hyresnämnd hunnit taga ställning till förlängningsfrågan, synes hyresgästen, ehuru uttrycklig regel härom saknas, kunna i avvaktan på ärendets utgång kvarstanna utan hinder av att hyrestiden utgått.² Hyresnämndens beslut i förlängningsärende länder till efterrättelse utan hinder av däremot förd talan, såframt ej överinstansen annorlunda förordnar (20 §).

Hyresnämnd består av ordförande och två av kommunens beslutande organ valda ledamöter, av vilka den ene skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet och den andre skall äga kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden (14 §). I mål som rör annat än bostadslägenhet skall sistnämnde ledamot i allmänhet ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet (14 §).

Hyresnämnds beslut överklagas hos statens hyresråd. Mot dess beslut kan talan icke föras.

Den krisartade bostadsbrist, som på senare tid rått och på sina håll ännu råder i vårt land, har naturligen satt sin prägel på *hyresregleringsmyndigheternas praxis* i förlängningsärenden framför allt på så sätt, att hyresgästens svårigheter att anskaffa annan lägenhet i vidsträckt omfattning kommit intresseavvägningen att utfalla till hyresgästens förmån. Ehuru hyresregleringslagen bygger på principen om hyresvärdens rätt att vägra förlängning, synes bostadsbristen, såvitt angår ordinära hyresförhållanden, i själva verket ha framdrivit en tillämpning, som i stort sett kan sägas innebära, att förlängning i princip sker, såframt ej viktiga skäl tala däremot. I ett uttalande³ av statens hyresråd framhålles också, att det i vanliga hyres-

¹ Prop. 301/1942 s. 74 och 76.

² Jfr prop. 91/43 s. 20 och 24.

³ Se prop. 91/43 s. 21.

förhållanden i allmänhet för bifall till hyresvärdens talan om hyresförhållandets upplösning torde krävas, att något förhållande styrkes, som positivt talar för denna utgång, t. ex. hyresvärdens egna personliga förhållanden, som göra att han själv behöver lägenheten, hyresgästens försummelse av sina ekonomiska förpliktelser eller hyresgästens påtagliga åsidosättande av vanliga regler för ordning och skick i fastigheten. Vid vissa mera särpräglade upplåtelse typer torde den motsatta huvudprincipen följas. I hyresförhållanden, där hyresgästen innebor i hyresvärdens hem, lärers sålunda hyresvärdens talan om hyresförhållandets upplösning i allmänhet bifallas, om icke särskilda omständigheter tala till hyresgästens förmån.

Om rättspraxis' ståndpunkt i olika speciella konfliktfall torde här få hänvisas till Hedfelt-Ringdén-Hamilton, Hyresreglering och besittningsskydd s. 98 ff, Svennegård, Ur hyresrådets praxis s. 243 ff, samt SOU 1955: 35 s. 56 ff.

1956 års lag

I samband med att åtgärder vidtogos för att påbörja en avveckling av hyresregleringen tillkom 1956 års lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Liksom hyresregleringslagen är denna lag av provisorisk natur. Lagen brukar förlängas parallellt med hyresregleringslagen. *Lagens tillämplighetsområde* är till en början begränsat till hyresförhållanden, å vilka hyresregleringslagens förlängningsregler sakna tillämpning. Även en del av dessa hyresförhållanden falla dock utanför lagens tillämplighet. Sålunda har upplåtelse av lägenhet till bostad i en- och tvåfamiljshus undantagits från lagens giltighetsområde (10 §). Detsamma gäller upplåtelse av möblerad lägenhet för bostadsändamål (10 §). Lagen omfattar ej heller upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet (10 §). I övrigt inbegripas under lagen alla slags hyresupplåtelse, för vilka hyresregleringslagens förlängningsregler ej gälla. Till skillnad från hyresregleringslagen uppställer 1956 års lag som *huvudprincip*, att hyresgäst skall äga rätt att erhålla nytt hyresavtal, då hyrestiden till följd av uppsägning eller eljest går till ända (1 §). *Optionsrätten* kan emellertid *brytas på olika grunder*. Rätt till nytt hyresavtal tillkommer sålunda icke hyresgästen, om han förverkat sin hyresrätt eller eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet (1 §). Ej heller är hyresgästen berättigad till nytt hyresavtal, om hans behov av lägenheten måste anses ringa (1 §). Vidare brytes optionsrätten, om hyresgästen själv lämnat anställning, varav upplåtelsen var betingad, eller eljest givit anledning till att anställningen upphört, såframt ej synnerliga skäl tala för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal (1 §). Slutligen brytes optionsrätten, om det i annat fall än nu sagts icke kan anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärden påfordrar hyresgästens avflyttning (1 §).

Vad angår villkoren i nytt hyresavtal stadgar lagen som huvudregel, att om överenskommelse härom icke kan träffas, det nya avtalet skall upptaga de hyresvillkor som hyresvärden fordrar (3 §). Denna huvudregel skall dock frångås, om hyresvärden begär hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten, eller annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden, eller om hans krav eljest är otillbörligt (3 §). I sådant fall skall avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare avtalet (3 §).

Om hyresvärd och hyresgäst icke kunna enas om nytt hyresavtal, har hyresvärden, såsom indirekt framgår av 4 §, att tillstålla hyresgästen ett skriftligt meddelande om att han påfordrar hyresgästens avflyttning. Genom detta meddelande inledes *optionsproceduren*. Det ankommer därefter på hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av rätt till nytt hyresavtal, att taga initiativ till sakens rättsliga prövning genom att väcka talan om rätt till sådant avtal. Detta skall i allmänhet ske senast tre veckor efter det hyresgästen mottagit nyssnämnda meddelande från hyresvärden (4 §). Om hyresgästen inom denna frist i stället hänskjutit tvisten till medlingsnämnd i hyrestvister, kan dock, därest förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, optionstalan väckas inom tre veckor från det medlingsförfarandet avslutats (4 §). Vid resultatlös medling skall skriftlig underrättelse med angivande av dagen, då förfarandet inför nämnden avslutats, av nämndens ordförande genast överlämnas till parterna eller senast nästa dag översändas till dem i rekommenderat brev (se övergångsbestämmelserna). Försitter hyresgästen för honom stadgad frist, har han förlorat sin rätt till nytt hyresavtal (4 §). Om hyrestiden går till ända, innan det ännu blivit avgjort, huruvida nytt hyresavtal skall komma till stånd, äger hyresgästen utan hinder därav kvarsitta i lägenheten, till dess nytt hyresavtal slutits eller hans rätt till sådant avtal gått förlorat eller hans talan därom ogillats (5 §). Under sådan tid skola de förutvarande hyresvillkoren provisoriskt tillämpas, till dess annorlunda bestämts genom nytt hyresavtal eller genom rättens beslut (5 §). Bifalles hyresgästs optionstalan, fastställer rätten hyresvillkoren med tillämpning av de regler, som meddelats rörande villkoren i nytt hyresavtal (se ovan). Avtal anses vara på dessa villkor slutet den dag, från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse (6 §). Har hyresvärden dessförinnan uthyrt lägenheten till annan, är det utan verkan mot hyresgästen (6 §). Ogillas optionstalan, är hyresgästen enligt 7 § pliktig att avflytta vid hyrestidens utgång eller, om denna redan utgått, genast. Emellertid äger rätten lämna hyresgästen tillstånd att kvarsitta under skälig tid, därest han finnes vara i behov av anstånd med avflyttningen (7 §). Anstånd med avflyttningen kan dock icke meddelas hyresgäst, som förverkat sin hyresrätt eller försuttit för optionstalans väckande stadgad frist (7 §). Uppskov med lägenhetens avträdande kan meddelas även på yrkande av hyresvärden, dock icke längre än till den fardag, som infaller näst efter

en månad från domen (7 §). I dom, vari optionsanspråk ogillas, skall rätten fastställa vilka hyresvillkor som skola gälla för den tid efter den avtalade hyrestidens utgång, som hyresgästen kvarsuttit eller skall kvarsitta i lägenheten (7 §). Härvid äga de materiella reglerna om hyresvillkoren i nytt hyresavtal motsvarande tillämpning. När skäl därtill äro, äger rätten enligt särskild föreskrift i 7 § förordna, att dom, vari optionsanspråk ogillas, skall lända till efterrättelse utan hinder av att den icke vunnit laga kraft.

I hyresavtal intaget förbehåll, som strider mot bestämmelserna i 1956 års lag, är utan verkan mot hyresgästen (9 §). Avtal, enligt vilket framtida tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om villkoren däri skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan klanderrätt för parterna, är enligt 8 § i lagen utan verkan.

Något avgörande från högsta instans i mål enligt 1956 års lag föreligger ännu icke. Enligt vad som upplysts från såväl fastighetsägare- som hyresgästhall har antalet mål enligt sagda lag hittills varit mycket ringa.

Utländsk rätt

Danmark

Genom en år 1937 antagen hyreslag infördes i Danmark ett direkt besittningsskydd av periodisk typ. Besittningsskyddets *tillämplighetsområde* var tämligen vidsträckt. Skyddsbestämmelserna gällde i princip både bostadslägenheter och lägenheter upplåtna för förvärvsverksamhet (§§ 54 och 59). Från besittningsskydd undantogs dock upplåtelse av bostadslägenhet i tvåfamiljshus, vari ägaren är bosatt, samt upplåtelse av enkelrum, möblerad lägenhet eller del av sådan lägenhet (54 stk 2). Likaså uteslöts upplåtelse, som skett för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, från besittningsskydd (§ 54 stk 2 och § 60 stk 2). Vissa näringsdrivande hyresgäster utan självständig kundkrets lämnades också utan besittningsskydd (§ 60 stk 2). Hit hörde exempelvis hyresgäst, som drev rörelse i kiosk eller butik på järnvägsstation, teater eller annat nöjesetablissemang. Vad angår *besittningsskyddets materiella innebörd* uppställdes i lagen som huvudregel, att om hyresavtalet icke uppsagts till upphörande senast vid utgången av första hyresåret (det s. k. *prövoåret*), hyresförhållandet skulle fortsättas i princip ouppsägbart från hyresvärdens sida till den fardag, som inföll tre år efter avtalets ikraftträdande (§ 55). Om hyresförhållandet ej heller uppsades till nämnda dag, skulle det på enahanda sätt fortsättas i ytterligare tre år o. s. v. (§ 57 stk 1). För förvärvslägenheternas del stadgades femåriga i stället för treåriga optionsperioder (§ 60 stk 1). Det principiella förbudet för hyresvärd att uppsäga avtalet under optionsperioden var emellertid icke undantagslöst. Under löpande optionsperiod fick uppsägning från hyresvärdens sida ske på särskilt angivna *optionsbrytande grunder* (§§ 56, 60 och 67). Hyresavtalet fick sålunda hävas, om hyresrätten var förverkad (§ 67). Hy-

resförhållandet fick vidare med iakttagande av avtalad uppsägningstid bringas till upplösning, om fastigheten skulle rivas eller ombyggas och lägenheten till följd härav måste utrymmas helt eller delvis. Uppsägningsförbudet hävdades också, om hyresgästen var anställd i och för fastighetens skötsel och lägenheten skulle användas av hans efterträdare i tjänsten. Detsamma gällde, om hyresgästen fått hyra lägenheten i egenskap av anställd vid visst företag och anställningsförhållandet upphörde. Optionsrätten fick likaledes vika, om hyresvärden utfört förbättringar i lägenheten och hyresgästen vägrade att godtaga en mot det ökade bruksvärdet svarande hyreshöjning. Uppsägningsskyddet bröts även, om hyresvärden själv önskade nyttja lägenheten. För hyresgäst, som fått hyra bostad av välgörande stiftelse, kunde optionsrätten brytas av den anledningen att stiftelsen behövde lägenheten för sitt syfte. För övriga fall uppställdes som optionsbrytande grund, att viktiga skäl gjorde det särskilt angeläget för hyresvärden att få upplösa hyresförhållandet under optionsperioden. Beträffande *hyresvillkoren under optionsperioden* gällde den regeln, att förlängning skedde på oförändrade villkor (§§ 55, 57 och 60). — Om hyresvärden sålunda under optionsperioderna var underkastad ett principiellt uppsägningsförbud, stod det å andra sidan honom fritt att utöva sin avtalsenliga uppsägningsrätt såväl under första hyresåret som ock vid utgången av varje optionsperiod. Hyresvärdens frihet att bringa hyresförhållandet till upplösning under prövoåret eller vid utgången av en optionsperiod var dock icke alldeles obegränsad. Om en uppsägning från hyresvärdens sida kunde anses syfta till att uppnå en hyra, som stod i missförhållande till lägenhetens värde, kunde nämligen en domstol tillägga hyresgästen rätt att fortsätta hyresförhållandet mot skälig hyra under tid, som domstolen inom vissa i lagen angivna gränser bestämde (§ 29). Om hyresvärd och hyresgäst varit invecklade i process med varandra, ägde domstol likaledes under närmare angivna förutsättningar begränsa hyresvärdens uppsägningsrätt viss tid framåt (§ 31).

Enligt en särskild lag, som likaledes tillkom 1937, infördes ett mera vittgående besittningsskydd för vissa näringsdrivande hyresgäster i vissa folkrika kommuner (lov 31/3 1937 om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom). Detta skydd gällde till förmån för förvärvsidkande hyresgäst, för vilken det är av väsentlig betydelse att verksamheten drives i samma lokal som förut, d. v. s. framför allt näringsdrivande hyresgäst med kundkretsen knuten till den förhyrda lokalen (§ 1 nämnda lag). I hyresförhållanden med sådan hyresgäst gällde något snävare grunder för hyresvärdens rätt att upplösa hyresförhållandet under löpande optionsperiod än i andra hyresförhållanden (§§ 9 och 10). Hyresvärdens önskan att själv nyttja den förhyrda lägenheten kunde exempelvis icke här åberopas som optionsbrytande grund, med mindre han haft lagfart på fastigheten viss tid och hans önskan framstod som »rimeligt og retfærdigt begrundet». Om hyresförhållandet bragtes till upphörande på någon op-

tionsbrytande grund, kunde hithörande hyresgäst tillerkännas skälig ersättning för hyresförhållandets upplösning (§§ 9 och 10). Även då uppsägning skedde till utgången av en optionsperiod, kunde hyresgäst av ifrågavarande kategori komma i åtnjutande av förlängning. Frågan om förlängning kunde nämligen av hyresgästen hänskjutas till prövning av en särskild skiljenämnd, som ägde förlänga hyresförhållandet och fastställa villkoren härför eller ock besluta, att hyresförhållandet skulle upphöra antingen mot eller utan ersättning (§ 5). Då hyresgästen tillades ersättning för hyresförhållandets upplösning, skulle ersättningen i regel bestämmas under hänsyn till bl. a. den tid, hyresgästen drivit sin rörelse i lägenheten, det nettoöverskott rörelsen i genomsnitt lämnat under de senaste tre åren, den värdeminskning, som hyresgästens inventarier kunde antagas undergå genom att rörelsen avbröts, flyttningskostnaderna samt den fördel, som en ny innehavare av lägenheten kunde väntas draga av den av hyresgästen upparbetade kundkretsen (§ 11).

För närvarande gestaltar sig besittningsskyddet för hyresgäst i Danmark delvis annorlunda än enligt 1937 års lagstiftning. Den nuvarande danska hyreslagen, som tillkom 1958 och trädde i kraft den 1 april 1959, innehåller både regler, som motsvara bestämmelserna i vår allmänna hyreslag, och regler, vilkas motsvarighet hos oss är att finna i hyresregleringslagen. Liksom sina närmaste föregångare är den nuvarande danska hyreslagen av tidsbegränsad giltighet. Tiden för dess giltighet utgår den 31 mars 1964. Lagen uppställer ett principiellt, straffsanktionerat förbud för hyresvärd att verkställa uppsägning så länge lagen gäller (§ 64 stk 1, § 69 och § 120 stk 1). Då föregående hyreslagar innehållit i huvudsak samma förbud, har besittningsskyddet i Danmark under krigs- och efterkrigstiden i realiteten varit av fortlöpande beskaffenhet. Det nuvarande uppsägningsförbudet är *tillämpligt* å såväl bostadslägenheter som lägenheter av annat slag (§§ 63 och 68). Utanför förbudets tillämplighetsområde falla i stort sett samma kategorier av upplåtelser som i 1937 års lagstiftning uteslötos från besittningsskydd (§ 63, § 64 stk 5 och § 68 stk 2). Dessutom har undantag gjorts för garageupplåtelser och därmed jämställda hyresförhållanden (§ 68 stk 2). Som ett led i hyresregleringens avveckling har vidare kommun med 3 000 eller färre invånare erhållit befogenhet att besluta, att det allmänna uppsägningsförbudet icke skall gälla inom kommunen. I hyresförhållanden, som genom dylikt beslut undantagits från det allmänna uppsägningsförbudet, gäller i stället ett besittningsskydd av väsentligen samma modell som det i 1937 års lagstiftning stadgade (§§ 64 och 69). — Det generella *uppsägningsförbudet* under lagens giltighetstid *kan* i de hyresförhållanden, där det överhuvud är tillämpligt, *brytas på särskilt angivna grunder*. Dessa överensstämma i grova drag med de optionsbrytande grunderna i 1937 års hyreslag (§§ 65 och 70). Hyresvärdens rätt att uppsäga hyresgäst för att själv tillträda lägenheten har dock i olika hänseenden begränsats, bl. a. i

så måtto att hyresvärden även i fråga om bostadslägenheter skall ha haft lagfart å fastigheten viss tid för att få återropa denna uppsägningsgrund. Vidare har hyresgäst, som måst frånträda sin lägenhet på grund av rivning eller ombyggnad av huset, i viss utsträckning erhållit företrädesrätt att hyra lägenhet i det nybyggda eller ombyggda huset, därest detta innehåller lägenhet avsedd att uthyras för samma ändamål som den av hyresgästen frånträdda. Den nuvarande lagen innehåller emellertid även upphörsgrunder, som sakna direkt motsvarighet i 1937 års lagstiftning. Sålunda stadgas numera uppsägningsrätt för hyresvärden, om hyresgästen eller hans husfolk trots tillsägelse åsidosätta skick och ordning i fastigheten eller eljest vålla olägenhet för fastigheten eller de däri boende, även om förhållandet icke är av beskaffenhet att medföra hyresrättens förverkande (§ 65 stk 1 punkt 8). — Vad angår *vederlagsregleringen* är uppsägningsförbudet i tätterna anknutet till en reglering av själva hyresnivån (§ 109). I hyresförhållanden, som falla utanför hyresregleringen, är uppsägningskyddet kombinerat med en för alla hyresupplåtelser gällande regel av innebörd, att hyra, som står i missförhållande till lägenhetens värde, kan av domstol eller i vissa fall hyresnämnd nedsättas till skäligt belopp (§ 27). Vid prövning av hyrans storlek skall härvid hänsyn tagas till det pris lägenheten tidigare betingat och till lägenhetens belägenhet, art och skick samt jämförelse ske med den i kommunen gängse hyran för lägenheter av motsvarande beskaffenhet (§ 27). Vad angår *proceduren*, då hyresvärden vill upplösa hyresförhållandet på optionsbrytande grund, stadgas i lagen, att uppsägningen skall innehålla uppgift om uppsägningsgrunden samt upplysning om att invändning mot uppsägningen må göras inom två veckor (§ 65 stk 3 och § 70 stk 2). Saknas dylik uppgift eller upplysning, är uppsägningen i regel ogiltig. Om hyresgästen i rätt tid framställer invändning mot uppsägningen, har hyresvärden att bringa saken under boligrettens prövning inom viss kortare tid vid äventyr att uppsägningen eljest anses förfallen (§ 66 stk 1 och § 70 stk 2). Hyresgäst som försitter invändningsfristen, anses i praxis ha godkänt uppsägningen.

Slutligen må anmärkas, att vissa näringsdrivande hyresgäster, framför allt sådana som ha sin kundkrets knuten till den förhyrda lokalen, alltjämt åtnjuta ett mera långtgående besittningsskydd än andra hyresgäster (§§ 74—83). Bestämmelserna om besittningsskydd för dylika hyresgäster gälla numera utan lokal begränsning. De grunder, på vilka det allmänna uppsägningsförbudet här kan brytas, äro i stort sett begränsade till fall, där huset skall rivas helt och hållet eller undergå ingripande ombyggnad eller där hyresvärd, som haft lagfart på fastigheten viss tid, önskar tillträda lägenheten för att där driva förvärvsverksamhet av annat slag än hyresgästen eller där eljest viktiga skäl göra det särskilt angeläget för hyresvärden att få bringa hyresförhållandet till upphörande. Till den privilegierade kategorin hörande hyresgäst, som nödgas vika på optionsbry-

tande grund, kan tillerkännas ersättning för förlust i anledning av hyresförhållandets upplösning.

Finland

Den allmänna hyreslag, som gällt i Finland från 1925 till den 1 april 1961, saknade regler om besittningsskydd för hyresgäst. Sådana regler ha där- emot ingått i olika provisoriska författningar rörande hyresreglering, vilka gällt under och efter andra världskriget. Numera är emellertid hyresregle- ringen i Finland avskaffad utom i Helsingfors och Tammerfors. I samband med hyresregleringens avveckling ha jämväl de provisoriska reglerna om besittningsskydd satts ur kraft. Ett förslag till ny hyreslag, vilket för några år sedan avgavs av en särskilt tillsatt kommitté, upptog bestämmelser om direkt besittningsskydd för hyresgäst men förslaget ledde icke till någon lagstiftningsåtgärd. En ny hyreslag trädde i kraft den 1 april 1961. Denna innehåller i 37 och 38 §§ regler om indirekt besittningsskydd för hyres- gäst. Dessa överensstämma i stora drag med bestämmelserna i 38—40 §§ i nuvarande svenska hyreslag. Ersättningsrätten är dock mera vidsträckt än hos oss, i det att den även omfattar sådana av hyresgästen utförda reparationer, som öka lägenhetens värde såsom hyreslägenhet. I fråga om bostadslägenhet stadgar lagen dock även ett visst begränsat besittnings- skydd av direkt typ. Om bostadshyresgästen eller hans familjemedlemmar skulle komma i nödställt läge, därest hyresgästen nödgades avflytta vid hyrestidens utgång, äger nämligen domstol på talan av hyresgästen förord- na, att avflyttningen från lägenheten eller del därav skall framskjutas viss tid, högst sex månader, dock att sådant förordnande ej må meddelas, om hyresrätten är förverkad eller hyresvärden eller annan genom anståndet skulle tillskyndas betydande olägenhet eller skada (39 §). Förnyat anstånd kan, om synnerliga skäl därtill äro, beviljas under högst tre månader. Un- der anståndstiden skola de förutvarande hyresvillkoren fortfarande äga tillämpning, om ej annat överenskommes (40 §). Skall hyresgästen under anståndstiden endast disponera en del av lägenheten, skall dock hyran i motsvarande mån jämkas.

Norge

Den norska hyreslagen, som utfärdats den 16 juni 1939, upptager regler om direkt besittningsskydd för hyresgäst. Reglernas *tillämpningsområde* är territoriellt begränsat. Bestämmelserna om besittningsskydd (tvångs- förlängning) äga nämligen blott tillämpning i Oslo samt i kommun, som beslutat, att bestämmelserna skola gälla i kommunen, och erhållit kunglig stadsfästelse å beslutet (§§ 1 och 41). På ort, där besittningsskyddet gäl- ler, omfattar detta i princip alla slags hyresobjekt med undantag av enkel- rum, helt möblerad lägenhet och del av sådan lägenhet samt »forretnings- lokaler», som uthyras per dag (§ 38 tredje st.). Genom beslut av veder-

börande kommun kan undantag ock ske för lägenhet i två- eller trefamiljshus, vari ägaren är bosatt (§ 41). Besittningsskyddet i den norska hyreslagen är principiellt begränsat till hyresförhållanden, som grundas på uppsägningsavtal (§ 38). Hyresupplåtelse, som skett för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, kan dock i viss utsträckning inbegripas under besittningsskyddet, såframt upplåtelsen med hänsyn till omständigheterna är att likställa med ett på uppsägningsavtal grundat hyresförhållande (§ 38 andra st.). *Besittningsskyddets innebörd* är i korthet den, att en uppsägning från hyresvärdens sida kan förklaras ogiltig, om den saknar tillräcklig saklig grund eller skulle få orimliga konsekvenser (§ 38 första st.). Bevisbördan för att uppsägningen uppbäres av tillräckliga sakliga skäl anses trots regelns formulering åvila hyresvärden.¹ I lagen angivas vissa situationer, då en uppsägning från hyresvärdens sida städse eller som huvudregel skall godtagas. Som *upphörsgrunder*, vilka städse skola anses giltiga, nämner lagen, att hyresrätten är förverkad samt att rivning eller ombyggnad av huset gör en total eller partiell utrymning av lägenheten erforderlig (§ 38 fjärde st.). De upphörsgrunder, som lagen anger såsom i allmänhet godtagbara, hänföra sig till hyresförhållanden med arbetsrättsligt inslag. Sålunda stadgar lagen, att en uppsägning icke utan att särskilda skäl tala härför får förklaras ogiltig, när hyresgästen skall frånträda anställning som »hushjælp», vaktmästare eller portvakt i fastigheten eller när hyresgäst, som fått hyra lägenheten i egenskap av arbetstagare vid hyresvärdens företag, skall utträda ur anställningsförhållandet eller när stat eller kommun är hyresvärd och hyresgästen utträder ur statstjänst resp. kommunal tjänst eller blir förflyttad eller icke längre bor i lägenheten. Vad angår den *vederlagsreglering*,² till vilken besittningsskyddet synes vara anknutet, ger lagen domstol befogenhet³ att till rimligt belopp nedsätta hyra, som hyresvärden fordrar eller uppbär, såframt hyran står i missförhållande till lägenhetens värde (§ 35). Vid bedömande av om så är fallet har domstolen enligt särskild föreskrift att taga hänsyn till fastighetens och lägenhetens läge, skick och utrustning, till upplåtelseändamålet samt till den allmänna prisnivåns fluktuationer. Domstolen skall ock söka vägledning i vad den antager vara en rimlig marknadshyra för jämförliga lägenheter på platsen (§ 35 första st.). En uppsägning, som sker i syfte att höja hyran, kan förmodligen icke förklaras ogiltig, om den fordrade hyran ej står i missförhållande till lägenhetens värde. Föreligger däremot sådant missförhållande, torde uppsägningen förklaras ogiltig, d. v. s. förlängning ske på förut gällande villkor. Möjligt är dock, att förlängning i dylikt fall i stället sker mot en till rimligt belopp nedsatt hyra.

¹ Kobbe, Husleieloven s. 91.

² Här bortses från den hyresreglering som gällt under och efter andra världskriget.

³ För nytillkommande hus är vederlagskontrollen under de tio första åren begränsad till de hyreshöjningar, som därunder ske. Den ursprungliga hyran kan däremot här icke bli föremål för nedsättning (§ 35 tredje st.).

Vad angår *förlängningsproceduren* stadgar lagen, att uppsägning skall ske skriftligen samt innehålla upplysning om att talan om ogiltigförklaring av uppsägning kan väckas inom 30 dagar från uppsägningen (§ 37). Saknas upplysning härom är uppsägningen ogiltig, såframt ej hyresgästen avflyttat på grund av uppsägningen (§ 37). Uppgift om grunden till uppsägningen behöver icke inflyta i uppsägningen. Om den saknar uppgift härom, skall emellertid i uppsägningen angivas, att hyresgästen på skriftlig begäran kan få skriftligt besked om vad som föranlett uppsägningen (§ 37). Skulle hyresvärden icke villfara en sådan begäran inom fem dagar från det han kan antagas ha fått kännedom om densamma, förlorar uppsägningen sin giltighet (§ 37). Vill hyresgästen göra gällande, att uppsägningen är obefogad eller orimlig, har han att inom 30 dagar från det han mottagit uppsägningen väcka talan vid domstol om ogiltigförklaring av uppsägningen (§ 38). Vid tidsbestämda hyresavtal skall talan om förlängning väckas senast sex månader före hyrestidens utgång (§ 38 andra st.). Försitter hyresgästen frist för väckande av förlängningstalan, förlorar han sin möjlighet att tvångsvis få hyresförhållandet förlängt. Har hyresgästen i rätt tid väckt sådan talan, kan avhysning på grund av uppsägningen icke ske förrän hans talan genom laga kraftägande dom ogillats.

Mål om förlängning av hyresförhållande prövas i regel av allmän domstol (§ 42). Konungen kan emellertid på ansökan av kommun besluta, att dylika mål, liksom vissa andra hyresmål, skola handläggas av en särskild husleierett (§ 43). Sådan husleierett finnes åtminstone i Oslo. Husleieretten består av ordförande, som i regel skall vara ämbetsdomare, samt två bisittare, av vilka den ene är avsedd att företräda hyresvärdens intresset och den andre hyresgästintresset (§ 43 andra st.).

Västtyskland

De grundläggande reglerna om hyra äro sedan gammalt upptagna i Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Dessa regler kunna sägas utgöra en motsvarighet till vår allmänna hyreslag. Emellertid har i Tyskland alltsedan första världskriget vid sidan av reglerna i BGB gällt ett särskilt regelsystem, varigenom hyrespriserna ingående reglerats och hyresvärdens uppsägningsrätt avsevärt begränsats. Detta regelsystem, som varit kodifierat i sådana lagar som Bundesmietengesetz och Mieterschutzgesetz, är numera satt på avskrivning och beräknas vara helt satt ur kraft vid 1965 års utgång. I samband med hyresregleringens avveckling tillskapas en ordning, som i korthet innebär, att en familj, vars bostadskostnad överstiger en viss bestämd andel av familjens inkomst, i princip är berättigad till bostadsbidrag från det allmänna (§ 1 Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen). Därmed avses att skapa ekonomiska förutsättningar för envar att i en fri hyresmarknad behålla eller förvärva en bostad. I samband med avvecklingen av det i särskilda författningar stadgade besittningsskyddet

har vidare en översyn av hyresreglerna i BGB verkställt. Denna har givit till resultat, att vissa i jämförelse med hittills under efterkrigstiden gällande uppsägningsregler starkt modifierade bestämmelser om besittningsskydd genom en år 1960 vidtagen lagändring kommit att inflyta i BGB. Detta modifierade besittningsskydd träder i funktion efter hand som det tidigare i *Mieterschutzgesetz* kodifierade uppsägningskyddet sättes ur kraft.

De nyligen tillkomna besittningsskyddsbestämmelserna i BGB ha sitt *tillämpningsområde* begränsat till hyresförhållanden rörande bostadslägenhet (§ 556 a första st. BGB). De gälla dock icke över hela bostadssektorn. Upplåtelse av bostad för tillfälligt bruk faller nämligen utanför det område, där besittningsskydd kan ifrågakomma (§ 556 a sista st. BGB). Vad angår *besittningsskyddets uppbyggnad och innebörd* utgår BGB från grundsatsen, att hyresvärden äger rätt att vid avtalstidens utgång vägra förlängning (§§ 556 och 564 BGB). Denna huvudprincip *brytes* emellertid, om hyresförhållandets upplösning vid kontraktstidens utgång på grund av särskilda omständigheter skulle medföra ett så kännbart ingrepp i hyresgästens eller hans familjs levnadsförhållanden, att det även med beaktande av hyresvärdens intresse icke kan anses försvarligt att låta hyresförhållandet upphöra (§ 556 a första st. BGB). I så fall äger nämligen hyresgästen rätt till förlängning så lång tid, som med hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter kan anses skälig. I vissa situationer är dock förlängning utesluten. Som ovillkorliga *upphörsgrunder* anger lagen, att hyresgästen själv uppsagt hyresavtalet, att hyresrätten är förverkad samt att hyresgästen genom förlikning eller dom redan en gång förut kommit i åtnjutande av förlängning (§ 556 a fjärde st. BGB). Besittningsskyddet är sålunda icke fortlöpande. *Hyresvillkoren under förlängningstiden* bestämmas i första hand genom överenskommelse parterna emellan. Kunna de icke enas om den tid, varunder hyresförhållandet skall fortsättas, gäller, såsom nyss angivits, att förlängning skall ske för tid, som med hänsyn till omständigheterna prövas skälig. Vid bristande enighet rörande hyresvillkoren i övrigt synes lagen utgå ifrån att dessa som regel skola förbliva oförändrade under förlängningsperioden. Kan ej av hyresvärden fordras, att han fortsätter hyresförhållandet på oförändrade villkor, äger hyresgästen dock endast rätt att erhålla förlängning på de ändrade villkor som prövas skäliga (§ 556 a andra st. BGB). Vad angår *förlängningsproceduren* ankommer det på hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av förlängning, att hos hyresvärden göra skriftlig framställning härom senast tre månader före hyrestidens utgång eller, om den minimitid av tre månader, som lagen i fråga om bostadslägenheter uppställer för uppsägning från hyresvärdens sida, är tillämplig i hyresförhållandet, senast två månader före hyrestidens utgång (§ 556 a sjätte st. BGB). Försitter hyresgästen ifrågasvarande frist, har han förlorat möjligheten att tvångsvis få hyresförhållan-

det förlängt. Kunnat parterna icke enas i förlängningsfrågan, ankommer det på hyresvärden¹ att väcka talan om förpliktande för hyresgästen att avflytta. I vräkningsprocessen har domstolen att avgöra huruvida förlängning enligt § 556 a BGB skall ske och vilka hyresvillkor som skola gälla, därest hyresgästen finnes berättigad till förlängning. Bifalles vräkningstalan, skall domstolen enligt ett förslag, som förelagts den tyska riksdagen men ännu icke godtagits av denna, kunna förordna om skäligt anstånd med avflyttningen, högst ett år.

Österrike

I Österrike infördes under första världskriget regler om direkt besittningsskydd för hyresgäst. Ehuru avsikten ursprungligen torde ha varit, att dessa regler skulle bliva av tillfällig natur, har det direkta besittningsskyddet alltsedan dess bestått. De nu gällande reglerna om besittningsskydd äro i huvudsak upptagna i den år 1929 utfärdade Mietengesetz. *Besittningsskyddets tillämplighetsområde* är tämligen vidsträckt. Skyddet omfattar icke blott bostadslägenheter utan även flertalet andra lägenheter, t. ex. affärs- lägenheter, kontorslokaler, lagerlokaler och verkstadslokaler. Vissa undantag ha dock gjorts. Något uppsägningsskydd tillkommer sålunda i allmänhet icke underhyresgäst, som hyr möblerat rum i lägenhet, där huvudhyresgästen själv är bosatt. Vidare falla tidsbestämda hyresavtal, som slutits för tid ej överstigande ett halvår, i princip utanför det område, där besittningsskydd gäller. Dyligt avtal inbegripes dock under besittningsskyddet, om det utgör en förlängning av ett tidigare hyresförhållande och den sammanlagda hyrestiden överstiger ett halvår. Vad angår *besittningsskyddets materiella innehåll* uppställer lagen den regeln, att uppsägning från hyresvärdens sida icke får ske, med mindre viktiga skäl tala för hyresförhållandets upplösning (§ 19 Mietengesetz). Som exempel på fall, där *giltig upphörsgrund* skall anses föreligga, anger lagen olika former av misskötsamhet från hyresgästens sida såsom att denne på närmare angivet sätt är i dröjsmål med hyrans erläggande eller genom hänsynslöst, anstötligt eller grovt otillbörligt uppträdande stör andra hyresgäster. Att huset skall rivnas utgör också giltig upphörsgrund, därest huset är saneringsmoget eller ett nytt hus med flera lägenheter skall uppföras i det rivnas ställe eller det eljest ligger i allmänt intresse att huset ersättes med annan byggnad. För bostadslägenheternas del uppställer lagen vidare som giltig upphörsledning, att hyresvärden eller vissa honom närstående personer äro i trängande behov av lägenheten (s. k. Eigenbedarf) och de olägenheter, som genom förlängning av hyresförhållandet skulle uppstå för hyresvärden eller de honom närstående personerna äro väsentligt större än det förfång, som hyresgästen skulle lida genom hyresförhållandets upplösning. Ha parterna

¹ Fiedler, Kommentar zum Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft s. 237.

i förväg avtalat, att ett visst konkret fall av trängande Eigenbedarf skall vara uppsägningsgrund, länder dock avtalet härom till efterrättelse, även om en intresseavvägning skulle ha utfallit till hyresgästens förmån. För såväl bostads- som affärslägenheter gäller dessutom att hyresvärd, som är i trängande behov av lägenheten för egen del eller för vissa närståendes räkning, har uppsägningsrätt, därest han kan ställa annan lämplig lägenhet till hyresgästens förfogande. Uppsägningsförbudet brytes vidare i vissa fall, där hyresgästens behov av lägenheten kan sägas vara ringa. Uppsägningsrätt tillkommer sålunda i allmänhet hyresvärderna, om hyresgästen icke mera kontinuerligt brukar lägenheten. Detsamma gäller, om hyresgästen uthyrt lägenheten till annan och uppenbarligen icke själv har behov av lägenheten inom en nära framtid, varvid undantag dock göres för åtskilliga fall av upplåtelse till make eller andra hyresgästen närstående personer. Hyresgäst, som nödgas vika på optionsbrytande grund, kan i vissa fall tillerkännas ersättning för flyttningskostnader och, inom affärssektorn, även för annan förlust i anledning av hyresförhållandets upplösning. — I allmänhet är *besittningsskyddet* i Österrike *anknutet till en reglering av hyresnivån*. Någon fullständig korrespondens mellan besittningsskydd och hyresreglering synes dock icke föreligga. Fri hyresbildning råder t. ex. i hus, som utan finansiellt stöd av det allmänna uppförts under senare år, oaktat hyresgäst i dylikt hus åtnjuter besittningsskydd. Det är emellertid knappast troligt, att en hyresvärd i dylikt hus skulle äga att som villkor för förlängning kräva hur hög hyra som helst. Zingher uttalar i sitt verk »Das Mietengesetz» (s. 182), att en vägran från hyresgästen att acceptera en skälig och ekonomiskt försvarlig hyreshöjning utgör uppsägningsgrund enligt § 19 Mietengesetz. Härav kan måhända slutas, att hyresvärdens önskan att uppnå en oskälig eller eljest icke ekonomiskt motiverad hyreshöjning ej kan åberopas som uppsägningsgrund. — Verkan av att uppsägning förklaras ogiltig synes vara, att hyresförhållandet fortsätter som om uppsägningen icke mellankommit. Påpekas bör emellertid, att såväl hyresvärd som hyresgäst enligt österrikisk rätt har möjlighet att genom en ensidig förklaring till motparten förvandla ett hyresavtal, som slutits för bestämd tid med förbehåll om förlängning på viss tid vid utebliven uppsägning, till ett hyresavtal på obestämd tid (§ 20 Mietengesetz). — Vad slutligen angår *förlängningsproceduren* stadgas i lagen, att uppsägning skall innehålla uppgift om uppsägningsgrunden. Själva uppsägningsproceduren synes försiggå genom domstols förmedling. Hyresgäst, som vill framställa invändning mot uppsägningen, har att göra detta inom viss angiven tid. Försittes fristen, står uppsägningen fast. Har invändning i behörig tid gjorts, har domstolen att pröva uppsägningens giltighet. Bifalles hyresvärdens talan, äger domstolen inom vissa gränser bestämma, att lägenheten skall avträdas vid senare tidpunkt än den till vilken uppsägning skett. Tidsbestämda avtal, som äro inbegripna under besittningsskyddet,

anses efter den avtalade hyrestidens utgång i princip såsom uppsägningsavtal slutna för obestämd tid, dock ej om hyresgästen viss tid före kontraktstidens utgång givit hyresvärden tillkänna, att han icke önskar förlängning, eller om hyresvärden viss tid före hyrestidens utgång begärt, att hyresförhållandet skall upphöra och viktiga skäl tala härför (§ 23 Mietengesetz).

Schweiz

Den schweiziska civillagboken, vari de grundläggande reglerna om hyra äro upptagna, saknar bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst. I särskilda författningar, som tillkommit under och efter andra världskriget, ha däremot bestämmelser influtit om direkt besittningsskydd för hyresgäst. Den nu gällande författningen i ämnet (Verordnung über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts) tillkom 1956. Vad angår *besittningsskyddets tillämplighetsområde* är detta i territoriellt hänseende begränsat till kanton, som beslutat, att förordningens bestämmelser om besittningsskydd skola gälla inom kantonen. Sådant beslut lär ha fattats i samtliga kantoner. Besittningsskyddet är i princip begränsat till det äldre lägenhetsbeståndet. Det omfattar i huvudsak endast lägenheter, som färdigställdes före den 20 oktober 1941, samt sådana före 1947 tillkomna lägenheter, vilka byggts med finansiellt bistånd från det allmänna. Inom detta lägenhetsbestånd avser besittningsskyddet i första hand bostadslägenheterna. Utanför det besittningsskyddade området falla dock upplåtelser av möblerat rum samt av lägenheter, som tillhöra stat, kanton och vissa andra offentlighetsrättsliga subjekt. Inom ifrågasvarande jämförelsevis äldre lägenhetsbestånd kan genom särskilt beslut av vederbörande kanton besittningsskyddet utsträckas att gälla jämväl andra hyresobjekt, t. ex. affärs- och kontorslägenheter. Förordningens bestämmelser om besittningsskydd gälla såväl uppsägningsavtal som tidsbestämda hyresavtal. Vad beträffar *besittningsskyddets materiella innehåll* stadgar förordningen, att en uppsägning kan på talan av hyresgästen förklaras otillåten, om den med hänsyn till omständigheterna är att anse som obillig. Ett tidsbestämt hyresförhållande kan likaledes förlängas, om en uppsägning skulle ha varit att bedöma såsom obillig, därest fråga varit om uppsägningsavtal. Uppsägning skall enligt uttrycklig regel i synnerhet anses obillig, om den föranletts av att hyresgästen motsatt sig hyresvärdens begäran om otillåten hyreshöjning eller hänvänt sig till hyreskontrollerande myndighet, så ock om uppsägningen förestavats av att hyresgästens familj är barnrik. Å andra sidan ger förordningen också riktlinjer för bedömande av när en *giltig upphörsgrund* skall anses föreligga. Uppsägning skall sålunda framför allt anses befogad, om hyresgästens eller hans husfolks uppträdande givit anledning till berättigade klagomål, så ock om hyresvärden visar, att han eller hans närmaste anförvanter eller någon hos

honom anställd person har behov av lägenheten utan att behovet spekulativt framkallats av hyresvärden. En uppsägning kan enligt förordningen också godtagas, om köpare av huset behöver lägenhet däri. *Besittningsskyddet* är i förordningen *sammankopplat med hyresreglerande bestämmelser*. I princip får hyran för hithörande lägenheter icke utan generell eller individuellt tillstånd av myndighet höjas över en i förordningen fixerad nivå. Vad angår *hyresvillkoren under förlängningstiden* stadgas i förordningen, att om uppsägning förklaras otillåten, hyresavtalet skall anses förlängt på obestämd tid, om parterna ej överenskomma annat. En viss minimityd kan dock i vissa fall stadgas. Även tidsbestämda hyresavtal förlängas på obestämd tid, om parterna ej enas om annat. Vidkommande *förlängningsproceduren* ankommer det på hyresgäst, som icke vill godtaga skedd uppsägning, att hos vederbörande myndighet göra framställning om förlängning inom tio dagar från det han mottog uppsägningen. Vid tidsbestämda hyresavtal skall framställning om förlängning göras senast en månad före hyrestidens utgång. Vid bifall till hyresvärdens talan om upplösning av hyresförhållandet har den prövande myndigheten befogenhet att medgiva hyresgästen anstånd med avflyttningen i högst sex månader, dock ej där hyresgästens eller hans husfolks uppträdande givit anledning till berättigade klagomål.

Holland

Den holländska civillagens regler om hyra bereda icke hyresgästen någon rätt att få behålla lägenheten efter kontraktstidens utgång. I särskilda författningar, som tillkommit under och efter andra världskriget, har däremot regler meddelats om besittningsskydd för hyresgäst. Nuvarande regler i ämnet äro upptagna i en författning av år 1950 rörande hyresreglering och besittningsskydd. Den uppges vara tillkommen uteslutande med sikte på rådande bostadsbrist. Författningen uppställer som *huvudregel*, att hyresgästen vid kontraktstidens utgång äger rätt att fortsätta hyresförhållandet, såframt han ej själv bragt hyresavtalet att utlöpa eller uttryckligen samtyckt till att hyresförhållandet upplöses. Denna princip kan dock av hyresvärden brytas på vissa specificerade grunder (*optionsbrytande grunder*). Hit höra vissa fall av misskötsamhet från hyresgästens sida såsom att han försummat hyresbetalningen eller förorsakat olägenheter för grannarna. Hyresvärden är vidare berättigad att motsätta sig förlängning, om hyresgästen kan förvärva annan liknande lägenhet, som passar honom även med hänsyn tagen till hyrans storlek. Rätt att avbryta hyresförhållandet tillkommer också hyresvärden, om hyresgästen icke vill godtaga ett skäligt anbud från hyresvärdens sida om nytt hyreskontrakt. Hyresgästens optionsrätt kan även brytas, om hyresvärden är i trängande behov av lägenheten för egen del; i detta fall skall dock en avvägning ske mellan parternas motstående intressen. För tid varmed förlängning sker är hyresvärden

berättigad att fordra den hyra, som han får uttaga enligt bestämmelserna om hyresreglering.

Belgien

I Belgien åtnjuter bostadshyresgäst icke besittningsskydd. I detta land är nämligen besittningsskyddet till sitt *tillämplighetsområde* begränsat till kommersiella lägenheter. Regler om besittningsskydd för sådana lägenheter meddelas i en år 1951 tillkommen lag. Med kommersiella lägenheter förstås lägenheter, som förhyrts för drivande av detaljhandel eller hantverk, där utövaren har direkt kontakt med allmänheten. Vissa hyresförhållanden rörande kommersiell lägenhet falla dock utanför lagens tillämplighetsområde. Detta gäller exempelvis upplåtelser, som på grund av lägenhetens eller upplåtelseändamålets natur normalt ingås för kortare tid än ett år. Vad angår *besittningsskyddets innehåll* stadgar lagen, att hyresavtal, som faller inom lagens tillämplighetsområde, icke får ingås för kortare tid än nio år. Hyresgästen har dock rätt att med iakttagande av viss uppsägningstid bringa hyresförhållandet att upphöra vid utgången av vart tredje år. Däremot är hyresvärden i princip förhindrad att bringa hyresförhållandet till upplösning under löpande nioårsperiod. Dock äger hyresvärden uppsäga avtalet till upphörande vid utgången av en treårsperiod, såframt han själv eller vissa honom närstående personer skola driva kommersiell verksamhet i lägenheten och hyresvärden i hyresavtalet förbehållit sig rätt att av sådan anledning uppsäga avtalet. Under nioårsperioden äger vardera parten vid utgången av vart tredje år påkalla ändring av hyrans storlek. För bifall till talan om ändring av hyran fordras emellertid, att den ändringsyrkande parten styrker, att lägenhetens normala hyresvärde genom tillkomsten av nya omständigheter är minst 15 procent högre eller lägre än den hyra, som bestämts i avtalet eller vid föregående revision av hyran. Då nioårsperioden utlöper, är hyresgästen berättigad att framför varje annan person få hyra lägenheten på nytt, såframt han skall fortsätta att där driva samma rörelse som hittills. Denna hyresgästens optionsrätt kan emellertid brytas på vissa bestämda grunder. Som *optionsbrytande grund* nämner lagen bl. a., att hyresvärden eller vissa honom närstående personer skola övertaga lägenheten, liksom ock att fastigheten eller den del därav, vari hyresgästen utövar sin verksamhet, skall i ansenlig mån ombyggas. Till de optionsbrytande grunderna hänföres även det fall, att hyresvärden icke längre vill bruka någon del av fastigheten för kommersiellt ändamål. Hyresgästen går vidare miste om sin optionsrätt, om han allvarligt försummat sina hyresrättsliga förpliktelser. Likaledes brytes optionsrätten, om hyresgästen icke vill erbjuda lika förmånliga hyresvillkor som tredje man. Hänsyn tages härvid endast till sådant allvarligt menat hyresanbud från tredje man, som är för denne bindande i minst tre månader och tillika innehåller utfästelse av tredje man att ersätta hyresgästen

den skada, vartill denne kan bliva berättigad i händelse av hyresförhållandets upplösning. Optionsrätten brytes även, om hyresgästen kan anses sakna legitimt intresse att få behålla lägenheten, emedan han öppnat liknande rörelse i lägenhetens omedelbara grannskap eller där disponerar för ändamålet lämpliga lokaler. I övrigt synes hyresvärden kunna vägra hyresgästen nytt hyresavtal av vad anledning som helst, därest han betalar hyresgästen ersättning motsvarande tre års hyra plus det belopp, som därutöver må erfordras för att hålla hyresgästen skadeslös. I vissa av de fall, då hyresgäst nödgas vika på optionsbrytande grund, är hyresgästen berättigad till ersättning med vissa i lagen fixerade belopp. Brytes optionsrätten på den grund att hyresvärden eller honom närstående personer skola övertaga lägenheten för att där driva rörelse av liknande slag som hyresgästen, är denne t. ex. berättigad till ersättning med belopp, som motsvarar två års hyra. Detsamma gäller om hyresgästen nödgas vika för tredje mans högre anbud och denne i lägenheten driver rörelse av liknande slag som hyresgästen. Driver tredje man rörelse av annan art, kan ersättning med lägre belopp ifrågakomma. Även vid rivning eller ombyggnad kan vikande hyresgäst i vissa fall tillerkännas ersättning, dock ej om rivningen eller ombyggnaden är förestavad av fastighetens älderdomliga skick. Optionsrätten är tidsbegränsad. Den kan endast göras gällande vid utgången av första och andra nioårsperioden. När hyresgästen innehåft lägenheten i 27 år, kan följaktligen optionsrätt icke vidare ifrågakomma. Vad angår *hyresvillkoren i nytt hyresavtal* har redan framgått, att optionsperioden omfattar minst nio år, dock med viss möjlighet till ändring av hyresvillkoren vid utgången av vart tredje år. Kunna hyresvärd och optionsberättigad hyresgäst icke enas om hyran under optionsperioden, bestämmes denna av domstol efter skälighet (»en équité»). Domstolen har härvid att särskilt beakta vilken hyra som i allmänhet betingas för liknande lägenheter på platsen.

Beträffande *förlängningsproceduren* stadgar lagen, att hyresgäst, som önskar behålla lägenheten efter hyrestidens utgång, har att underrätta hyresvärden härom minst femton månader före hyrestidens utgång. Under rättelsen skall innehålla uppgift om de villkor, på vilka hyresgästen är villig att sluta nytt hyresavtal, samt upplysning om att hyresvärden, därest han bestrider hyresgästens rätt till förlängning eller icke vill godtaga de av hyresgästen erbjudna hyresvillkoren, har att inom viss tid giva hyresgästen meddelande härom med angivande av skälen för bestridandet resp. de ändringar i hyresvillkoren han påkallar, vid äventyr att han eljest anses ha medgivit förlängning på de av hyresgästen föreslagna villkoren. Kunna hyresvärd och hyresgäst icke enas om vilka hyresvillkor som skola gälla under optionsperioden, ankommer det på hyresgästen att bringa tvisten under domstols prövning. Detsamma gäller åtminstone i vissa (men troligen icke i alla) fall, då tvist uppkommer, huruvida en optionsbrytande grund inträtt eller icke.

Frankrike

Code Civil, vari de allmänna reglerna om hyra äro upptagna, innehåller icke några bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst. Alltsedan första världskriget ha emellertid i särskilda lagar meddelats bestämmelser om besittningsskydd. Dessa bestämmelser, som från början varit av provisorisk natur, ha enligt uppgift med tiden fått en alltmera permanent karaktär och väntas delvis komma att bestå jämväl i en mera balanserad hyresmarknad än den nu rådande.

Besittningsskyddet i Frankrike är olika utformat allteftersom fråga är om bostadslägenhet eller lägenhet för kommersiellt eller därmed jämställt bruk. Inom *bostadssektorn* regleras besittningsskyddet av en lag från 1948. Dess *tillämplighetsområde* är i territoriellt hänseende begränsat till tätorterna. Lagens regler om besittningsskydd gälla sålunda endast i kommun, som har mer än 4 000 invånare eller är belägen i närheten av större stad. Med bostadslägenhet jämställes lägenhet, vari hyresgästen utövar yrke av annat än kommersiellt eller industriellt slag, t. ex. advokat eller läkarverksamhet. På ort, där besittningsskydd i allmänhet gäller, äro bl. a. lägenheter, som färdigställts efter lagens tillkomst, undantagna från reglernas tillämplighetsområde. Hyresgäst, som disponerar flera lägenheter, åtnjuter i princip endast besittningsskydd för den lägenhet som utgör hans »principal établissement». Uttryckligt undantag göres dessutom för lägenhet, som hyresgästen hyrt för sitt nöjes skull. Upplåtelse av hel lägenhet i möblerat skick synes också ligga utanför besittningsskyddet, om lägenheten utgör upplåtarens egentliga hem. Vad angår *besittningsskyddets materiella innehåll* uppställs i lagen den *huvudregeln*, att hyresgästen har rätt att få behålla den av honom förhyrda lägenheten. Kvarboenderätten kan emellertid brytas på vissa angivna grunder. Till de *optionsbrytande grunderna* hör, att hyresgästen underlåter att fullgöra sina förpliktelser gentemot hyresvärden. Kvarboenderätten får även vika, om huset med vederbörligt tillstånd skall rivras och ersättas av annat hus med fler lägenheter eller större bostadsyta. En liknande regel gäller för det fall att huset skall om- eller tillbyggas. Hyresgäst, som fått vika i anledning av förestående rivning, ombyggnad eller tillbyggnad, har emellertid i viss utsträckning företrädesrätt till förhyrning av lägenhet i det ny-, om- eller tillbyggda huset. Vid expropriation av fastigheten har hyresgästen icke rätt att behålla lägenheten. Kvarboenderätten brytes vidare, om hyresförhållandet är betingat av ett anställningsförhållande och detta upphör. Likaledes bortfaller i regel kvarboenderätten, om hyresgästen icke effektivt nyttjar lägenheten, d. v. s. bor där minst 8 månader om året. Hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande får också vika, om till hans disposition står en annan för honom passande lägenhet. Utförliga regler meddelas om det fall att fastighetsägaren vill bruka en såsom bostad uthyrd lägenhet för egen del eller för vissa närståendes räkning (»droit de reprise»). Denna

rätt för ägaren att återtaga lägenheten föreligger i huvudsak, dels då ägaren erbjuder hyresgästen annan passande lägenhet, dels ock då han varit ägare av fastigheten visst antal år och styrker, att han icke förfogar över en mot hans behov svarande bostad. Ägarens återtaganderätt bortfaller dock alltid, om syftet med dess utövande är att skada hyresgästen. Då upplåtelsen avser möblerad del av förhyrd lägenhet, brytes optionsrätten, om upplåtaren (huvudhyresgästen) vill återtaga hyresobjektet och han eljest icke har tillräckliga utrymmen till sitt förfogande. Vad angår *hyresvillkoren under kvarboendetiden* har för bostadssektorns del genomförts en reglering av själva hyresnivån. Genom denna reglering fixeras den maximihyra, som hyresvärden äger betinga sig, med utgångspunkt från det hyresvärde, som lägenheten hade den 1 januari 1949.

Annorlunda ter sig *besittningsskyddet utanför bostadssektorn*. Härom meddelas regler i en författning från 1953. Dess *tillämplighetsområde* är icke i lokalt hänseende begränsat. Författningen avser upplåtelser av lägenhet för kommersiellt eller industriellt bruk, så ock lägenhet uthyrd för drivande av hantverk. Besittningsskyddet inträder i allmänhet, när hyresgästen drivit rörelse i lokalen viss tid, 2 år vid skriftliga avtal och eljest 4 år. Vad angår *besittningsskyddets konstruktion* må till en början framhållas, att skyddet är av indirekt typ. Till skillnad från bostadshyresgäst äger sålunda affärsdrivande hyresgäst icke rätt att mot hyresvärdens vilja få behålla lägenheten efter hyrestidens utgång. Om hyresvärden vägrar förlängning, gäller emellertid som huvudregel, att han har att ersätta hyresgästen den skada, denne lider till följd av hyresförhållandets upplösning. Ersättningen beräknas i allmänhet så, att den motsvarar, förutom normala kostnader för flyttning och eventuell nyetablering, rörelsens goodwillvärde (*»la valeur marchande du fonds de commerce»*), beräknat på sätt som är gängse inom branschen men ersättningen kan reduceras, om hyresvärden styrker, att skadan är mindre. Hyresgästen är icke pliktig flytta, förrän skadeståndet erlagts. I vissa undantagsfall äger hyresvärden vägra förlängning utan att skadeståndsskyldighet inträder. Så är fallet, om hans vägran rättfärdigas av ett *»motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant»*. Hyresvärdens förlängningsvägran är ej heller skadeståndsgrundande, om huset skall rivras och rivningen är påkallad med hänsyn till husets hälsovådlighet eller de skaderisker, som äro förenade med husets fortsatta användning. Skall å fastigheten uppföras ett nytt hus med kommersiella lokaler äger dock hyresgästen en viss skadeståndssanktionerad företrädesrätt till förhyrning av lokal i det nya huset. I andra fall av rivning eller ombyggnad utgår i princip skadestånd, ehuru detta beräknas efter andra grunder än förut sagts, därest hyresvärden erbjuder hyresgästen annan lämplig lokal. I så fall skall nämligen skadeståndet i princip endast omfatta ersättning för flyttningkostnader och gottgörelse för temporär förlust. För den händelse hyresvärden medger förlängning men par-

terna icke kunna enas om *hyresvillkoren under förlängningsperioden* kan domstol enligt särskilda regler bestämma vilka hyresvillkor som böra gälla. Enligt dessa regler skall hyran motsvara »la valeur locative équitable». Förlängningstiden skall i princip motsvara hyrestiden i det tilländalupna kontraktet, dock att förlängning icke må ske med mer än 9 år i sänder. Domstolens avgörande synes få karaktär av nytt hyresavtal, därest icke hyresgästen inom viss kortare tid avstår från förlängning eller hyresvärden inom samma tid vägrar förlängning. Part, som sålunda efter domstolens avgörande avböjer nytt hyresavtal, har att svara för samtliga kostnader för förfarandet. Är det hyresvärden, som vägrar förlängning, drabbas denne vanligtvis också av skadeståndsskyldighet enligt förut angivna regler. Kommer nytt hyresavtal till stånd, kan hyran i det nya avtalet — liksom för övrigt hyran i det ursprungliga avtalet — på talan av någondera parten ändras vid utgången av vart tredje år, dock i allmänhet endast under den förutsättningen att levnadskostnadsindex stigit eller sjunkit minst 15 procent sedan hyran senast bestämdes.

England

Beträffande engelsk rätt må hänvisas till professor F. Lejmans redogörelse härför, intagen såsom bilaga till detta betänkande.

Kommitténs förslag till besittningsskydd för bostadshyresgäst

Sedan sekelskiftet har hyresrätten såväl i vårt land som i andra närstående länder genomgått tämligen genomgripande förändringar i syfte att förbättra hyresgästens rättsliga ställning. Målet kan sägas främst ha varit att försätta hyresgästen i en position, där han kunde anses som en med hyresvärden mera jämbördig part. Den kontraktsfrihet, som ursprungligen gällde även på hyresrättens område, har avlösts av en ordning, där hyresgästens rättigheter i stor utsträckning regleras av tvingande lagbud. Ehuru reformarbetet avsett att stärka hyresgästens ställning överhuvudtaget, har dock en stor del av reformarbetet uppburits av tanken att bereda hyresgästen ökad trygghet i besittningen av förhyrd lägenhet. Önskemålen om en tryggare besittningsrätt inriktades till en början på att beskära hyresvärdens möjligheter att frånträda hyresavtalet före den avtalade hyrestidens utgång. Sedan de grunder, på vilka en hyresvärd skulle äga rätt att häva ett hyresavtal, blivit på uttömmande sätt bestämda i indispositiva regler, tog sig strävan efter större trygghet uttryck i önskemål om företrädesrätt för hyresgäst att hyra lägenheten på nytt, när den avtalade hyrestiden går till ända. Vad som närmast kom att utlösa kraven på en sådan optionsrätt för hyresgäst, synes ha varit den erfarenhet av ett långtgående uppsägningskydd, som stora delar av befolkningen erhållit under första världskriget med då gällande bestämmelser om hyresreglering och förlängning av hyres-

förhållande. När statsmakterna på 1930-talet, då bostadsproduktionen ännu i allt väsentligt bedrevs utan engagemang från det allmännas sida och då en av 1900-talets jämförelsevis fåtaliga perioder av riklig lägenhetstillgång inträffade, fick att taga ställning till frågan om permanenta regler om optionsrätt för hyresgäst, avvisades emellertid tanken på en sådan rätt under hänvisning till den menliga inverkan på fastighetsmarknaden, som därav kunde befaras. Behovet av besittningsskydd ansågs i stället böra tillgodoses medelst ersättningsregler. Därmed var frågan om optionsrätt för tillfället avförd från dagordningen. Redan ett par år efter det regler om indirekt besittningsskydd influtit i hyreslagen, började den av andra världskriget framkallade bostadsbristen att göra sig märkbar. Det ansågs då erforderligt att i anslutning till en reglering av hyresnivån införa bestämmelser om tvångsförlängning av hyresförhållande. Dessa bestämmelser, som inflöto i 1942 års provisoriska lag om hyresreglering, ha i realiteten fyllt i huvudsak samma uppgift som en optionsrätt för hyresgäst. Då den krisartade bostadsbristen på sina håll började övervinnas och frågan om en successiv avveckling av hyresregleringen därmed aktualiserades, återkom tanken att även under mera normala marknadsförhållanden bibehålla en företrädesrätt till fortsatt förhyrning av det slag, som hyresgäst i praktiken tillgodonjuter under hyresregleringslagens giltighetstid. Tanken på en optionsrätt avsatte denna gång spår i lagstiftningen genom tillkomsten av 1956 års lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Även denna lag är emellertid av provisorisk natur. I anslutning till lagens tillkomst erhöi kommittén sitt uppdrag att utarbeta förslag till definitiva bestämmelser om optionsrätt för hyresgäst.

Huvudregeln

Behovet av en socialt inriktad hyresrätt lärer i första hand göra sig gällande inom bostadssektorn. En lagstiftning om sådan rätt att kvarbo, som åsyftas i kommitténs utredningsdirektiv, bör därför främst taga sikte på hyresförhållanden rörande bostadslägenhet. Med optionsrätt för bostadshyresgäst avses att medelst förlängningsregler förläna denne en viss rättslig garanti för att han även efter hyrestidens utgång verkligen får behålla den förhyrda lägenheten. En sådan garanti framstår för många såsom ett naturligt inslag i ett samhälle, som på olika sätt söker sörja för den enskildes trygghet och därigenom främja den sociala trivseln. En speciellt viktig funktion fyller givetvis en dylik garanti i tider, då knapphet på lägenheter råder. I ett sådant marknadsläge blir garantins dominerande uppgift att skydda hyresgästen för risken att bli husvill. I en mera balanserad hyresmarknad, där en uppsägning icke kan väntas få en så allvarlig effekt som att ställa hyresgästen utan tak över huvudet, syftar optionsrätten till att eliminera andra för hyresgästen menliga konsekvenser av en obegränsad frihet för hyresvärden att vägra förlängning. Optionsrätten vill förebygga, att hyresgästen

utan rimlig anledning åsamkas de för hans förhållanden ofta betydande kostnader och de ej sällan kännbara olägenheter i övrigt, som en flyttning kan föra med sig. Emellertid är optionsrättens funktion i en någorlunda normal hyresmarknad icke begränsad till att förhindra en onödig flyttning i de måhända icke alltför talrika fall, där en sådan blivit aktuell. Huvuduppgiften är snarare en annan. Även om det icke hör till vanligheten, att en hyresvärd utan rimliga skäl motsätter sig förlängning, får likväl hans rätt att så förfara den effekten, att den enskilde hyresgästen icke kan känna sig säker på att icke just han kommer att drabbas av en sakligt omotiverad uppsägning. Hyresvärdens rätt att godtyckligt vägra förlängning är alltså i sig själv ägnad att hos hyresgästen framkalla ett visst osäkerhetstillstånd. Härpå vill optionsrätten så långt möjligt råda bot. Att hyresgästen erhåller en viss rättslig säkerhet för att han icke skall behöva lämna lägenheten av vilken anledning som helst, betyder för hans del vidgad handlingsfrihet, ökat oberoende och förhöjd trivsel. Det värde, som ligger däri, att man kan känna trygghet i besittningen av sitt hem kan således sägas vara optionsrättens centrala skyddsobjekt. Utan en tryggad besittningsrätt synes det över huvud svårt att uppnå den likställighet mellan hyresvärd och hyresgäst, vartill lagstiftningen sedan sekelskiftet syftat. Det ligger sålunda i öppen dag, att hyresgästens faktiska möjligheter att hävda sina rättigheter, vare sig dessa fastslagits i tvingande lagbud eller vila på avtalsmässig grund, måste bliva begränsade, så länge det ligger i hyresvärdens fria skön att vägra förlängning. Regler, som tillägga hyresgästen rättigheter av olika slag gentemot hyresvärderna, kunna nämligen knappast väntas få åsyftat värde för hyresgästen, därest denne måste räkna med att få lämna lägenheten, om han gör bruk av sina rättigheter. Även i andra hänseenden är för övrigt hyresvärdens fria uppsägningsrätt ägnad att giva honom ett visst övertag, framför allt när det gäller att träffa uppgörelse om villkoren för förlängning.

Att optionsrätten har att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen får emellertid icke undanskymma det förhållandet, att förvaltningen av ett hyreshus kräver ett visst mått av handlingsfrihet för att behörigen kunna fylla sin uppgift. Även när det gäller att bestämma om en lägenhets användning, måste hyresvärderna äga den rörelsefrihet som fordras för att förvaltningen skall giva ett ekonomiskt tillfredsställande resultat, vilket i sin tur är av betydelse för husbyggandets förmåga att konkurrera om det tillgängliga kapitalet, framför allt det riskvilliga. Tydligt är vidare, att en alltför snäv begränsning av hyresvärdens handlingsfrihet kan menligt inverka på möjligheterna att upprätthålla skick och ordning i fastigheten eller att eljest skapa för fastighetens hyresgäster godtagbara bostadsförhållanden. Det är sålunda ur olika synpunkter nödvändigt att sörja för att hyresvärderna erhåller tillräckliga möjligheter att träffa ändrade dispositioner med avseende å en lägenhets användning, när ett legitimt behov därav föreligger. Så kan vara fallet i många skiftande situationer. Hyresförhållandet har t. ex. icke

utvecklat sig på sätt hyresvärden haft fog förutsätta. Hyresgästen har kanske misskött sina hyresrättsliga förpliktelser. Utan att någon misskötsamhet i snävare mening föreligger, kan hyresgästens verksamhet eller uppträdande ha skapat otrivsamma förhållanden i fastigheten, med påföljd måhända att svårigheter yppa sig att få lägenheter i huset uthyrda eller att andra hyresgäster lida intrång i sin nyttjanderätt. Även om hyresförhållandet såsom sådant kommit att gestalta sig på sätt hyresvärden haft anledning förvänta, kunna de yttre förhållanden, som förelågo vid hyresavtalets tillkomst, ändras på ett sätt, som hyresvärden icke från början haft anledning räkna med och som påkallar, att lägenheten i fortsättningen användes på annat sätt än förut. Den stadsdel, där fastigheten är belägen, har t. ex. efter avtalets tillblivelse undergått sådan utveckling, att det numera är ekonomiskt fördelaktigt och måhända även ur synpunkten av en ändamålsenlig samhällsplanering gagneligt att övergå från uthyrning för bostadsändamål till uthyrning för affärs- eller kontorsändamål. Jämväl i åtskilliga andra situationer kan det vara fullt befogat att hyresvärden motsätter sig förlängning.

Av det sagda framgår, att en optionsrätt om möjligt bör utformas så, att den å ena sidan tillgodoser skäliga anspråk på besittningsskydd för hyresgästens hem och å andra sidan lämnar hyresvärden det utrymme för ändrade dispositioner, som en rationell fastighetsförvaltning kräver. Härvid inställer sig till en början spørsmålet, huruvida lagen bör utgå från grundsatsen, att hyresgästen äger rätt att behålla lägenheten, eller från grundsatsen att hyresvärden äger frihet att upplösa hyresförhållandet. Vilken grundregel som än väljes, lär det bliva nödvändigt att göra tämligen vittgående undantag till förmån för motstående intresse. Vid valet av huvudregel bör hänsyn icke blott tagas till det resultat, vartill en abstrakt avvägning mellan de motstående samhällsintressena kan leda. Även andra omständigheter tarva beaktande. Av betydelse icke minst för lagens förankring i det allmänna rättsmedvetandet är, att optionsrätten i sin uppbyggnad korresponderar med det typiska förutsättningsläget vid tillkomsten av ett hyresavtal. Ehuru flertalet hyresavtal av olika skäl endast ingås för kortare tid, vanligtvis ett år, i sänder, sker likväl förhyrningen från hyresgästens sida mestadels utifrån den för honom väsentliga förutsättningen, att han, om han så önskar, även fortsättningsvis skall få behålla lägenheten, såframt det ej av särskild anledning är ur saklig synpunkt påkallat att upplösa hyresförhållandet, och hyresvärden är å sin sida i allmänhet till fullo medveten om denna förutsättnings existens och betydelse för avtalets tillblivelse. En huvudregel, som i princip förlämnar hyresgästen rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal, harmonierar väl med vad hyresgästen sålunda med hänsyn till omständigheterna vid avtalets tillkomst regelmässigt äger fog förvänta sig rörande hyresförhållandets bestånd. En sådan huvudregel blir än mera naturlig, om man — såsom kommittén i det följande föreslår — från optionsrättens tillämplighetsområde så långt möjligt utmönstrar sådana speciella

kategorier av hyresavtal, som vanligtvis vila på andra förutsättningar i fråga om upplåtelsens varaktighet än de för hyresavtalet i allmänhet karakteristiska, t. ex. hyresavtal rörande möblerad lägenhet. Vid valet av huvudregel bör vidare tillses, att en så rimlig ordning som möjligt uppnås i bevisbördehänseende. Då det i allmänhet ställer sig svårare att styrka ett negativt faktum än att bevisa ett positivt, förefaller det mindre ändamålsenligt att välja en huvudregel, som i likhet med grundsatsen om hyresvärdens principiella rätt att vägra förlängning i allmänhet låter det ankomma på hyresgästen att styrka frånvaron av omständigheter, som kunna motivera en upplösning av hyresförhållandet. De synpunkter, som här anlagts, ha lett kommittén till den uppfattningen, att en huvudregel enligt vilken hyresgästen i princip äger rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal, är att föredraga framför en grundregel av motsatt innebörd.

Optionsrättens tillämplighetsområde

Såsom förut framhållits, måste optionsprincipen underkastas åtskilliga undantag. Vissa kategorier av bostadsupplåtelser lämpa sig mindre väl såsom underlag för en optionsrätt och böra därför så långt möjligt undantas från optionsprincipens tillämplighetsområde. Dit hör till en början olika mer eller mindre tillfälliga upplåtelser. Då något osvikligt kriterium på en tillfällig upplåtelse icke låter sig uppställas, erbjuder det avsevärda svårigheter att med önskvärd stringens uppdraga en allmängiltig skiljelinje mellan upplåtelser som avsetts skola vara av tillfällig natur och upplåtelser av motsatt slag. Man nödgas därför genomföra avgränsningen efter mera schematiska linjer och därvid främst taga fasta på sådana särdrag hos en hyresupplåtelse, som i regel, ehuru icke alltid, indicera, att fråga är om en tillfällig upplåtelse. Att en *lägenhet uthyrts i möblerat skick*, utgör i allmänhet ett tecken på att upplåtelsen icke avsetts skola vara av mera stadigvarande natur. Uthyrning av lägenhet i möblerat skick utgör ju den brukliga upplåtelseformen såväl då hyresgästen icke har behov av lägenheten mer än en kortare tid som då hyresvärden endast tillfälligtvis kan undvara lägenheten. I enlighet härmed kommer denna upplåtelseform i allmänhet till användning t. ex. vid förhyrning av rum på hotell, pensionat eller annat härbärke, liksom ock i fall, där innehavaren av en lägenhet på grund av resa, tillfällig tjänstgöring på annan ort, semestervistelse, intagning på sjukhus eller annan omständighet av temporär natur för ögonblicket icke själv kan bruka lägenheten och ej vill låta denna stå outnyttjad under sin frånvaro. Upplåtelse av lägenhet i möblerat skick har både i 1956 års provisoriska lag och i flera främmande länders lagar bedömts som en för tillfälliga arrangemang typisk upplåtelseform och av sådan anledning uteslutits från det direkta besittningsskyddets tillämplighetsområde. Även kommittén är av den mening, att hyresgäst, som hyr lägenhet i möblerat skick, icke lämpligen bör komma i åtnjutande av optionsrätt.

I nuvarande hyreslag ha upplåtelser grundade på *kortfristiga hyresavtal* undantagits från det besittningsskydd, varom stadgas i 38—40 §§. Dessa paragrafer äga nämligen icke tillämpning på hyresavtal, som slutits för kortare tid än sex månader. Det låter sig icke heller förneka, att det kortfristiga hyresavtalet mången gång kommer till användning just i fall, där upplåtelsen avses skola vara av tillfällig art, t. ex. vid förhyrning av lägenhet såsom sommarbostad. Det kortfristiga hyresavtalets användningsområde är emellertid icke begränsat till upplåtelser, som kunna sägas vara av mer eller mindre övergående natur. Det förekommer sålunda i icke alldeles obetydlig omfattning, att bostad upplåtes för permanent bruk medelst hyreskontrakt med kort hyrestermin. Redan med hänsyn härtill synes det icke tillrådligt att generellt undantaga alla på kortfristigt hyreskontrakt grundade bostadsupplåtelser från optionsprincipens tillämplighetsområde. Mot ett så vidsträckt undantag talar även det förhållandet, att stora möjligheter att kringgå besittningsskyddet därmed skulle öppnas. En godtagbar lösning av frågan om de kortfristiga upplåtelsearnas behandling i optionshänseende synes vara att införa en karenstid för optionsrättens inträde. Därmed komma kortfristiga upplåtelser, som upphöra före karenstidens utgång, att falla utanför optionsprincipens tillämplighetsområde, medan upplåtelser, som visserligen äro grundade på avtal med kort hyrestermin men till följd av tyst eller uttrycklig förlängning likväl äga bestånd efter karenstidens slut, inbegripas under besittningsskyddet. För att tillgodose syftet att hålla tillfälliga upplåtelser utanför det besittningsskyddade området är det knappast erforderligt med längre karenstid än sex månader. Om karenstiden även skall fylla andra uppgifter, blir däremot frågan om en längre karenstid aktuell. En utsträckning av karenstiden lärer sålunda bliva följden, om denna liksom i 1937 års danska lagstiftning tillika skall göra tjänst såsom prøvotid. Om någon egentlig prövning av hyresgästens skötsamhet och förmåga att anpassa sig efter förhållandena i fastigheten skall hinna komma till stånd före optionsrättens inträde, torde nämligen karenstiden få sättas till förslagsvis två år, vilket vid upplåtelser med sex månaders uppsägningstid innebär en prøvotid på aderton månader. Som en fördel med prøvotid brukar framhållas, att hyresvärden därmed får en viss möjlighet att bliva kvitt en misskötsam hyresgäst utan den omgång och de kostnader, som en rättslig prövning av det befogade i åtgärden kan förorsaka, vilket i sin tur medför, att nyuthyrning kan äga rum utan så rigorös sovrning av hyresklientelet som eljest kan bliva erforderlig i ett system med optionsrätt. Emellertid bör icke förbises, att ett optionssystem med inbyggd karenstid är ägnat att skapa vissa risker för en illojal användning av uppsägningsinstrumentet, vilka sakna motsvarighet i system, där uppsägningskydd eller uppsägningsfrihet är rådande under hela hyresförhållandets bestånd. Det låter nämligen tänka sig, att just önskan att förhindra optionsrättens inträde stundom formar sig till ett motiv att upplösa hyresförhållandet redan under karenstiden. Faran

för att karenstiden på så sätt motverkar syftet med optionsrätten lär dock icke bliva särskilt framträdande, om karenstiden är så kort som sex månader. Den särdeles frekventa grupp av bostadsupplåtelser, som grundas på ettårskontrakt, blir då icke annat än undantagsvis berörd av karenstiden. Vad de kortfristiga hyresupplåtelseerna beträffar neutraliseras risken för uppsägningsmissbruk i viss utsträckning av de olägenheter, som ombyte av hyresgäst med så kort intervall som sex månader i allmänhet medför för hyresvärden. Faran för en uppluckring av besittningsskyddet blir däremot av annan storleksordning, därest karenstiden så utsträcker, att den tillika kan göra tjänst såsom provotid. Försiktigheten har därför syntts bjuda att karenstiden begränsas till sex månader. Kommittén föreslår i enlighet härmed att optionsreglerna icke skola äga tillämpning, om hyresavtalet upphör att gälla, innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd.

Det är emellertid icke blott de tillfälliga hyresupplåtelseerna, som det är önskvärt att utmönstra från optionsprincipens tillämplighetsområde. Även andra typer av hyresupplåtelser förete särdrag, som göra det mindre lämpligt att åt hyresgästen inrymma en rätt att mot hyresvärdens vilja kvarstanna utöver avtalad tid. Vissa kategorier av bostadsupplåtelser kännetecknas därav, att en nära personlig kontakt etableras mellan upplåtare och hyresgäst. Framför allt gäller detta, då *upplåtelsen avser del av upplåtarens bostad*. Hänsyn till upplåtarens personliga förhållanden måste anses påkalla, att dylika upplåtelser lämnas utanför optionsreglernas tillämplighetsområde. Det är härvid likgiltigt, om upplåtaren innehar bostaden med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt eller om den uthyrda delen av bostaden upplåtits i möblerat eller omöblerat skick. Tilläggas må, att flertalet hithörande upplåtelser i 1956 års lag liksom i dansk och norsk lagstiftning undantagits från besittningsskyddets tillämplighetsområde.

En tveksam fråga är, hur man vid gränsdragningen mellan hyresförhållanden, i vilka optionsanspråk kan ifrågakomma, och andra hyresförhållanden bör förfara med *upplåtelser av lägenhet i en- och tvåfamiljshus*. I 1956 års lag ha dylika upplåtelser undantagits från lagens tillämplighetsområde. Hyreslagens och hyresregleringslagens bestämmelser om besittningsskydd gälla däremot även upplåtelse av lägenhet i en- och tvåfamiljshus. I Danmark äga reglerna om besittningsskydd icke tillämpning å upplåtelse av lägenhet i hus, som endast inrymmer två lägenheter, varav ägaren bebor den ena, medan uppsägningskyddet upprätthålles i hyresförhållandena rörande enfamiljshus och sådant tvåfamiljshus, som i sin helhet är uthyrt. I Norge finnes möjlighet att lokalt undantaga upplåtelse av lägenhet i tvåfamiljshus, vari ägaren är bosatt, från besittningsskyddets tillämplighetsområde. Liksom i Danmark falla däremot hyresförhållanden rörande enfamiljshus samt i sin helhet uthyrda tvåfamiljshus under besittningsskyddsreglerna på ort, där dessa över huvud äro tillämpliga. Enligt kommitténs mening tala onekligen vissa skäl för att lämna hyresförhållanden rörande lägenhet

i en- och tvåfamiljshus utanför optionsområdet. Dylika hus tillkomma i motsats till flerfamiljshusen i regel för att tjäna såsom bostad åt ägaren. De äro i allmänhet icke möjliga att överlåta, med mindre lägenhet i huset kan ställas till nye ägarens förfogande. I tvåfamiljshus, där ena lägenheten bebos av ägaren och den andra av hyresgäst, är ägaren på grund av den personliga beröring mellan upplåtare och hyresgäst, som här är vanlig, i regel för sin trivsel beroende av vem han har till hyresgäst. En kvarboenderätt för hyresgäst skulle därför kunna menligt inverka på ägarens möjligheter att skapa sig den bostadsmiljö, som passar honom. Å andra sidan är önskvärt, att det hemskydd optionsrätten avser att bereda hyresgäst, blir så allmänt som möjligt. De ovan redovisade synpunkter, som kunna anses tala för att förläna ägare av en- och tvåfamiljshus en mera vidsträckt uppsägningsrätt än som tillkommer hyresvärdar i allmänhet, göra sig icke gällande i alla situationer, då sådan ägare kan vilja upplösa ett hyresförhållande, utan ha sin betydelse begränsad till fall, där ägaren bor eller vill bo i huset eller ock behöver friställa lägenhet i huset för att möjliggöra överlåtelse av fastigheten. Då hyresvärden av en eller annan anledning vill åvägabringa ombyte av hyresgäst i en- eller tvåfamiljshus, som i sin helhet är uthyrt, sakna berörda synpunkter aktualitet. Att uthyrning av lägenhet i en- och tvåfamiljshus stundom kan vara att i allt väsentligt jämställa med upplåtelse av lägenhet i flerfamiljshus, är även ägnat att väcka betänkligheter mot en gränslinje, som bringar alla hyresobjekt i en- och tvåfamiljshus utanför det besittningsskyddade området. Som exempel på nu åsyftade fall kan nämnas den på senare tid icke ovanliga företeelsen, att ägaren av en serie radhus eller kedjehus eller annat komplex av småhus använda dessa för uthyrning.¹ En utväg synes vara att visserligen inbegripa upplåtelser av lägenhet i en- och tvåfamiljshus under optionsreglerna men utforma de optionsbrytande grunderna på sätt som i önskvärd omfattning medger ett hänsynstagande till det behov av vidsträckt uppsägningsrätt, som främst vid de traditionella formerna för uthyrning av lägenhet i sådant hus föreligger, när ägaren bor eller vill bo i huset eller behöver friställa lägenhet däri för att kunna genomföra en överlåtelse av fastigheten. Kommittén har för sin del stannat för denna lösning.

Vad i det föregående sagts om lägenhet i enfamiljshus äger i mångt och mycket tillämpning jämväl å *lägenhet, som innehaves med bostadsrätt*. Hyresförhållande rörande sådan lägenhet torde i likhet med vad som föreslagits beträffande enfamiljshus kunna inbegripas under optionsreglerna, om blott tillräckliga möjligheter att bryta optionsrätten öppnas för det fall att bostadsrättshavaren vill flytta in i lägenheten eller friställa denna för att kunna överlåta bostadsrätten.

Vid en gränsdragning mellan hyresförhållanden med och utan options-

¹ Jfr SvJt 1961 ref s. 3, där ett antal sammanbyggda enfamiljshus med vissa gemensamma anläggningar bedömdes som ett flerfamiljshus.

rätt anmäler sig även frågan, om hyresgästen genom att *avstå från optionsrätt* kan bringa hyresförhållandet att falla utanför optionsreglernas tillämpningsområde. Frågan torde böra besvaras olika allteftersom avståendet sker före eller efter optionsrättens uppkomst. Såsom förut framgått, skola optionsreglerna enligt förslaget träda i funktion, när hyresförhållandet varat mer än sex månader i följd. Om lagstiftningen om optionsrätt icke skall förlora mycket av sin effektivitet, måste det vara hyresvärden betaget att genom förbehåll hindra optionsrättens uppkomst. Sedan hyresgästen väl blivit optionsberättigad, bör däremot hinder icke möta för honom att avstå från sin optionsrätt. Att denna möjlighet står öppen är i många fall en förutsättning för att en uppkommen optionstvist skall kunna biläggas i godo. Ej sällan måste det nämligen ställa sig förmånligt för båda parter att förlikningsvis lösa en optionstvist på så sätt, att hyresvärden medger hyresgästen rätt att sitta kvar viss tid framåt mot det att hyresgästen avstår från sin rätt att påkalla förlängning, när denna tid utlöper. Kommittén vill därför föreslå, att ett förbehåll, varigenom hyresgästen avstår från sin optionsrätt, skall äga laga verkan, därest förbehållet tillkommit efter det hyresgästen innehaft lägenheten sex månader i följd. Detta hindrar naturligtvis icke, att även ett sålunda tillkommet förbehåll stundom kan på grund av omständigheterna vid dess tillkomst vara ogiltigt enligt avtalslagens regler eller bestämmelsen i 43 § nuvarande hyreslag. Hade hyresgästens make sin bostad i lägenheten när förbehållet slöts, bör dock, såsom i senare sammanhang skall närmare beröras, som förutsättning för förbehållets verkan mot maken uppställas, att han godtagit detsamma. Den som är bunden av förbehåll, varom här är fråga, äger givetvis icke påkalla tillämpning av optionsreglerna.

De optionsbrytande grunderna

I ett hyresförhållande, som faller inom optionsrättens tillämpningsområde, kan situationen vid avtalstidens utgång stundom vara sådan, att hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig förlängning. Där så är fallet, bör hyresgästens rätt till nytt hyresavtal vika. Att *hyresgästen brustit i erforderlig skötsamhet*, utgör ofta giltig anledning för hyresvärden att bringa hyresförhållandet till upplösning. Har hyresgästen så misskött sig, att han icke ens är berättigad att tillgodonjuta avtalad hyrestid, kan han uppenbarligen långt mindre komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Är hyresrätten förverkad, är följaktligen optionsrätten därmed förfallen. Med hyresrättens förverkande bör härvid förstås, att en omständighet av beskaffenhet att kunna medföra hyresrättens förverkande inträffat, att hyresvärden inom härför föreskriven tid gjort bruk av sin rätt att frånträda avtalet, vare sig detta uppsagts att upphöra genast eller vid senare tidpunkt, samt att hyresgästen, där återvinning kan ifrågakomma, likväl icke begagnat sig av återvinningsmöjligheten. Om hyresgästen gjort sig skyldig till sådant anteciperat kontraktsbrott, som enligt lag medför rätt för hyresvärden att frånträda hy-

resavtalet, bör han icke heller komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Sker uppsägning på grund därav, att hyresgästen försummat den skyldighet att ställa säkerhet, som enligt 31 § nuvarande hyreslag åvilar honom, bör således optionsrätten anses bruten. Även en misskötsamhet, som icke lett till hyresrättens förverkande eller lagligen kan medföra rätt för hyresvärden att häva kontraktet, bör i åtskilliga fall kunna få till effekt, att hyresgästen går miste om rätten att vid kontraktstidens utgång hyra lägenheten på nytt. I annat fall äventyrar man, att hyresvärden icke får tillräckliga medel till sitt förfogande för att upprätthålla ordning och skick i fastigheten eller eljest skapa trivsamma förhållanden i denna. En långtgående tolerans mot misskötsam hyresgäst medför lätt, att andra hyresgäster lida intrång i sin nyttjanderätt, så att deras hyres- och optionsrätt icke får åsyftat värde för dem. Å andra sidan kan man icke gå så långt som att låta varje än så bagatellartad förseelse medföra optionsrättens förlust. Hyreskontrakten innehålla vanligtvis en mängd stundom mycket detaljerade ordningsföreskrifter. Somliga av dessa ordningsföreskrifter äro icke av den beskaffenheten, att deras åsidosättande vid något eller några enstaka tillfällen förorsakar sådan olägenhet för hyresvärden eller sådant obehag för kringboende, att optionsrättens förlust framstår som en försvarlig reaktion. En rimlig proportion mellan förseelse och påföljd måste städse krävas. För förlust av optionsrätt bör här fordras, att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån, att han icke skäligen bör komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Vid avgörande huruvida så är fallet, är det i allmänhet mera helhetsbilden av hyresgästens förhållande under hyrestiden än isolerade episoder, som tilldrager sig intresse. Att en eljest punktligt betalande hyresgäst tillfälligtvis råkat i mindre dröjsmål med hyrans erläggande, torde icke böra anses tillräckligt för att vägra honom nytt hyresavtal. Däremot bör rätt till nytt hyresavtal frånkännas hyresgäst, som i skydd av lagens regler mot alltför stränga dröjsmålsåtgärder gång på gång bereder sig anstånd med betalningen av förfallen hyra. Huruvida hyresgästen efter tillsägelse iakttagit rättelse eller fortsatt sin förseelse, måste naturligen spela en stor roll när det gäller att bedöma, om han skäligen bör komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Den som trots tillsägelse fortsätter att föra ett oordentligt eller störande levnadsätt kan sålunda icke anses förtjänt av nytt hyresavtal. Detsamma gäller hyresgäst, som oaktat tillsägelse skett försummar att tillse, att hans husfolk eller annan, för vilken han i hyresrättsligt hänseende ansvarar, uppträder på sätt skyldig hänsyn till närboende kräver. Liksom det sålunda har sin givna betydelse, om hyresgästen vidtagit åtgärder för att förhindra en upprepning av förseelsen, måste ock på optionsfrågans avgörande inverka, huruvida hyresgästen varit verksam för att undanröja de menliga verkningarna av en redan förelupen förseelse eller härutinnan förhållit sig passiv. Har hyresvärden t. ex. under hyrestiden blivit nödsakad att hänvända sig till laga myndighet för att förmå hyresgästen att fullgöra sin skyl-

dighet att betala förfallen hyra, intager hyresgästen, när frågan om hans rätt till nytt hyresavtal blir aktuell, uppenbarligen en betydligt fördelaktigare position, om han gottgjort hyresvärden den rättegångskostnad, som åsamkats denne genom hyresgästens försumlighet, än om han ställt sig likgiltigt till den skada, som han i sådant hänseende tillfogat hyresvärden. Den omständigheten att en förseelse av beskaffenhet att kunna medföra hyresrättens förlust icke blivit påtalad inom tid som stadgas i nuvarande 33 §, bör icke i och för sig hindra att hänsyn tages till förseelsen vid bedömning av frågan om hyresgästen bör komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Även om det är totalbilden av hyresgästens uppträdande under hyrestiden, som man främst har att fästa sig vid, är det dock icke uteslutet, att en enstaka förseelse, ehuru den icke lett till hyresrättens förverkande, likväl kan vara av sådan art, att nytt hyresavtal bör förvägras hyresgästen. Att hyresgästen förövat misshandel eller hemfridsbrott mot annan person i huset, utgör mera eklatanta exempel på fall, där detta kan vara motiverat.

Även i andra fall än då hyresgästen förverkat sin hyresrätt eller eljest i beaktansvärd mån åsidosatt sina hyresrättsliga förpliktelser, kan hyresvärden ha befogad anledning att motsätta sig förlängning. Vad först angår fall, där fråga är om *rivning av huset*, bör hyresvärdens intresse att få bestämma den tidpunkt, då hans verksamhet i den form den hittills bedrivits icke längre anses ekonomiskt lönande, eller avgöra, om hans fastighet lämpligen bör ingå i ett större saneringsprojekt, vinna beaktande på sådant sätt, att han får möjlighet att bringa sin hittillsvarande verksamhet till upphörande. Härtill kommer, att det allmännas intresse av att otidsenlig bebyggelse röjes för att lämna plats för nybebyggelse eller eljest möjliggöra en modern samhällsplanering äger den vikt, att det bör tillerkännas företräde framför enskilda hyresgästers intresse att få kvarsitta i förhyrd lägenhet. Vad beträffar den form, vari dessa intressen skola tillgodoses, har kommittén kommit till den uppfattningen, att det icke kan anses behövt eller lämpligt att träffa sådana anstalter, att det dömande organet har att ingå i prövning av ändamålsenligheten av det tillämnade rivningsföretaget för att kunna taga ställning till optionsfrågan. Fastmera bör den blotta omständigheten, att huset skall rivas inom sådan tid, att rivningen kan sägas vara aktuell, anses tillräcklig för att hyresgästens anspråk på nytt hyresavtal skall få träda tillbaka. När det gäller att bedöma, om denna optionsbrytande grund är förhanden, måste man med hänsyn till den optionsbrytande grundens futurala karaktär uppenbarligen nöja sig med sannolikhetsbevisning. I åtskilliga fall lär hyresvärdens påstående, att han ämnar riva huset, vinna sådant stöd av de yttre omständigheterna, t. ex. fastighetens ålder och skick, eller av gällande stadsplans bestämmelser om fastighetens bebyggande, att mycken annan bevisning kan synas överflödig. Där ytterligare bevisning erfordras, kan sådan förebringas på olika sätt. Att hyresvärden erhållit byggnadsnämnds lov att verkställa rivning och nybyggnad på fastigheten, utgör

exempel på omständigheter, som kunna vara ägnade att sätta sannolikhetens prägel på hyresvärdens uppgift om husets förestående rivning. Där rivningens genomförande icke är beroende av myndighets beslut, kan t. ex. ett föreliggande entreprenadavtal rörande rivningen och eventuell nybyggnad göra tjänst som indicium på att hyresvärdens uppgift är sanningsenlig. Förhör under sanningsförsäkran utgör ett annat bevismedel, som i detta sammanhang kan komma till användning.

En *ombyggnad* av en fastighet kan stundom vara av så genomgripande natur, att den kan jämföras med rivning och därpå följande nybyggnad. En förestående ombyggnad av detta slag bör i konsekvens med vad som föreslagits beträffande rivning utan vidare bryta optionsrätten. Härvid kan man emellertid icke stanna, om man icke vill äventyra, att optionsrätten försämrar möjligheterna att i önskvärd utsträckning modernisera det äldre fastighetsbeståndet eller eljest anpassa detsamma efter vad ändrade förhållanden på hyresmarknaden påkalla. Jämväl en ombyggnad, som visserligen icke har den totala karaktär, att den kan likställas med rivning och efterföljande nybyggnad, men likväl kan sägas vara av större omfattning, i det att utrymmena i fastigheten därigenom i tämligen ansenlig mån om-disponeras, synes böra uppställas såsom ett faktum, som i princip bryter hyresgästs optionsrätt. Icke heller vid dylik ombyggnad, som vanligtvis är av kapitalkrävande natur, förefaller det behöfligt att för optionsfrågans avgörande ingå i prövning av vad hyresvärden kan antagas vinna genom den planerade förändringen eller att eljest inlåta sig på en bedömning av ändamålsenligheten av det tillämnade företaget. Att hyresvärden är villig att nedlägga ett större kapital på fastighetens ombyggnad, varslar om att hans intresse av ombyggnadens genomförande är av sådan dignitet, att det skäligen bör stå honom öppet att vägra förlängning, om han finner detta erforderligt för ombyggnadens ändamålsenliga genomförande. Endast om det är uppenbart att hyresgästen kan kvarbo utan olägenhet för ombyggnaden, bör han vara bibehållen vid sin optionsrätt. Så kan vara fallet, om ombyggnaden icke alls eller allenast i obetydlig mån berör den ifrågavarande hyresgästens lägenhet. När det gäller ombyggnad av ringare omfattning, t. ex. installation av centralvärme, förefaller det däremot mindre lämpligt att låta den omständigheten i och för sig, att huset skall undergå sådan ombyggnad, bryta optionsrätten för därav berörda hyresgäster. Frågan huruvida en hyresvärd, som vill företaga en dylik ombyggnad, har giltig anledning att upplösa hyresförhållandet, torde, såsom i annat sammanhang skall närmare beröras, få avgöras under hänsynstagande jämväl till hur omständigheterna i övrigt gestalta sig i det föreliggande fallet.

Uppmärksamhet förtjänar även det typpfallet att hyresvärden vill företaga en *omläggning av bruksändamålet*, d. v. s. nyttja lägenheten på annat sätt än såsom bostad. Mestadels syftar en sådan förändring till att öka lägenhetens avkastning. En lägenhet betingar ju emellanåt olika pris på hyres-

marknaden alltefter det ändamål, för vilket den användes. Hyresnivån för lägenheter nyttjade för bostadsändamål kan sålunda vara betydligt lägre än hyresnivån för liknande lägenheter brukade för kontorsändamål. Även om man beaktar den skillnad i slitage, som förefinnes mellan olika brukningsformer, kan det i sådant fall ställa sig ekonomiskt fördelaktigt att övergå från uthyrning för bostadsändamål till uthyrning för kontorsändamål. Om hyresvärden har för avsikt att göra detta, synes i marknadslägen, där hyresgästen utan nämnvärd svårighet kan anskaffa annan lägenhet, varmed han skäligen kan åtnöjas, dennes intresse att få behålla lägenheten i allmänhet böra stå tillbaka för hyresvärdens intresse att få tillgodogöra sig det högre marknadsvärde, som lägenheten har vid förändrad användning. Emellanåt kan en omläggning av brukningsändamålet syfta till annat än att uppnå större lönsamhet. Det kan t. ex. inträffa, att en för bostadsändamål uthyrd fastighet förvärvas av förening eller samfund med ideell inriktning för att nyttjas som sammanträdes-, föreläsnings-, undervisnings- eller biblioteklokal eller för annat dylikt ändamål eller inköpes av ett offentlig-rättsligt subjekt för att brukas i allmän verksamhet. Om läget på bostadsmarknaden medger en någorlunda friktionsfri omflyttning, torde hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande icke heller i sådant fall normalt böra stå hindrande i vägen för en förändrad användning av fastigheten. I en lag, som i likhet med allmänna hyreslagen i första hand, om än icke uteslutande, bör taga sikte på någorlunda balanserade marknadslägen, synes det med hänsyn härtill befogat att som allmän regel uppställa, att optionsrätten brytes, om lägenheten icke vidare skall brukas för bostadsändamål. Såsom redan antytts, kan emellertid en sådan regel stundom leda till ett för hyresgästen obilligt resultat. Detta kan framför allt inträffa, om den lokala tillgången på bostäder icke är tillräcklig för att möjliggöra en obehindrad omflyttning. Inom ramen för de någotsånär normala fluktuationerna på hyresmarknaden falla även vissa mer eller mindre övergående marknadslägen med måttlig lägenhetsbrist, vilka icke böra lämnas ur räkningen vid utformningen av en allmän hyreslag. Sådana lägen uppkomma från tid till annan, lokalt eller mera allmänt, utan att läget framkallats av omständigheter av någon extraordinär natur. En expansion av näringslivet på viss ort kan t. ex. medföra, att balansen på den lokala hyresmarknaden tillfälligtvis rubbas. En ekonomisk högkonjunktur kan komma efterfrågan på bostäder att i sådan mån inriktas mot större och modernare lägenheter att en viss knapphet på sådana lägenheter gör sig märkbar. En omsvängning till lågkonjunktur kan omvänt dirigera efterfrågan mot smärre eller äldre lägenheter i en omfattning, som låter denna sektor av hyresmarknaden framträda med omisskännliga bristsymptom. Vare sig en förefintlig knapphet beror på någon sådan eller annan omständighet, bereder den ofta nog en uppsagd hyresgäst beaktansvärda svårigheter att skaffa sig annan lägenhet, som motsvarar hans behov och resurser. Där risken för att hyresgästen icke

kan komma över annan bostad, varmed han skäligen kan åtnöjas, sålunda praktiskt är att räkna med, lärer billigheten vanligen kräva, att en planerad omläggning av brukningsändamålet får anstå, så länge denna risk varar. Även bortsett från knapphetsituationer kan en omläggning av brukningsändamålet stundom vara mot hyresgästen obillig. Så kan exempelvis vara fallet, om hyresvärden vill övergå till brukningsändamål av mindre vikt eller om situationen är sådan, att hyresvärden vid hyresförhållandets tillkomst borde ha upplyst hyresgästen om den förestående förändringen men underlåtit detta. Syftar omläggningen till ökad lönsamhet men hyresgästen erbjuder lika förmånliga villkor som hyresvärden skulle kunna uppnå vid förändrat brukningssätt, är det uppenbarligen mot hyresgästen obilligt att under hänvisning till omläggningen vägra förlängning. Kommittén vill med hänsyn härtill föreslå sådant undantag från den föreslagna huvudregeln, att hyresgästen, oaktat hyresvärden vill övergå till annat brukningssätt, likväl skall äga rätt till nytt hyresavtal, om en upplösning av hyresförhållandet av särskild anledning skulle vara mot hyresgästen obillig.

Såsom tidigare berörts, bilda *lägenheter i en- och tvåfamiljshus tillsammans med lägenheter, som upplåtaren innehar med bostadsrätt*, en grupp hyresobjekt, för vilken behov av en mera vidsträckt uppsägningsrätt ofta gör sig gällande. En- och tvåfamiljshus tillkomma vanligen för att tjäna såsom bostad åt ägaren och kunna i allmänhet icke överlåtas utan att lägenhet i huset friställes för nye ägarens räkning. Bostadsrättslägenheter förvärfvas likaledes i allmänhet för att brukas såsom bostad åt bostadsrättshavaren och en överlåtelse av bostadsrätten är därför i regel svårge-
nomförbar, om icke lägenheten kan friställas för förvärfvarens räkning. Vad angår tvåfamiljshus, där ena lägenheten bebos av hyresgäst och den andra av hyresvärd, hör en viss personlig beröring mellan upplåtare och hyresgäst till hyresförhållandets karakteristiska drag. Såsom erfarenheterna från hyresregleringslagen torde visa, leder i fall, då en personlig kontakt mellan upplåtare och hyresgäst är svår att undvika, en tvångsförlängning av hyresupplåtelsen ej sällan till så försämrade relationer mellan parterna, att det icke förefaller möjligt för någon av dem att under hyresförhållandets fortsatta bestånd skapa sig en trivsamt bostadsmiljö. Även om möjligheten till tvångsförlängning i hithörande förhållanden vid svårartad bostadsbrist likväl måste vara tämligen vidsträckt, bör den i allt fall i andra marknadslägen hållas inom snäva gränser. Är ägaren av tvåfamiljshus bosatt i huset, bör sålunda dennes önskemål om ombyte av hyresgäst i regel respekteras, även om det icke grundas på annat än att han — oaktat hyresgästen icke låtit något klandervärt komma sig till last — finner sig mindre väl till rätta med hyresgästens levnadsvanor eller sätt att vara. Likaledes bör en sådan fastighetsägares önskan att själv få disponera hela fastigheten i allmänhet föranleda, att hyresgästens intresse att kvarbo i huset får träda tillbaka. Kommittén vill därför som en huvudregel föreslå, att

optionsrätten skall brytas dels då hyresförhållandet avser lägenhet i en och tvåfamiljshus och ägaren bor eller vill bo i huset eller behöver disponera lägenheten för att kunna överlåta fastigheten, dels ock då upplåtelsen avser lägenhet, som upplåtaren innehar med bostadsrätt, och bostadsrätts-havaren vill flytta in i lägenheten eller behöver disponera denna i och för överlåtelse av bostadsrätten. Det synes emellertid icke vara rådligt att låta denna regel vara alldeles undantagslös. Uteslutet är nämligen icke, att en hyresvärd här liksom i andra fall emellanåt kan gå till väga på ett sätt, som mindre väl rimmar med vad hederligheten kräver eller som eljest bär en illojal prägel. Med dylika handlingssätt böra icke förbindas verkan av optionsrättens brytande. Om det exempelvis redan vid upplåtelsen måste ha stått klart för hyresvärden, att ett tillgodoseende av något hithörande hyresvärdsintresse med all sannolikhet skulle komma att inom kort aktualisera en upplösning av hyresförhållandet, men hyresvärden förtigt detta för hyresgästen, ehuru han måste ha insett, att denne förhyrde lägenheten i förlitan på att upplåtelsen skulle bestå, bör sålunda hyresgästen vara berättigad att i enlighet med de förutsättningar, från vilka han vid upplåtelsens tillkomst synbarligen utgått, erhålla nytt hyresavtal. En uppsägning, varmed hyresvärden åsyftar att vederlagsfritt tillgodogöra sig kostsamma förbättringar, som han nyligen tillåtit hyresgästen att utföra i lägenheten, höra icke heller till de uppsägningar, som böra betaga hyresgästen rätten att få behålla lägenheten. Det synes med hänsyn härtill lämpligt att föreskriva sådant undantag från nyssnämnda huvudregel, att hyresgästen, oaktat fall som i huvudregeln avses är för handen, skall äga rätt till nytt hyresavtal, om hyresvärdens vägran att medgiva förlängning uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden. De synpunkter, som här anlagts på det fall att upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt, äga i allt väsentligt giltighet även i det fall att upplåtaren innehar lägenheten med sådan hyresrätt, som är förenad med andelsrätt i bolag eller förening. Ehuru fallet icke ansetts äga den praktiska betydelse, att det särskilt bör omnämnas i lagtexten, bör det likväl vid tillämpningen av den allmänna upphörsregel, som kommittén i det följande föreslår, behandlas i huvudsaklig överensstämmelse med vad som förordats för bostadsrättslägenheternas del.

I det föregående ha vissa någorlunda lätt avgränsbara fall av optionsrättens brytande särskilt behandlats. Det låter sig emellertid icke göra att i lag specificera alla de sinsemellan olikartade situationer, i vilka en hyresvärd kan tänkas ha fog att motsätta sig ett optionsanspråk. I stor utsträckning måste genom en allmänt hållen regel åt rättstillämpningen överlämnas att med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet avgöra, om hyresgästens intresse att få behålla lägenheten rimligen bör vika för att ett motstående intresse på hyresvärdssidan skall kunna tillgodoses. En sådan *allmän regel om optionsrättens brytande* synes lämpligen kunna formu-

leras så, att rätt till nytt hyresavtal icke skall föreligga när hyresvärden i annat fall än särskilt berörts har skälig anledning fordra, att hyresgästen flyttar. För att skälig flyttningsanledning skall anses vara förhanden bör till en början fordras, att avflyttningsskäl äro av saklig art. Uppsägningar, som ha chikanös karaktär eller eljest icke uppbäras av något som helst legitimt intresse, böra icke få leda till avflyttning, även om hyresgästen till äventyrs skulle kunna utan nämnvärd svårighet avstå lägenheten. Till fall av nu åsyftad typ äro att hänföra uppsägningar, som äro förestavade av hyresgästens ras eller nationalitet. Detsamma gäller uppsägningar grundade enbart därpå, att hyresgästen har barnrik familj. Ett betydligt vanligare hithörande fall är att uppsägning sker såsom hämnd för att hyresgästen velat göra bruk av sina lagliga rättigheter gentemot hyresvärden. Ett nära tidssamband mellan en hyrestvist och en därpå följande uppsägning kan vara ett tecken på uppsägningens karaktär av repressalieåtgärd. Svaret på frågan huruvida skälig anledning att upplösa ett hyresförhållande föreligger, bör emellertid icke enbart bero på om ett sakligt avflyttningsskäl existerar. Av betydelse bör även vara, hur sakskälets tyngd förhåller sig till vikten av hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. Ett sakskäl av ringa bärkraft bör exempelvis icke få medföra, att ett angeläget kvarboendeintresse uppoffras. Sakskälen måste ha sådan tyngd, att det framstår såsom rimligt eller skäligt att hyresgästen får flytta. Det ligger i sakens natur, att en intresseavvägning av det slag, som här erfordras, i situationer med besvärande bostadsbrist normalt måste komma att utfalla till hyresgästens fördel. I dylika marknadslägen står ju för hyresgästens vidkommande ett så vitalt intresse på spel som att ha tak över huvudet. Även om hyresgästen jämväl vid någorlunda balanserad marknad regelmässigt har stort intresse av att få behålla en av honom förhyrd bostadslägenhet, är detta intresse dock icke av den dignitet, att det i samma utsträckning som vid kännbar bostadsbrist bör få vågskålen att väga över till hyresgästens fördel. I överensstämmelse med denna bedömning står uttalandet vid hyresregleringslagens tillkomst, att lagens förlämningsregler vid bostadsbrist borde i viss utsträckning skydda hyresgästen även mot uppsägning av orsak, som eljest bort anses fullt legitim. Vad saken i marknadslägen utan påtaglig bostadsbrist främst gäller för hyresgästens del är det ideella intresset att få ha sitt hem orubbat och att få kvarbo på den plats, där man vuxit in i miljön och funnit sig till rätta med den. Särskilt tungt väger naturligtvis barnfamiljernas intresse av ostörd besittning till hemmet. Det ideella intresse, som sålunda knyter sig till hemmets bevarande i den förhyrda bostaden, är dock icke den enda faktor, som mera generellt kan anses tala för att låta hyresförhållandet bestå. Hänsyn är ock att taga till det faktum, att en flyttning regelmässigt förorsakar hyresgästen kostnader, som ej sällan äro betydande i förhållande till den enskilde hyresgästens ekonomiska resurser, i vart fall om jämväl utgifter för om-

ändring och nyanskaffning av inventarier tagas med i beräkningen. Även andra omständigheter, t. ex. avståndet mellan hem och arbetsplats, kunna stundom spela en viss roll när det gäller att taxera hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande. Ehuru hyresgästens av ideella och ekonomiska hänsyn uppburna kvarboendeintresse i allmänhet framträder med beaktansvärd styrka, kunna dock sällsynt förekomma, där detta intresse väger så mycket lättare än vad som är vanligt i hyresförhållanden rörande bostadslägenhet, att hyresvärdens intresse att vid kontraktstidens utgång på nytt få förfoga över lägenheten regelmässigt bör kunna tillerkännas företräde. Hit hör den grupp av fall, där hyresgästens behov av lägenheten alltifrån hyresförhållandets tillkomst varit eller under hyrestiden blivit tämligen ringa. Exempel härpå erbjuda sådana fall som att någon, som har varaktigt hemvist på annat håll, genom ett- eller flerårskontrakt förhyr sommarbostad, sportstuga eller annan lägenhet att av honom brukas under en begränsad del av året eller vid vissa tillfällen på året. Ett annat exempel utgör det fall, att en person, som ursprungligen hyrt en bostadslägenhet för permanent bruk, efter förflyttning i tjänsten eller av annan anledning icke vidare använder eller inom överskådlig tid kommer att använda lägenheten såsom stadigvarande bostad för sig eller sitt husfolk. Jämväl i dylikt fall bör alltså hyresvärden normalt äga bryta optionsrätten. Detta synes böra gälla, även om hyresgästen uthyrt lägenheten till tredje man, såframt ej annat föränledes av innehålllet i ett av hyresvärden avgivet samtycke till underuthyrningen. Då hyresgästen icke vidare brukar lägenheten såsom varaktig bostad för sig eller sitt husfolk, finnes nämligen vanligtvis fog för den åsikten, att hyresvärden är närmare än hyresgästen att få bestämma över lägenhetens användning, när kontraktet utlöper. I enlighet med samma tankegång bör hyresvärden i allmänhet äga att vid hyrestidens utgång vägra förlängning, när hyresgästen avlidit och dödsboet utövar hyresrätten genom delägare, som icke tillhört den dödes husfolk. Även i andra mera speciella fall kunna omständigheterna vara sådana att hyresgästens intresse i saken tarvar betydligt mindre hänsynstagande än vid bostadsupplåtelser i allmänhet. Om hyresgästen redan vid hyresförhållandets tillkomst varit medveten om att hyresvärden i en viss på förhand fixerad situation har behov att åter få disponera lägenheten och att upplåtelsen skedde under förutsättning att hyresgästen flyttade i den förutsatta situationen, lär hyresgästen i allmänhet böra få finna sig i att lämna lägenheten, när den förutsatta situationen inträffat, i vart fall om icke upplåtarens intresse i saken är av alldeles underordnad betydelse eller med fördel kan tillgodoses på annat sätt. Framför allt då uthyrningen avser upplåtarens egen bostad, bör hyresgästen, ändå att bostaden icke uthyrt i möblerat skick, i fall av denna typ så gott som alltid vara pliktig att flytta, när den i avtalet fixerade situationen föreligger. Den som exempelvis upplåtit sin bostad till annan för tid varunder han tjänstgör på an-

nan ort eller är stadd på resa, och vid upplåtelsens tillkomst klargjort för hyresgästen, att han åter behöver disponera lägenheten, så snart tjänstgöringen eller resan avslutats, bör i enlighet härmed kunna påräkna att utan hinder av den optionsrätt, som i allmänhet tillkommer hyresgäst, återfå lägenheten, då det förutsedda behovet aktualiseras. En sådan ordning synes påkallad jämväl ur den synpunkten, att ett effektivt utnyttjande av lägenhetsbeståndet därigenom främjas. Även om det med hänsyn till optionsreglernas effektivitet icke är möjligt att tillägga bindande verkan åt ett vid upplåtelsen gjort förbehåll om hyresförhållandets upplösning i en given situation, kan ett sådant förbehåll emellanåt i hög grad inverka på bedömningen av frågan, om hyresvärden skall anses ha skälig anledning fordra, att hyresgästen flyttar.

Det intresse, som på hyresvärdssidan kan stå på spel i en optionstvist, kan likaledes till art och valör variera inom vida gränser. En behandling av frågan, vilken betydelse som vid intresseavvägningen bör tilläggas olika typer av i och för sig sakliga uppsägningsskäl, lär med kommitténs arbetsuppgifter mera böra taga sikte på någotsånär normala situationer än på fall, där det med hänsyn till omständigheter, som ur allmänna hyreslagens synpunkt eller ur annan synvinkel äro att anse såsom speciella, t. ex. förhandenvaron av kännbar bostadsbrist, kan vara påkallat att göra andra värderingar än eljest. Det resultat, vartill en behandling med denna inriktning i det följande kan leda, utesluter sålunda icke, att den allmänna regeln om optionsrättens brytande emellanåt kan böra tillämpas på annat sätt än där förordas, t. ex. i marknadslägen med uttalad bostadsbrist. Av de olika intressen, som på hyresvärdssidan tarva beaktande, är intresset att på ändamålsenligt sätt kunna genomföra en *ombyggnad* av huset ett av de viktigare. Såsom tidigare betonats, är det både för hyresvärdens del och ur andra synpunkter angeläget, att optionsrätten icke hindrar ombyggnadsverksamheten. Av denna anledning har kommittén i det föregående förordat, att det faktum att huset skall undergå större ombyggnad i princip skall bryta optionsrätten för därav berörda hyresgäster. När det gäller ombyggnad, som icke kan sägas vara av större omfattning, träder såsom praktiskt betydelsefullt det fall i förgrunden, att hyresvärden vill företaga en ombyggnad, som ej påverkar lägenhetsindelningen men väl förändrar de bestående hyresobjekten i kvalitativt hänseende, t. ex. indragande av vatten- och avloppsledning, installation av centralvärme eller inredande av vattentoilet eller badrum i husets lägenheter. För en hyresvärd, som önskar verkställa dylik ombyggnad, är det ingalunda nödvändigt att uppsäga hyresavtalen med hyresgästerna. Enligt 26 § nuvarande hyreslag är nämligen en hyresvärd under olika förutsättningar i skilda fall berättigad att verkställa förbättringsarbete i lägenheten under löpande avtalstid. Emellertid förhåller det sig i allmänhet så, att en hyresvärd, som begagnar sig av denna möjlighet, därmed ådrager sig skyldighet att sörja för att hyres-

gästen icke genom ombyggnaden tillskyndas större olägenhet än nödigt samt att ansvara för skada, som genom ombyggnaden tillfogas hyresgästen, ändå att skadan icke beror på försummelse från hyresvärdens sida. Dessa skyldigheter kunna emellanåt innebära en sådan belastning för hyresvärden, att han icke finner det med sin fördel förenligt att utföra omändringsarbetet under löpande kontraktstid utan föredrager att uppsäga hyresavtalen för att bliva i tillfälle att verkställa ombyggnaden utan att betungas av dylika skyldigheter. För att nå detta syfte behöver hyresvärden dock i regel icke tillgripa så radikala medel som att vägra hyresgästen nytt hyresavtal. Det ligger för övrigt normalt icke heller i en hyresvärdens intresse att så förfara, eftersom ett friställande av lägenheten under ombyggnaden innebär inkomstbortfall för honom. Hyresvärden har i stället möjlighet att som villkor för nytt hyresavtal kräva garantier för obehindrat tillträde till lägenheten, medan det förestående ombyggnadsarbetet pågår. De inskränkningar, som hyresgästen i sådant hänseende kan behöva underkasta sig, därest han önskar kvarstanna, kunna alltefter ombyggnadens beskaffenhet bliva mer eller mindre långtgående. Emellanåt kan till och med en temporär utrymning av lägenheten eller del därav vara av behovet påkallad. Då dylika inskränkningar måste komma att påverka storleken av den hyra, som skall utgå under ombyggnadstiden, kan det icke överensstämma med hyresvärdens intresse att påfordra för hyresgästen mera betungande arrangemang än omständigheterna kräva. Det lär vidare böra stå hyresvärden öppet att som villkor för nytt hyresavtal fordra, att hans skadeståndsansvar under ombyggnaden skäligen begränsas exempelvis så, att det avser skada, som beror på försummelse från hans sida. Är hyresgästen villig godtaga sådana ändringar av hyresvillkoren, att ombyggnaden kan genomföras utan olägenhet för hyresvärden, bör icke ombyggnaden kunna åberopas som skäl att bringa hyresförhållandet till upplösning. Däremot bör skäligen anledning att vägra hyresgästen nytt hyresavtal anses föreligga, om denne icke vill påtaga sig de ändrade hyresvillkor, som ett obehindrat genomförande av ombyggnaden kräver. Icke heller när det gäller sådan mindre ombyggnad, varigenom lägenhetsindelningen ändras, t. ex. rivande eller resande av en skiljevägg, förefaller det lämpligt att förläna ombyggnaden såsom sådan karaktär av självständig grund för optionsrättens brytande. En hyresvärd, som vill företaga en dylik ombyggnad, kan däremot på andra skäl vara berättigad att vägra förlängning. Om ombyggnaden exempelvis utgör ett led i övergången till annat bruknings sätt, kan hans önskan att företaga en omläggning av brukningsändamålet enligt därom meddelade regler innefatta giltig anledning att upplösa hyresförhållandet.

Den omständigheten, att hyresvärden efter upplåtelsen blivit i behov av lägenheten i och för *fastighetens tillsyn eller skötsel*, lär ock i allmänhet få anses innefatta skäligen anledning för honom att upplösa hyresförhållan-

det. Ett hithörande fall är, att ny ägare av fastigheten behöver disponera någon i huset uthyrd lägenhet såsom bostad för egen räkning för att kunna öva effektivare tillsyn över fastigheten.

Att hyresvärdens vill placera en släkting eller bekant i lägenheten eller eljest av *personliga skäl* önskar ombyte av hyresgäst lärer i allmänhet icke böra anses som tillräcklig anledning för honom att påfordra hyresgästens avflyttning. Emellanåt kan dock en önskan att upplåta lägenheten åt närstående uppbäras av ett så starkt intresse, att det framstår såsom rimligt att låta hyresgästens kvarboendeintresse träda tillbaka. Så kan t. ex. vara fallet, om den närstående på grund av sjukdom eller hög ålder är i behov av varaktig vård eller tillsyn från hyresvärdens sida eller om hyresvärdens själv av liknande orsak behöver den närståendes bistånd vid fastighetens skötsel.

Då upplåtaren innehar lägenheten med *sådan hyresrätt, som är förenad med andelsrätt i bolag eller förening*, bör det förhållandet, att upplåtaren vill flytta in i sin lägenhet eller behöver friställa denna i och för överlåtelse av sin rätt till lägenheten, anses innefatta giltig anledning för honom att vägra förlängning, såframt ej omständigheterna äro sådana, att hans vägran står i uppenbar strid mot god hyressed.

Är fastighetsägaren en *stiftelse eller sammanslutning med social, humanitär eller eljest ideell inriktning* bör optionsrätten normalt förfalla, om stiftelseändamålet eller syftet med sammanslutningens verksamhet kräver det. En stiftelse, som i enlighet med sitt ändamål upplåter bostäder åt studerande vid visst universitet eller annan läroanstalt, måste t. ex. anses ha skälig anledning fordra, att hyresgäst, som upphört att vara studerande vid läroanstalten, flyttar vid hyrestidens utgång.

En särskild behandling kräver det fall, att en *bostadsupplåtelse är betingad av ett anställningsförhållande*. Därmed menas, att upplåtelsen enligt förutsättningarna för avtalet skall upphöra, om anställningen upphör. Dylika upplåtelser, som i dagligt tal ofta benämnas avtal med avflyttningsklausul, förekomma i ganska stor utsträckning såväl inom statlig som kommunal och enskild verksamhet. Vid dessa villkorade bostadsupplåtelser är det i regel arbetsgivaren, som tillhandahåller lägenheten, men så behöver icke vara fallet. Det förekommer även, att tredje man gentemot en viss företagare förbundit sig att upplåta bostäder åt dennes anställda. Om en bostadsupplåtelse på angivet sätt sammankopplats med ett anställningsförhållande, föreligger ett rättsförhållande med inslag av både hyra och tjänst. Alltefter de växlande omständigheterna kan ett sådant rättsförhållande vara att bedöma såsom arbetsavtal, hyresavtal eller kombinerat avtal, varå arbetsrättsliga och hyresrättsliga regler jämsides med varandra äro tillämpliga. För gränsdragningen mellan å ena sidan arbetsavtal och å andra sidan avtal, som helt eller delvis ha karaktär av hyra, lärer dels förhållandet mellan arbetsprestationens och bostadsupplåtelsens värde, dels

ock existensen eller frånvaron av ett funktionellt samband mellan anställning och upplåtelse ha spelat en framträdande roll. Gränsen mellan fall, som hänförs till arbetsavtal, och fall, som helt eller delvis ha karaktär av hyra, har emellertid bl. a. på grund av den variationsrikedom, som präglar hithörande avtal, i rättspraxis blivit i viss mån flytande. Kommittén är för sin del benägen, att vid ifrågavarande gränsdragning mera fästa vikt vid den omständigheten, att ett funktionellt samband mellan anställning och upplåtelse föreligger eller saknas, än vid värderelationen mellan arbetsprestationen och bostadsupplåtelsen. Ett samband av funktionell natur föreligger, om den avtalsmässiga sammankopplingen av anställning och upplåtelse måste antagas bero på arbetsuppgiftens art. Om arbetsuppgiften är av det slag, att det är av väsentlig betydelse för dess behöriga fullgörande att den som har att utföra uppgiften bor i den upplåtna lägenheten eller åtminstone i lägenhet med ungefär samma läge eller utrustning, är ett sådant antagande på sin plats. Är det brukligt eller i vart fall ej sällan förekommande, att arbetsgivare upplåta bostad åt anställd av viss speciell yrkeskategori, lär man vara berättigad att häri se ett tecken på ett funktionellt samband mellan anställning och upplåtelse. Till sådana yrkeskategorier höra icke minst arbetstagare, som ha bevakningsuppgifter eller som för tjänstens skull behöva vara lätt anträffbara eller snabbt kunna inställa sig på arbetsstället. Stundom kommer det funktionella sambandet mellan anställning och upplåtelse till synes i själva avtalet på så sätt att den anställda är icke blott berättigad utan även förpliktad att bebo den upplåtna lägenheten. Vad särskilt angår den statliga verksamheten skola befattningshavare, åt vilka bostad upplåtits i och för tjänstens behöriga fullgörande, framdeles vara upptagna i särskilda bostadstvångsförteckningar (se prop. 116/1956 s. 75 f). Råder ett samband av funktionell natur mellan anställning och upplåtelse, torde man som allmän regel böra hänföra avtalet till arbetsavtal, i vart fall om icke arbetsprestationens värde är ringa i förhållande till upplåtelsens värde. Som exempel på bostadsupplåtelser, som i enlighet med det sagda normalt böra betraktas allenast som ett moment i ett rent arbetsavtal, må nämnas upplåtelser av bostad å eller invid tjänstgöringsstället till fyr- och lotspersonal, banvakt, skogvaktare, skolvaktmästare, brandpersonal, lasarettsläkare, lantarbetare, hembiträde, fastighetsskötare och portvakt. Om å andra sidan inget funktionellt samband förefinnes mellan anställning och upplåtelse, synes upplåtelsen i allmänhet böra anses grundad på hyresavtal eller kombinerat hyres- och arbetsavtal, även om arbetsprestationens värde överstiger upplåtelsens. De talrika upplåtelserna av bostad åt arbetare och tjänstemän inom industrin, vilka icke på grund av arbetsuppgiftens art behöva bebo just den upplåtna lägenheten eller annan därmed likställd lägenhet, böra sålunda i överensstämmelse med vad som skett i hyresrådets praxis anses grundade på avtal, som helt eller delvis ha karaktär av hyra, ändå att arbetslönen är vida större än hyran. Om ett rättsför-

hållande med inslag av både hyra och tjänst är att klassificera som ett rent arbetsavtal, faller upplåtelsen utanför hyreslagens tillämplighetsområde. Då någon analog tillämpning av optionsreglerna ej heller synes böra ifrågakomma, kan sålunda något optionsanspråk över huvud icke göras gällande, när avtalet utlöper.

När ett av hyra och tjänst sammansatt rättsförhållande faller inom hyreslagens ram, inställer sig däremot frågan huruvida anställningens upphörande skall anses giva hyresvärdens skälig anledning att påfordra hyresgästens avflyttning. Även denna fråga är att avgöra efter de motstående intressenas inbördes tyngd. Intresseavvägningen får dock icke aldeles samma karaktär som vid renodlade hyresupplåtelser framför allt av den anledningen, att hyresvärdens behov att få disponera lägenheten för annan arbetstagares räkning här tillkommer som en faktor av beskaffenhet att kunna åberopas till stöd för hyresförhållandets upplösning. Några allmänna synpunkter på frågan, vilken betydelse som bör tillmätas denna faktor, må här anläggas. Allmänt sett varierar vid normal bostadsförsörjning nämnda behov i styrka alltefter den lokala bostadsmarknadens struktur. På landsbygden och i brukssamhällen, där det för uthyrning nyttjade bostadsbeståndet till väsentlig del äges av något eller några enstaka företag, saknas normalt en lägenhets- och arbetskraftsreserv, som gör det möjligt för företagen att anskaffa personal utan att tillhandahålla bostad. Företagare på sådana orter äro på grund härav för sin personalrekrytering i hög grad beroende av att få disponera sina bostadslägenheter för anställdas räkning. Där hyresmarknaden har denna struktur, måste därför hyresvärdens intresse att få nyttja lägenheten för annan arbetstagares räkning regelmässigt komma vågskålen att väga över till hans fördel. Ett behörigt hänsynstagande till produktionens intresse kräver sålunda, att man på ifrågavarande orter i princip låter lägenheten följa anställningen. Detta utesluter naturligtvis icke, att även på hithörande orter fall kunna förekomma, där intresseavvägningen bör utfalla annorlunda. Hyresvärdens behov att få nyttja lägenheten för annan arbetstagares räkning är kanske i det konkreta fallet betydligt mindre än vad som är typiskt för orter utan allmän bostadsmarknad, vilket exempelvis kan inträffa, när anställningen upphör på grund av inskränkning eller omläggning av driften eller till följd av arbetskonflikt. Att hyresgästen tillerkännes rätt till nytt hyresavtal oaktat anställningen upphört, kan i sådana fall framstå som den rimligaste lösningen. Vad åter angår orter med differentierad hyresmarknad, t. ex. större tätorter med mångskiftande näringsliv, finnes på dylika platser under de mera normala förhållanden, på vilka en allmän hyreslag i första hand bör taga sikte, vanligtvis en lägenhetsreserv eller en arbetskraftsreserv, som gör det möjligt för företagen att anskaffa erforderlig personal, utan att ställa bostad till förfogande. På dessa orter synes därför företagens behov att genom hyresavtal få disponera lägenheter för anställdas räkning i all-

mänhet icke äga den tyngd, att det kan vara motiverat att normalt beröva hyresgäst, som fått hyra bostad av sin arbetsgivare, det hemskydd som tillkommer hyresgäster i allmänhet. Emellanåt kan dock en företagares intresse att få använda viss eller vissa lägenheter för anställdas räkning nå tillräcklig styrka för att optionsrätten även på hithörande orter skall brytas, när anställningen upphör. Så kan exempelvis vara fallet, om den anställdes bostad är belägen inom ett för allmänheten icke tillgängligt industriområde eller ett utpräglat lokalt samband eljest råder mellan arbetsplats och personalbostad. Däremot synes icke, vare sig på platser utan allmän hyresmarknad eller på orter med differentierad hyresmarknad, den omständigheten, att ena parten mera än den andra givit anledning till anställningens upphörande, böra föranleda ett frångående av det resultat, vartill en avvägning mellan hyresvärdens behov att få förfoga över lägenheten för annan arbetstagares räkning och hyresgästens intresse att få behålla lägenheten leder. Det är för övrigt i flertalet fall förenat med avsevärda svårigheter att bilda sig någon säker uppfattning om den verkliga anledningen till att anställningen upphört.

Av vad i det föregående anförts rörande den föreslagna allmänna regeln om optionsrättens brytande torde ha framgått, att avgörandet av frågan huruvida skälig avflyttningsanledning föreligger beror på hur tungt hyresvärdens intresse att på nytt kunna förfoga över lägenheten väger i förhållande till hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. Skälig anledning att upplösa ett hyresförhållande kan i enlighet härmed föreligga i sinsemellan relativt olikartade situationer alltifrån det fall, att avflyttnings-skälen endast med tvekan kunna anses godtagbara, till det fall, att hyresvärdens intresse att få disponera lägenheten vida överväger det häremot stående intresset. Likaledes kunna de situationer, där skälig avflyttningsanledning saknas, variera alltifrån fall, där hyresvärden icke kan åberopa något som helst legitimt skäl att upplösa hyresförhållandet, till fall, där avflyttnings-skälen äro i det närmaste tillräckliga för att uppväga hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande. För den *mellangrupp* av uppsägningsfall, där avflyttnings-skälen närma sig gränsen mellan det godtagbara och det icke godtagbara, vore det i och för sig tänkbart att tillskapa en mellanform för lösning av optionstvister genom en regel av innebörd, att hyresgästen skulle vara pliktig att avflytta mot erhållande av ersättning i ett eller annat hänseende, t. ex. för flyttningskostnader. Även om lagen icke anvisar andra utvägar för lösning av optionstvist än att förlänga eller upplösa hyresförhållandet, lär man emellertid kunna utgå ifrån att en del optionstvister — särskilt sådana där de motstående intressena te sig i det närmaste jämbördiga — i realiteten likväl komma att lösas så, att hyresgästen visserligen blir skyldig avflytta men erhåller ersättning i ett eller flera hänseenden. Om en hyresvärd, som vill upplösa

ett hyresförhållande, utfäster sig att betala hyresgästens flyttningkostnader eller erbjuder sig att vidtaga annan åtgärd, som är ägnad att reducera hyresgästens behov av lägenheten, bör detta givetvis automatiskt räknas hyresvärden till godo vid den för optionsfrågans avgörande erforderliga intresseavvägningen. Ehuru ett åtagande eller erbjudande av sådant slag icke i och för sig bör bryta optionsrätten, bör det dock i förening med de sakliga avflyttningsskäl, som i övrigt föreligga, stundom kunna verka därhän, att vågskålen väger över till hyresvärdens fördel. Då behovet av en för mellanfall avsedd ersättningsregel med hänsyn härtill icke syntts vara särskilt stort, har kommittén icke ansett sig böra föreslå någon sådan regel, särskilt som den ordning, vari på uppsägning grundade anspråk skola göras gällande, därigenom skulle kunna bli mer komplicerad än eljest.

Ansvar för oriktiga uppgifter

En förutsättning för att ett optionssystem skall fungera på tillfredsställande sätt är att säkerhet finnes för att de uppgifter som en kontrahent lämnar till stöd för sin vägran att medgiva förlängning eller för sin begäran om nytt hyresavtal äro med sanningen överensstämmande. Gällande rätt innehåller regler ägnade att skapa sådan säkerhet. Om någon medelst vilseledande förmår annan till handling eller underlåtenhet och därigenom skadar den vilseledde, inträder sålunda enligt 21 kap. 7 § strafflagen straff för oredligt förfarande, såvida gärningen icke är att bedöma som bedrägeri. Den som förfarit oredligt är tillika skyldig att ersätta genom brottet uppkommen skada. I den mån bedrägeri icke föreligger, kan stadgandet i 21 kap. 7 § strafflagen vara att tillämpa såväl å hyresvärd, som medelst sanningslösa uppgifter kommit hyresgäst att gå miste om nytt hyresavtal och därigenom skadat denne, som å hyresgäst, vilken på enahanda sätt lyckats utverka nytt hyresavtal och därigenom tillskyndat hyresvärden skada. Hyresvärd eller hyresgäst, som under sanningsförsäkran i rättegång lämnar oriktiga uppgifter, ådrager sig straff för osann partsutsaga (13 kap. 2 § strafflagen). Vad sålunda gäller synes vara tillfyllest för att motverka, att optionsrätt vinnes eller omintetgöres med begagnande av lögnaktiga uppgifter.

Villkoren i nytt hyresavtal

Av lättförklarliga skäl låter det sig icke göra att konstruera optionsrätten som en befogenhet att kvarbo på samma villkor som förut. Redan den omständigheten, att omkostnaderna för fastighetsförvaltningen äro underkastade ständiga förändringar, gör en sådan ordning otänkbar. Det är förty nödvändigt att vid utformningen av en optionsrätt för hyresgäst tillskapa särskilda regler, efter vilka hyresvillkoren under optionsperioden skola fastställas. Det primära intresset tilldrager sig härvid frågan, efter vilka normer hyran i nytt hyresavtal skall bestämmas. Som bekant ha statsmak-

terna vid olika tillfällen deklarerat sin avsikt att avveckla hyresregleringen, så snart förhållandena på hyresmarknaden det medgiva. Sålunda har föredragande departementschefen i proposition nr 71 (sid. 6) till 1959 års riksdag framhållit, att en avveckling av hyresregleringslagstiftningen sedan åtskillig tid framstått såsom önskvärd. I sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 15/1959 (sid. 17) understrycker tredje lagutskottet, att allmän enighet råder om att hyresregleringen bör avvecklas så snart omständigheterna medgiva detta.¹ En ordning, där prisbildningen på hyresmarknaden under mera normala förhållanden i princip bestämmes av tillgång och efterfrågan på lägenheter, synes alltså vara av statsmakterna åsyftad. Redan med hänsyn härtill har för kommitténs del den utgångspunkten varit given, att allmänna hyreslagen på ungefär samma sätt som hittills bör vila på grundsatsen om hyresbildningens frihet. Av denna grundsats följer, att lagen icke bör uppställa något hinder för hyresvärderna att betinga sig den hyra, som kan antagas vara möjlig att uppnå på hyresmarknaden med hänsyn till där rådande relation mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter och till de övriga ekonomiska faktorer, som må inverka på hyresbildningen i allmänhet. Därmed förfaller tanken på att i hyreslagen införa regler avsedda att bestämma hyresnivåns läge, t. ex. stadganden av den typ, som syftar till att anpassa hyrans storlek efter omkostnaderna för fastighetens förvaltning, däri inräknat skälig amortering och ränta å det i fastigheten investerade kapitalet. Av den fria hyresbildningens princip följer, att om hyresvärd och hyresgäst kunna enas om hyran under optionsperioden, överenskommelsen dem emellan skall lända till efterrättelse, där ej regeln i nuvarande 43 § undantagsvis är tillämplig. För det fall att parterna icke kunna enas om hyran under optionstiden kan det med ovannämnda utgångspunkt måhända i förstone synas ligga nära till hands att i lagen anknyta till det resultat som uppnåtts vid ett utbud av lägenheten på öppna marknaden, vare sig detta resultat talar till förmån för hyresvärdens eller hyresgästens ståndpunkt. Man kan dock icke rimligtvis gå så långt som att fordra, att ett anbudsförfarande skall genomföras vid varje förändring av hyran, om vilken enighet icke kunnat nås. Särskilt då en allmän stegring av hyresnivån ägt rum eller omkostnaderna för fastighetsförvaltningen exempelvis efter en nyligen genomförd diskontohöjning ökat, skulle det i många fall innebära en onödig omgång att behöva tillgripa ett anbudsförfarande för att genomdriva en motsvarande hyreshöjning. Men även om man icke går så långt som att göra ett anbudsförfarande obligatoriskt vid bristande enighet mellan parterna, resa sig betänkligheter mot att giva resultatet av ett anbudsförfarande, som någon av parterna funnit för gott att anlita, ställning av privilegierad kunskapskälla rörande lägenhetens marknadsvärde. I ett optionssystem, där anbudsförfarandet ofta nog kommer att hänföra sig till en lägenhet, som

¹ Liknande uttalanden förekomma även annorstädes, t. ex. i prop. nr 168/1956 s. 38 och i tredje lagutskottets utlåtande nr 28/1956 s. 64.

icke är eller kan väntas bliva hyresledig, och anbudet därför i talrika fall ej leder till annat eller har annat syfte än att normera den sittande hyresgästens betalningsskyldighet gentemot hyresvärden, lär man nämligen få räkna med att anbudet, vare sig det i det konkreta fallet talar till förmån för hyresvärdens eller hyresgästens ståndpunkt, blir en mindre säker mätare av lägenhetens marknadsvärde. Med ett sådant system vinner lätt den uppfattningen insteg, att det icke är mödan värt att delta i anbudsgivningen eller att det kommer anbudsgivaren föga vid hur hans anbud är beskaffat. Hänsyn till den sittande hyresgästens familjeförhållanden och ekonomiska resurser kunna mången gång komma anbudet att ge en missvisande bild av lägenhetens värde på hyresmarknaden. Möjligheten för part att genom bulvan delta i budgivningen kan ej heller lämnas ur räkningen. Med hänsyn härtill måste man övergiva tanken på att låta resultatet av ett anbuds-förfarande spela någon mera avgörande roll som bevis på lägenhetens marknadsvärde. Kunna parterna icke enas om hyran under optionstiden, bör för tillgodoseende av önskemålet om fri prisbildning på hyresmarknaden och med hänsyn till att fastighetsägaren står i ekonomiskt ansvar för fastighetens förvaltning i allmänhet gälla, att hyra skall utgå med belopp, som hyresvärden fordrar. Denna regel kan dock icke vara undantagslös. En övre gräns för hyresvärdens vederlagsanspråk mot hyresgäst, vars avflyttning icke kan på sakliga grunder påfordras, är ett ofrånkomligt komplement till varje form av besittningsskydd. Dess syfte är icke blott att förhindra, att en hyresgäst utan grundad anledning fördrives från sin lägenhet med hyresinstrumentets hjälp, utan även att motverka att en hyresvärd begagnar sig av hyresgästens naturliga obenägenhet att påtaga sig kostnader och övriga med en flyttning förenade olägenheter till att tillskansa sig förmåner, som icke skulle ha stått honom till buds vid avtal med nytillträdande hyresgäst. Kommittén vill förorda, att hyresvärdens krav skall frångås, om han begär oskäligen hyra. Eftersom spørsmålet gäller vad den aktuella lägenheten kan antagas vara värd på öppna hyresmarknaden, har man vid tillämpningen av denna regel icke att ingå i prövning av frågan, om den begärda hyran kan antagas motsvara skäligen avkastning å det i fastigheten nedlagda kapitalet. Liksom skäligheten av fordrad köpeskillning främst bedömes utifrån det pris, som varan i allmänhet betingar, bör hyresnivån för jämförliga lägenheter vara den normala utgångspunkten vid prövning av fordrad hyras skälighet. Det pris, som man i allmänhet betalar för en lägenhet av ifrågavarande slag, utgör visserligen endast ett ungefärligt mått på den aktuella lägenhetens marknadsvärde men är icke desto mindre användbart som utgångspunkt för en bedömning av den fordrade hyrans skälighet. Det har stundom framhållits, att begreppet jämförlig lägenhet är till sin innebörd tämligen obestämt. Med hänsyn härtill kan det finnas anledning att söka närmare ange vad därmed bör förstås. För att en lägenhet skall anses jämförlig med en annan bör till en början fordras, att lägenheterna

beträffande läge, storlek, skick, utrustning och användningssätt i grova drag motsvara varandra. Lägenheterna måste m. a. o. ha väsentligen samma bruksvärde. Har hyresgästen själv bekostat förbättringar i den lägenhet, vars marknadsvärde skall utrönas, måste jämförelsen avse lägenheter i ungefär det skick, vari den aktuella lägenheten skulle ha befunnit sig, om förbättringarna icke utförts. Förutom den yttre likheten bör krävas, att lägenheterna äro jämställda även såvitt angår hyresvärdens rätt att betinga sig hyra. Efter hyresregleringens avveckling komma på hyresmarknaden att finnas olika kategorier av hyresobjekt, vilka skilja sig från varandra i fråga om rätten att betinga sig vederlag eller metoden för hyrans bestämmande. En kategori utgöres av lägenheter, för vilka rättsligt hinder icke möter att betinga sig en marknadsmässigt bestämd hyra. En annan kategori består av lägenheter, för vilka gälla begränsningar i rätten att uttaga hyra, t. ex. lägenheter i åtskilliga statsbelånade hus. Med lägenheter av sistnämnda kategori är i förevarande avseende att jämställa hyresobjekt tillhöriga kommuner eller andra rättssubjekt, som med hänsyn till syftet med sin verksamhet låter hyressättningen ske efter självkostnadsprincipen eller eljest efter andra grunder än förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. Hyran för en lägenhet i hus, som enligt någon av författningarna om statlig långivning för byggnadsverksamhet är underkastat hyreskontroll eller i vilket prisbildningen eljest icke sker efter marknadsmässiga kriterier, är i allmänhet icke något användbart mått på hyresvärdet för en lägenhet, för vilken marknadsmässig hyra får uttagas. De båda lägenheterna kunna icke anses jämförliga i den mening, vari denna term här användes, även om lägenheterna till sin materiella beskaffenhet nära överensstämma med varandra. En helt annan sak är, att prisbildningen i statsbelånade, kommunalägda och därmed jämställda fastigheter vid mättad hyresmarknad kan komma att automatiskt påverka hyresnivån i det övriga fastighetsbeståndet, eftersom den som i sådant läge håller högre hyra än andra löper risk att icke få sina lägenheter uthyrda. Ehuru hyresnivån för bostadslägenheter, som ha likartat bruksvärde och för vilka prisbildningen sedan någon tid varit fri, i allmänhet torde vara någorlunda samlad, kunna dock vissa variationer i hyressättningen förekomma. Om hyresnivån för jämförliga lägenheter är högre i somliga fastigheter än i andra, torde i princip den högre hyresnivån böra läggas till grund vid bedömningen av den aktuella lägenhetens marknadsvärde, förutsatt att det verkligen rör sig om en nivå och icke om enstaka topphyror. Den högre hyresnivån indicerar nämligen, att man på hyresmarknaden kan få ut den högre hyran för en lägenhet sådan som den aktuella. Förekomsten av mera sporadiska fall med märkbart högre hyra än den gängse har däremot icke samma indicievärde, eftersom man på grund av fallens isolerade karaktär måste räkna med att särskilda omständigheter, som icke inverka på hyresbildningen i allmänhet, kunna ha påverkat hyressättningen i de föreliggande fallen. En fordrad

hyra kan naturligtvis icke anses oskäligen, så snart den aldrig så obetydligt överstiger hyresnivån för motsvarande lägenheter i orten. Om man i likhet med kommittén vill skapa ett optionssystem, som möjliggör en hyresbildning efter marknadsmässiga kriterier, måste den övre gränsen för hyresvärdens vederlagsanspråk mot optionsberättigad hyresgäst ligga så mycket över hyresnivån för jämförliga lägenheter, att den icke hindrar de ekonomiska faktorerna att förskjuta hyresnivån uppåt. En marginal mellan hyresnivån för jämförliga lägenheter och nämnda vederlagsgräns är för övrigt påkallad även av den anledningen, att hyresnivån för jämförliga lägenheter endast kan ge en ungefärlig bild av den aktuella lägenhetens marknadsvärde, särskilt som jämförlighetsprövningen vanligtvis måste få en viss schematisk karaktär, om icke risk för en svårbemästrad arbetsbelastning på samhällsapparaten skall uppstå. Allmänt torde kunna sägas, att en fordrad hyra är att anse såsom oskäligen, om den i så påfallande grad överskjuter hyresnivån för jämförliga lägenheter, att det måste bedömas såsom övervägande osannolikt, att en saksförständig person skulle vilja bjuda det fordrade beloppet för att få hyra lägenheten. Härav torde med tillräcklig tydlighet framgå, att den föreslagna regeln icke är avsedd som instrument för en detaljjustering av hyrorna utan såsom ett medel att ingripa mot en begärd hyreshöjning, som i anmärkningsvärd mån avviker från det sätt, varpå priset förändringar på hyresmarknaden normalt äga rum.

Det torde i allmänhet böra ankomma på hyresgästen att förebringa utredning om att den begärda hyran är oskäligen. Att bevisbördan härutinnan normalt åvilar hyresgästen, är emellertid icke liktydigt med att hyresvärden i alla lägen skulle kunna underlåta att förebringa utredning om den begärda hyrans skälighet. Har hyresgästen visat, att den fordrade hyran är oskäligt hög i förhållande till hyran för jämförliga lägenheter i ett antal närliggande fastigheter, läser t. ex. ett obestyrkt påstående från hyresvärdens sida, att hyran för jämförliga lägenheter är högre i andra fastigheter, i allmänhet icke vara tillräckligt för att kullkasta den av hyresgästen förebragta bevisningen. Emellanåt kan det även vara motiverat att lägga den primära bevisbördan på hyresvärden, nämligen då man har grundad anledning utgå ifrån att den begärda hyreshöjningen förestavats av annat än ekonomiska motiv. Detta kan t. ex. vara fallet, om hyresvärden i nära anslutning till annan tvist med hyresgästen uppsäger hyresavtalet och för förlängning fordrar avsevärt högre hyra än den förut utgående.

Vilken hyra som bör utgå, när den begärda hyran är oskäligen, kan vara föremål för delade meningar. I förstnämnda synes det ligga närmast till hands att fastställa hyran till högsta skäligen belopp. Emellertid är det förenat med bestämda fördelar att vid ett överskridande av vederlagsgränsen sätta hyran lägre än som skulle ha skett, därest kravet hållit sig inom ramen för högsta skäligen belopp. Ett sådant förfaringsätt är ägnat att prevenera mot alltför långtgående hyreskrav, liksom ock att motverka, att de dömande organen

belastas med mål, som allenast syfta till en detaljjustering av hyran. För vinnande av dessa fördelar är det knappast erforderligt att gå så långt som att vid överträdelse av vederlagsgränsen städse falla tillbaka på hyran i det tidigare avtalet. En sådan ordning leder nämligen icke alltid till tillfredsställande resultat. Kommittén har i stället stannat för den lösningen, att hyran skall utgå med skäligt belopp, när hyresvärden överträtt vederlagsgränsen. Med skäligt belopp avses härvid vad som kan antagas ungefärligen motsvara hyran för jämförliga lägenheter i orten.

Såsom förut betonats, är den föreslagna vederlagsgränsen avsedd som komplement till besittningsskyddet. Härav följer, att gränsen icke bör gälla för avtal mellan hyresvärd och nytillträdande hyresgäst. Ett sådant avtal bör endast kunna jämkas under de betingelser, som angivas i nuvarande 43 § hyreslagen.

Hyran i nytt hyresavtal bör i princip icke mot hyresvärdens bestridande kunna sättas lägre än hyran i det tidigare avtalet, förutsatt att hyresvärdens prestation är oförminskad. Ehuru hyresvärdens förpliktelser i det nya avtalet äro oförändrade, lärer hyran i det nya avtalet dock kunna sättas under den förut avtalade, om förutsättningar för tillämpning av 43 § hyreslagen föreligga.

Spörsmålet, efter vilka normer hyresvillkoren i nytt avtal skola bestämmas, rör icke blott hyrans storlek utan även andra avtalsvillkor. En viktig fråga är, hur hyrestiden i nytt avtal skall bestämmas. Det är visserligen utan vidare klart, att det i första hand bör ankomma på parterna att i uppkommen förlängningsfråga träffa överenskommelse om hyrestiden i nytt hyresavtal. Men om sådan överenskommelse icke kan uppnås, inställer sig spörsmålet, efter vilka regler hyrestiden i olika hänseenden skall bestämmas. Vad först angår optionsperiodens utgångspunkt faller det sig naturligt att i brist på annat åsämjande låta hyrestiden i nytt avtal löpa från den dag, då det tidigare avtalet upphör att gälla. En uttrycklig regel härom synes önskvärd för att undanröja den tvekan som eljest möjligen skulle kunna uppstå i sådana fall, där det förra avtalet redan utlöpt, när optionsfrågan avgöres. Lika lättbesvarad är icke frågan, hur hyrestiden i övrigt skall bestämmas vid bristande enighet mellan parterna. Olika lösningar stå här till buds. En tänkbar möjlighet är, att i brist på annat åsämjande förlänga hyresförhållandet på obestämd tid (jfr 6 § hyreslagen). Om parterna icke heller kunna enas om uppsägningstidens längd, kunde i så fall det nya avtalet upptaga den uppsägningstid, som i 5 § hyreslagen är för varje särskilt fall stadgad. För det vanligaste fallet, nämligen att hyran beräknats för kvartal eller längre tid, skulle denna ordning innebära, att det nya, för obestämd tid gällande avtalet kunde bringas att upphöra å den fardag, som inträffade näst efter tre månader från det uppsägning skett, då optionsfrågan ånyo bleve aktuell. En sådan regel förefaller visserligen enkel och lättillämpad men är knappast ägnad att främja den stabilitet, som är önskvärd i fler-

talet hyresförhållanden. Kommittén har därför sökt lösa frågan om hyrestiden i nytt hyresavtal på annat sätt. Det stora flertalet hyresavtal rörande bostadslägenhet ingås för ett år i sänder. I dessa hyresförhållanden ligger det uppenbarligen närmast till hands att om parterna icke kunna enas om annan hyrestid normalt förlänga hyresförhållandet med ett år i sänder. Hyresförhållanden, som grundas på avtal med längre hyrestermin än ett år, böra i princip icke förlängas med mer än ett år i sänder, såframt ej parterna äro ense om längre hyrestid. Viktigt är nämligen, att tvångsförlängning icke sker för längre tid än som med någorlunda betryggande säkerhet kan överblickas. Hyresupplätelser, som grundas på avtal med sex månaders eller kortare hyrestermin men som faktiskt ägt bestånd mer än sex månader, lära utan nämnvärd olägenhet normalt kunna förlängas med ett år i sänder. Det samma gäller hyresförhållanden, i vilka hyrestiden är bestämd till mer än sex månader men mindre än ett år. Man synes därför lämpligen kunna såsom huvudregel uppställa, att nytt hyresavtal skall gälla för ett år i sänder.¹ Denna regel bör emellertid, även i andra fall än då en avvikande överenskommelse träffats, kunna frångås, då särskilda omständigheter göra ett avsteg motiverat. Fråga har t. ex. uppkommit om fastighetens rivning, ehuru det med hänsyn till pågående arbete med ändring av stadsplanen eller av annan orsak icke för ögonblicket kan med säkerhet avgöras, om rivningen skall komma till stånd eller vid vilken tidpunkt en eventuell rivning kan komma att påbörjas. I dylika lägen, där man har skäl antaga att ett faktum av optionsbrytande karaktär kan komma att inträffa inom en icke alltför avlägsen framtid, är det ofta av stor betydelse för hyresvärden att tills vidare endast kortvariga dispositioner vidtagas med avseende å lägenheten och förlängning bör då ske med kortare hyrestermin än ett år i sänder. Har hyresgästen under den gångna hyrestiden gjort sig skyldig till förseelse, som i händelse av upprepning skäligen bör föranleda optionsrättens förlust, kan det likaledes vara befogat att, såsom skett i hyresrådets praxis, förkorta den eljest brukliga förlängningstiden. Kommittén vill alltså föreslå, att huvudregeln om ett års förlängningstermin skall kunna frångås, när det av särskild anledning finnes lämpligare att hyrestiden bestämmes annorlunda. Det lig-

¹ Även i rättssystem utan optionsrätt uppkommer stundom frågan, med vilken tid ett hyresförhållande skall förlängas. Så är t. ex. händelsen, om ett hyresavtal slutits för viss tid med förbehåll om förlängning vid underlåten uppsägning utan att parterna bestämt den tid, varmed förlängning i dylikt fall skall ske. I kommentaren till 5 § hyreslagen uttalar Walin (Allmänna hyreslagen m. m. s. 33) beträffande sådana fall, att det icke synes kunna utan vidare antagas, att hyrestiden skall anses förlängd med en lika lång period som den ursprungligen avtalade. Walin fortsätter: »Särskilt om hyrestiden är relativt lång, t. ex. 5 år, torde åtminstone i fråga om bostadslägenheter kontrahenternas avsikt i allmänhet icke kunna antagas vara, att en underlåtenhet att verkställa uppsägning skall innebära en förlängning av hyrestiden med motsvarande antal år. Är hyrestiden så kort som ett år, synes däremot med hänsyn till sedvanan fog finnas för antagande, att en förlängning med motsvarande tid varit åsyftad. --- Kan ej avtalets giltighetstid med hänsyn till sedvanan eller andra särskilda omständigheter anses förlängd med bestämd tid, får den anses ha förlängts för obestämd tid, i vilket fall första stycket i paragrafen (d. v. s. 5 §) blir tillämpligt.» Jfr även Lejman, Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst s. 42, samt NJA 1956 s. 98.

ger i sakens natur, att denna undantagsregel måste handhavas med stor varsamhet, när det gäller att föreskriva längre optionsperiod än ett år. Vad åter angår uppsägningstidens längd, bör det även i denna del stå parterna öppet att i uppkommen förlängningsfråga träffa överenskommelse härom. Kan sådan icke nås, synes den uppsägningstid, som förut varit tillämplig i hyresförhållandet, normalt böra gälla även i fortsättningen. Emellanåt kunna dock omständigheterna påkalla, att annan uppsägningstid väljes. Om hyresterminen i det nya avtalet är kortare än i det gamla, kan det sålunda ofta vara lämpligt, stundom nödvändigt, att jämväl uppsägningstiden förkortas. Om det tidigare avtalet slutits för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och således ingen uppsägningstid förut gällt i hyresförhållandet, bör i regel jämväl det nya avtalet gälla för bestämd tid utan förlängningsklausul, ehuru undantag härifrån stundom kan vara befogat bl. a. i fall då hyrestiden varit så bestämd, att den utgått samtidigt med eller viss tid efter en viss anställnings upphörande.

Vad slutligen angår hyresvillkor, som röra annat än hyran och hyrestiden, bör det här som eljest i första hand överlämnas åt parterna att genom överenskommelse reglera sitt mellanhavande. Kunna parterna icke enas, torde i likhet med vad som föreslagits beträffande hyran såsom huvudregel böra uppställas, att de av hyresvärden fordrade villkoren skola inflyta i det nya avtalet. Begär han villkor, som strider mot god hyressed eller eljest är obilligt, bör emellertid villkoret kunna lämnas utan avseende eller ock i jämkat skick upptagas i det nya avtalet. Denna korrektionsregel läser icke kunna få någon praktisk betydelse i fråga om sådana hyresvillkor, som reglera ersättningen för olika biprestationer, såsom värme, varmvatten, trappstädning och dylikt. I den mån hyresvärden för sådan prestation begär högre ersättning än som motsvarar hans egna kostnader för prestationen i fråga, torde nämligen överskottet vara att anse såsom hyra och förty bedömas efter de härom föreslagna reglerna. Däremot kan regeln komma till användning t. ex. i fråga om hyresvillkor, som reglera sättet för lägenhetens begagnande. Huruvida ett dylikt villkor är obilligt eller icke, måste avgöras från fall till fall. I allmänhet läser dock ett sådant villkor vara obilligt, om hyresvärden icke har nämnvärt intresse av villkorets upprätthållande och en tillämpning av villkoret förorsakar hyresgästen kännbara olägenheter.

Optionsproceduren

En huvudfråga vid utformningen av optionsproceduren är på vilken myndighet optionsmålens avgörande bör ankomma. Sedan gammalt har ju hos oss den huvudprincipen följts, att tvister enskilda emellan skola prövas av allmän domstol. I enlighet härmed falla hyrestvister i allmänhet under sådan domstols kompetens. Det kan redan med hänsyn härtill synas ligga nära till hands att låta jämväl optionsmålen avgöras av allmän domstol, oavsett om

målet rör optionsrättens bestånd eller hyresvillkoren i nytt hyresavtal eller bådadera. Vid behandlingen av förslaget till 1956 års provisoriska lag intog också tredje lagutskottet i sitt av riksdagen godkända utlåtande den ståndpunkten, att tillämpningen av den föreslagna lagen borde ankomma på allmän domstol, eftersom lagen hade nära anknytning till hyreslagen. Önskvärdheten av att i optionsmålen ha tillgång till alla de bevismedel, som stå till buds i process inför allmän domstol, är ett annat skäl, som med styrka talar för att hänvisa dessa mål till sådan domstols avgörande. Ur andra synpunkter kan det däremot förefalla mera tveksamt, om alla slags optionstvister böra gå till allmän domstol. Att den ordinära civilprocessen är ett kostsamt förfarande, utgör sålunda ett faktum, som är ägnat att väcka vissa tvivel om lämpligheten av en sådan ordning. Att beakta är vidare, att de allmänna domstolarna mångenstädes äro tyngda av en avsevärd arbetsbörda. Med domstolarnas nuvarande arbetsförhållanden synes det knappast tillrädligt att hänvisa optionstvisterna till allmän domstols prövning utan att samtidigt vidtaga någon begränsande åtgärd. Om så skedde, skulle en för hyresmarknaden besvärande tidsutdräkt med målens avgöranden lätt kunna uppstå. Visserligen kunna mål, som röra frågan, om hyresgästen är berättigad till nytt hyresavtal eller pliktig att flytta, icke gärna antagas bli så talrika, att tillskottet av dem skulle göra domstolarnas arbetsbörda övermäktig.¹ Att det i allmänhet icke ligger i en hyresvärdas intresse att söka bli kvitt en skötsam hyresgäst, talar emot ett sådant antagande. Däremot kan befaras, att tvister om hyresvillkoren i nytt hyresavtal åtminstone under tiden närmast efter hyresregleringens avveckling skulle bli en för domstolarna mycket betungande målgrupp. Dessa förhållanden ha föranlett kommittén att närmare undersöka möjligheten att hänvisa sådana optionsmål, som allenast angå hyresvillkoren i nytt avtal, till prövning av lokala specialdomstolar med särskild sakkunskap i hyresmarknadsfrågor och med uppgift att slutgiltigt avgöra nämnda mål. En sådan ordning skulle givetvis vara ägnad att befordra rättsskipningens snabbhet. Processkostnaderna skulle i denna frekventa målgrupp bli lägre än om målen handlades vid allmän domstol, dels därför att målen endast prövades i en instans, dels ock därför att behovet att föra bevisning om hyresnivån för jämförliga lägenheter minskades med hänsyn till den sakkunskap, som skulle finnas företrädd i domstolen. Emellertid skulle den ifrågasatta ordningen icke enbart medföra fördelar. Antalet specialdomstolar skulle av allt att döma bli så stort att man icke kunde räkna med att de överallt skulle få en tillräckligt kvalificerad sammansättning för att utan fara för rättssäkerheten kunna fungera

¹ Till hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö inkommo under 1946 resp. 1775, 328 och 219 mål om ogiltigförklaring av uppsägning. Motsvarande siffror för 1956 voro 1752, 314 och 229. Dessa siffror omfattar emellertid både mål om avflyttning och mål om ändring av hyresvillkoren. De möjliggöra knappast någon säker slutsats om hur stor måltillströmningen kan bli med andra materiella hyresregler än de i hyresregleringslagen upptagna eller under andra marknadsmässiga förhållanden än de som rått i tätorterna under de senaste årtiondena.

som enda instans i hithörande mål. En organisation med enbart lokala domstolar lider av den svagheten, att en enhetlig rättstillämpning icke går att uppnå. Ett system, vari bevismaterialet i större eller mindre utsträckning tillhandahålles av domstolens ledamöter, får lätt till följd, att avgörandena grundas på uppgifter, som parterna icke haft tillfälle att bemöta. Detta är särskilt betänkligt, om domstolens avgörande är utan appell. Även i annat hänseende skulle den diskuterade ordningen medföra svårigheter. Man lär kunna utgå ifrån, att mål som röra frågan om hyresgästen är berättigad till nytt hyresavtal eller skyldig flytta, icke gärna kunna hänvisas till lokala specialdomstolar utan måste prövas av allmän domstol bland annat av det skälet, att behovet av en enhetlig rättstillämpning måste bliva särdeles framträdande på ett rättsområde, där det på grund av livets mångfald icke är möjligt att meddela mera precisa lagregler. I dylika mål kommer tvisten av naturliga skäl ofta att subsidiärt angå frågan vilka hyresvillkor som skola gälla, därest hyresgästen finnes berättigad till nytt hyresavtal, d. v. s. en fråga, som fölle inom de lokala specialdomstolarnas kompetensområde. Utan tvivel skulle det innebära för mycken omgång, om ett sådant mål skulle behöva prövas av både allmän och speciell domstol. Ej heller skulle det vara lämpligt att låta tvist om villkoren i nytt avtal avgöras av olika domstolar, allteftersom den vore sammankopplad med annan tvistefråga eller förekomme fristående. Kommittén har på grund härav funnit sig böra avstå från tanken att inrätta specialdomstolar och i stället valt lösningen med allmän domstol som prövningsorgan i optionsmål av alla slag. Såsom förut betonats, är det i betraktande av arbetsläget vid domstolarna med denna principiella lösning erforderligt att i någon form åvägbringa en begränsning i tillströmningen av optionsmål till domstolarna. Processkostnadernas storlek gör det även angeläget, att samhället vidtager sådana åtgärder, att hithörande tvister i så stor utsträckning som möjligt lösas i andra och för parterna mindre kostnadskrävande former än civilprocessens. När det gäller att finna någon lämplig form för en sådan begränsning, må erinras om att meningsskiljaktigheter mellan hyresvärd och hyresgäst stundom bero mera på känslomässiga faktorer än på ett reflekterat ställningstagande. I sådana fall äro meningsmotsättningarna ofta icke djupare än att en utomstående person med objektiv syn på saken har goda möjligheter att tala parterna till rätta. Inom kommittén har från partsrepresentanternas sida vitsordats, att de medlingsnämnder, som jämlikt 1939 års lag om medling i hyrestvister voro i verksamhet i början på 1940-talet, i allmänhet lyckades åvägbringa förlikning i förekommande tvister samt att de jämväl i övrigt fungerat på förtjänstfullt sätt. Det faller sig därför naturligt att söka förverkliga den eftersträfvade begränsningen av måltillströmningen genom att regelmässigt låta optionstvist gå till medling, innan domstol har att taga befattning med saken. En sådan ordning är tillika ett uttryck för tanken, att samhället på detta område icke bör inskrida bestäm-

mande, förrän alla möjligheter att nå en uppgörelse i godo prövats. Tvister, som allenast röra hyresvillkoren i nytt avtal, lämpa sig dessutom särdeles väl för ett medlingsförfarande. Utsikterna att nå förlikning äro måhända icke lika gynnsamma i tvister rörande optionsrättens bestånd. Nämnas må dock — ehuru det statistiska materialet är alldeles för begränsat för att tillåta några säkra slutsatser — att av de till medlingsnämnden i Stockholm hänskjutna tvisterna, som rörde frågan, huruvida hyresgästen borde flytta eller komma i åtnjutande av förlängning, huvuddelen förliktes. Men även om det skulle förhålla sig så, att i tvist rörande optionsrättens bestånd förlikning icke kan nås i samma utsträckning som i andra optionsmål, är ett medlingsförfarande i dessa tvister likväl av visst värde icke minst ur den synpunkten att tvistefrågorna, som i dessa mål ofta är sammankopplade på ett för mången måhända mindre lättfattligt sätt, därigenom klarläggas. Det har sålunda sin givna betydelse, att hyresgästen, innan han har att taga ställning till frågan om process skall tillgripas, fått klart besked om vad som föranlett uppsägningen och om de hyresvillkor, som hyresvärden fordrar, för den händelse hyresgästen skulle finnas berättigad till nytt hyresavtal. Kommittén har med hänsyn härtill kommit till den uppfattningen, att medling regelmässigt bör äga rum i optionstvister av båda kategorierna. Medlingsförfarandet bör vara för parterna kostnadsfritt.

Om, såsom kommittén föreslagit, medling regelmässigt bör ske såväl i tvist om optionsrättens bestånd som i mål om hyresvillkoren i nytt hyresavtal och optionsmål av båda slagen i händelse av strandad medling böra avgöras av allmän domstol, är det svårt att se att några mera väsentliga fördelar skulle stå att vinna genom att beträffande proceduren i övrigt — t. ex. uppsägningens form och innehåll eller skyldigheten att taga initiativet till medling eller process — göra åtskillnad mellan olika uppsägningsfall. Vad man möjligen skulle kunna uppnå med en differentiering av optionsproceduren, är en fördelning av skyldigheten att taga initiativet till tvistens lösning, så att denna komme att åvila hyresvärden, när denne önskar hyresgästens avflyttning, och hyresgästen, när fråga är om ändring av hyresvillkoren. En uppdelning av uppsägningsfallen i sådana, där hyresvärden önskar att hyresgästen flyttar, och sådana, där hyresvärden vill åvägbringa ändring av avtalsvillkoren, är emellertid svärgenomförbar redan av det skälet, att en uppsägning för avtalsändring i själva verket torde vara ett slags uppsägning för avflyttning villkorad av att överenskommelse om ändrade hyresvillkor ej träffas. Hyresvärden önskar sålunda att hyresgästen flyttar, om han icke vill påtaga sig de ändrade hyresvillkoren, men har intet emot att hyresgästen kvarstannar, om han samtycker till den begärda ändringen av avtalsvillkoren. Att i stället göra åtskillnad mellan fall, där hyresvärden uteslutande yrkar avflyttning, och fall, där frågan om ändring av hyresvillkoren på ett eller annat sätt är aktuell, synes å andra sidan vara ett föga tjänligt medel att åvägbringa en fördelning av initiativskyldigheten,

eftersom en hyresvärd, som önskar hyresgästens avflyttning men vill undvika initiativskyldigheten, alltid har möjlighet att subsidiärt påkalla åtminstone någon ändring av hyresvillkoren. Varje uppdelning av uppsägningsfallen drager vidare med sig en närmare reglering av vad en uppsägning i olika fall skall innehålla, så att av uppsägningshandlingen kan utläsas, om uppsägningen är att hänföra till den ena eller andra kategorien. En sådan reglering förutsätter i sin tur bestämmelser om det äventyr, som skall drabba hyresvärden, därest uppsägningen i ett eller annat avseende är ofullständig. Särskilda regler måste ock meddelas för det fall, att en hyresvärd, som verkställt uppsägning för ett ändamål, vill ändra uppsägningen att gälla för annat ändamål. Om en hållbar uppdelning av uppsägningsfallen över huvud är möjlig att genomföra, medför den därför ett regelsystem, som kan erbjuda åtskilliga svårigheter för den enskilde att hantera. Kommittén har med hänsyn härtill ansett sig böra övergiva tanken på en differentierad optionsprocedur.

Enligt kommitténs förslag har optionsproceduren i huvudsak utformats på följande sätt. Uppsägning skall i stort sett ske på samma sätt som för närvarande. När uppsägning skett, förutsättes, att parterna taga kontakt med varandra för att klarlägga tvisteläget och söka träffa uppgörelse i saken. Kunna parterna icke nå samförstånd, skall hyresvärden giva hyresgästen tillkänna, att han har att inom en månad hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, om han icke finner sig i att flytta. Försitter hyresgästen denna frist, har han förlorat sin rätt till nytt hyresavtal. Medlingsnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Strandar medlingen, skall nämnden i samband med att den skiljer ärendet ifrån sig underrätta parterna härom med angivande av dagen då ärendet avskrivits och med upplysning tillika att hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, har att väcka talan härom inom en månad från sagda dag. Försitter hyresgästen denna tid, har han förlorat sin rätt till nytt hyresavtal. Bifaller domstolen hyresgästens talan om nytt hyresavtal, anses domen som nytt hyresavtal. Om optionstalan icke bifalles, är hyresgästen enligt allmänna regler skyldig att flytta vid hyrestidens utgång eller, om hyrestiden redan gått till ända, genast. Domstolen äger emellertid förordna om anstånd med lägenhetens avträdande. Har optionstvisten icke avgjorts, när hyrestiden utlöper, äger hyresgästen utan hinder av att hyrestiden utgått kvarsitta i lägenheten, till dess saken avgjorts. För tid hyresgästen sålunda kvarsitter utöver hyrestiden skola de förut gällande hyresvillkoren provisoriskt tillämpas i avbidan på att de slutliga villkoren för samma tid bliva genom avtal eller rättens avgörande bestämda.

Kommitténs förslag till besittningsskydd utanför bostadssektorn

Valet av skyddsform

Även i hyresförhållanden utanför bostadssektorn är hyresgästen ofta i stort behov av rättsligt skydd för sitt intresse att vid kontraktstidens utgång få hyra lägenheten på nytt. Framför allt gör sig detta behov gällande vid hyresupplåtelser för affärs- eller annat förvärvsändamål. Mången näringsdrivande hyresgäst skapar genom sitt arbete och sina kapitalinsatser ett stundom betydande ekonomiskt värde, som är knutet till den förhyrda lägenheten och därför normalt går förlorat för honom i händelse av hyresförhållandets upplösning. Emellanåt ligger detta värde, såsom fallet är inom exempelvis fabriks- och verkstadsbranschen, huvudsakligen i anordningar, som hyresgästen låtit utföra i den förhyrda lokalen för att göra denna mera tjänlig för det med förhyrningen avsedda ändamålet, eller i inventarier, som hyresgästen anskaffat till lokalen och som icke utan förlust kunna överlåtas för användning i annan lokal. I andra fall ligger ifrågavarande värde, såsom inom detaljhandeln är vanligt, främst i en kundkrets, som är förknippad med den förhyrda lokalen. Det är naturligtvis i och för sig tänkbart att i likhet med vad som föreslagits för bostadshyresgäst tillgodose det behov av besittningsskydd, som gör sig gällande i hyresförhållanden utanför bostadssektorn, medelst förlängningsregler. Så har skett såväl i hyresregleringslagen som i 1956 års provisoriska lag. Emellertid tala flera skäl för att vid besittningsskyddets utformning göra en grundläggande skillnad mellan upplåtelser för bostadsändamål och upplåtelser för annat ändamål med hänsyn till de olikheter, som föreligga mellan dessa upplåtelsetyper. Det faller till en början i ögonen, att det objekt, som man avser att skydda, icke är av samma karaktär, när hyresförhållandet rör en bostadslägenhet som då upplåtelsen avser lägenhet av annat slag. Medan besittningsskyddet för bostadshyresgäst i första hand avser att tillgodose ett ideellt intresse, som svårligen kan skattas i eller ersättas med pengar, har besittningsskyddet utanför bostadssektorn väsentligen till uppgift att värna ett intresse, som är av ekonomisk natur och därför möjligt att tillgodose medelst ersättningsregler. Uppmärksamhet må ock fästas på den olikhet, som vid fri prisbildning på hyresmarknaden föreligger mellan bostadslägenheter och andra lägenheter i fråga om prisbildningens struktur. Medan hyresnivån för bostadslägenheter med ungefär likartat bruksvärde i allmänhet är tämligen samlad och enhetlig, kunna hyrorna för till synes likvärdiga lägenheter utanför bostadssektorn ofta variera inom mycket vida gränser. Behovet att bjuda ut lägenheten på öppna marknaden för att få dess värde fastställt är därför betydligt mindre beträffande bostadslägenheter än i fråga om andra kategorier av hyresobjekt. I linje härmed ligger, att det inom bostadssektorn torde höra till ovanligheten, att en hyresvärd verkställer uppsägning under åberopande av fördelaktigt anbud från tredje man. En uppsägning i syfte att

höja hyran grundas på detta område normalt därpå, att omkostnaderna för fastighetsförvaltningen ökat eller hyresnivån för jämförliga lägenheter stigit sedan avtalets tillkomst. Utanför bostadssektorn är det däremot, särskilt när det gäller affärslägenheter med gynnsamt affärscläge, under normala marknadsförhållanden ingalunda sällsynt, att uppsägning sker under hänvisning till fördelaktigt anbud från tredje man. Det nu berörda förhållandet har en viss betydelse för valet av skyddsform. Då behov att få återopa tredje mans anbud såsom mått på lägenhetens marknadsvärde främst föreligger i hyresförhållanden utanför bostadssektorn, faller det sig nämligen naturligt att för dessa hyresförhållanden välja den skyddsform, som erbjuder de bästa möjligheterna att vid prövning av en uppsägnings befogenhet beakta ett anbud från tredje man. I ett optionssystem äro dessa möjligheter mera begränsade än i ett ersättningssystem. Med optionsregler kommer ju prövningen av en uppsägnings befogenhet att äga rum vid en tidpunkt, då någon avflyttningsskyldighet ännu icke inträtt för hyresgästen. Som lätt inses, är det förenat med vissa vanskligheter att bedöma allvaret i ett hyresanbud, som avser en icke hyresledig lägenhet. I ett ersättningssystem däremot blir prövningen av uppsägningens befogenhet icke aktuell förrän hyresgästen lämnat lägenheten. Vid denna tidpunkt föreligga uppenbarligen gynnsammare förutsättningar för bedömande av frågan, huruvida ett förmånligt hyresanbud, som hyresvärden återopat såsom uppsägningsgrund, varit reellt eller fingerat, eftersom utredning kan förebringas om den hyra, som hyresgästens efterträdare får betala. Dessa synpunkter ha lett kommittén till den ståndpunkten, att behovet av besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn liksom i nuvarande hyreslag bör tillgodoses i ersättningsreglernas form. Denna lösning antyddes för övrigt som en tänkbar utväg i det yttrande, som Sveriges köpmannaförbund avgav över förslaget till 1956 års provisoriska lag om besittningsskydd.

Huvudregeln

För hyresvärd, som vägrar att medgiva hyresgästen nytt hyresavtal, inträder enligt nuvarande hyreslag ersättningsskyldighet, under förutsättning att hyresvärdens vägran strider mot god sed i hyresförhållanden. Besittningsskyddet framträder sålunda i lagen såsom undantag från principen om hyresvärdens frihet att vägra förlängning. Emellertid vill det här liksom inom bostadssektorn synas som om en bättre överensstämmelse med det karakteristiska förutsättningsläget vid upplåtelsens tillkomst skulle uppnås, om man vid lagens avfattning i stället utgår ifrån att förlängning normalt skall ske. Även på det område av hyresmarknaden, varom nu är fråga, förhåller det sig så, att hyreskontraktet — bl. a. med hänsyn till behovet av framtida omreglering av hyresvillkoren — ofta nog endast ingås för något eller några år i sänder men vanligtvis förutsätter hyresgästen det oaktat såsom ett viktigt moment för att överhuvud vilja ingå på rätts-

handlingen, att han vid hyrestidens utgång skall få komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, om inga särskilda omständigheter tillstöta, som giva hyresvärden skälig anledning att upplösa hyresförhållandet, och detta står i allmänhet klart för hyresvärden, när uthyrningen sker. I analogi med vad som föreslagits för bostadssektorns del vill kommittén för nu ifrågasvarande område av hyresmarknaden förorda en sådan uppbyggnad av besittningsskyddet, att hyresvärd, som vägrar att medgiva hyresgästen nytt hyresavtal skall vara ersättningspliktig, såframt han ej har giltig anledning till sådan vägran. Redan vid tillämpningen av nuvarande hyreslag synes man för övrigt ha närmat sig denna ståndpunkt, eftersom besittningsskydd tillerkänts hyresgäst i fall, där utredningen i målet icke givit stöd för antagandet, att hyresvärden haft fog avbryta hyresförhållandet (NJA 1945 s. 660).

Besittningsskyddets tillämplighetsområde

Jämväl på det område av hyresmarknaden, som nu är av intresse, synes det önskvärt att från besittningsskyddets tillämplighetsområde utskilja hyresupplåtelser, som vila på andra förutsättningar rörande hyresförhållandets bestånd än de för hithörande hyresavtal typiska. I enlighet härmed böra tillfälliga hyresupplåtelser, t. ex. kortvarig uthyrning av en utställningslokal, bringas att falla utanför det besittningsskyddade området. I 38 och 39 §§ hyreslagen äro hyresavtal, som slutits för kortare tid än sex månader, undantagna från ersättningsreglernas tillämplighetsområde. Såsom förut påpekats, förekommer det emellertid, att lägenhet uthyres medelst kontrakt med kortvarig hyrestermin, ehuru upplåtelsen avses skola vara av stadigvarande natur och faktiskt också äger bestånd under lång tid. Det förefaller särskilt med hänsyn härtill lämpligare att genom en kortare karenstid utestänga flertalet tillfälliga upplåtelser från det besittningsskyddade området. Kommittén föreslår därför att reglerna om besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn i likhet med vad som förordats för bostadslägenheternas del icke skola äga tillämpning, då hyresavtalet upphör att gälla innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd. Har efter karenstidens utgång förbehåll träffats om att rätt till ersättning icke skall föreligga vid hyresförhållandets upplösning, bör förbehållet tillerkännas laga verkan och hyresförhållandet således falla utanför besittningsskyddets tillämplighetsområde.

Hyresupplåtelser utanför bostadssektorn ske stundom för sådant ändamål, att det kan sägas vara av jämförelsevis ringa betydelse för hyresgästen, om han vid kontraktstidens utgång får hyra lägenheten på nytt. Hit hör i första hand den stora mängden garageupplåtelser. Även andra upplåtelser kunna emellertid hänföras till samma kategori. Upplåtelser för ändamål av ringa vikt falla i och för sig under reglerna i 38 och 39 §§ hyreslagen. Det ligger emellertid i sakens natur, att någon ersättningskyl-

dighet för hyresvärd, som vägrar att medgiva förlängning, här endast i sällsynta undantagsfall kan ifrågakomma, dels därför att några egentliga krav på uppsägningsskälens tyngd icke rimligtvis kunna uppställas, när hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande är relativt obetydligt, dels ock därför att någon ersättningsgill skada i allmänhet icke inträffar, därest hyresgästen nödgas lämna lägenheten. Av samma skäl har det syntts kommittén överflödigt att göra särskilt undantag för hithörande upplåtelse. Ett sådant undantag låter sig för övrigt icke genomföra utan åtskilliga gränsdragningssvårigheter, i vart fall om undantaget icke skall begränsas till garageupplåtelseernas krets.

Giltiga upphörsgrunder

När det gäller att i hyresförhållanden utanför bostadssektorn avgöra, vad som skall anses innefatta giltig anledning att vägra hyresgästen fortsatt förhyrning, kan i åtskilliga stycken ledning hämtas av vad härutinnan föreslagits gälla för bostadslägenheternas del. Att hyresrätten är förverkad, utgör självfallet ett giltigt skäl att upplösa hyresförhållandet. Giltig orsak att vägra förlängning torde också få anses föreligga, om hyresgästen försummat den skyldighet att ställa säkerhet för avtalets fullgörande, varom förmåles i nuvarande 31 § hyreslagen. Sådan misskötsamhet från hyresgästens sida, som icke lett eller kan leda till hyresrättens förverkande, bör liksom inom bostadssektorn anses giva hyresvärden skälig anledning att motsätta sig förlängning, såframt hyresförhållandets upplösning framstår som en rimlig påföljd för vad hyresgästen låtit komma sig till last. Den omständigheten, att huset skall rivas, lärer ock få anses som giltig anledning att vid kontraktstidens utgång vägra förlängning. Visserligen har någon gång i den offentliga debatten¹ ifrågasatts att tillägga näringsdrivande hyresgäst, som på grund av förestående rivning icke kan komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, rätt till ersättning för den förlust han därigenom lider men en sådan ordning måste anses ägnad att utöva en menlig inverkan på intresset att ersätta rivningsmogna hus med modern bebyggelse. Vad nu sagts om rivning äger även tillämpning i det fall att huset skall undergå större ombyggnad och det ej är uppenbart, att hyresgästen kan kvarstanna utan olägenhet för ombyggnaden.

Att det ställer sig ekonomiskt fördelaktigt för hyresvärden att uthyra lägenheten för verksamhet av annat slag än den av hyresgästen bedrivna, lärer i allmänhet få anses innefatta skälig anledning av vägra förlängning, försåvitt icke hyresgästen erbjuder lika förmånliga villkor. En sådan ordning är ett uttryck för grundsatsen, att fastighetsägaren, som står i ekonomiskt ansvar för fastighetens förvaltning, under mera normala marknadsförhållanden bör vara oförhindrad att tillgodogöra sig lägenhetens värde

¹ Jfr motionerna I: 440 och II: 575 vid 1960 års riksdag.

på hyresmarknaden. En ur lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av brukningsändamålet utgör dock icke alltid ett godtagbart skäl att vägra förlängning. Här liksom eljest bör besittningsskyddet utlösas, därest hyresvärden förfar på sätt, som påtagligt strider mot god sed i hyresförhållanden. Att vägra hyresgästen nytt hyresavtal på grund av omständigheter, som redan vid upplåtelsens tillkomst varit eller bort vara för hyresvärden kända men som denne försummat att då giva hyresgästen tillkänna, är ett förfaringssätt, som ofta nog strider mot god hyressed. En hyresvärd, som redan vid upplåtelsens tillkomst har för avsikt att vid första lägliga tillfälle övergå till annat mera lönsamt brukningssätt men förtiger detta för den blivande hyresgästen, ehuru han måste inse att denne utgår ifrån att upplåtelsen skall bliva av varaktig natur, handlar exempelvis i uppenbar strid mot god hyressed, om han fullföljer sin ursprungliga avsikt, och bör i sådant fall drabbas av ersättningsskyldighet. På många tätorter hör till bilden av en normal hyresmarknad, att bestående knapphet råder på butikslokaler med särskilt gynnsamt affärsclage. Konkurrensen om affärsclagheterna i centrum av större tätorter är ju ofta hård. Detta förhållande ger anledning till frågan, huruvida det ur synpunkten av vad god hyressed fordrar bör vara hyresvärden betaget att vid kontraktstidens utgång uthyra lägenheten för verksamhet av annat slag, när situationen är den, att hyresgästen icke erbjuder lika förmånliga villkor som tredje man i annan bransch bjudit eller hyresvärden eljest kan uppnå vid förändrat brukningssätt och möjlighet att hyra annan lägenhet med lika gynnsamt läge icke heller står hyresgästen till buds. I den affärsmässigt präglade konflikt, som i sådana fall uppstår mellan hyresvärdens intresse att i sin näringsutövning uppnå så lyckosamt resultat som möjligt och motsvarande intresse på hyresgästens sida, lär det icke kunna anses vara av hänsyn till god hyressed påkallat att avvika från den grundläggande satsen, att den som har att bära det ekonomiska ansvaret för fastighetens förvaltning jämväl bör ha i sin hand att tillgodogöra sig förekommande tillfällen till fördelaktig användning av fastigheten. Överhuvud synes det svårt att finna bärande argument för den motsatta ståndpunkten, att fastighetsägaren, som icke har möjlighet att inverka på skötseln av hyresgästens rörelse eller är verksam i dennes bransch, skulle få vidkännas de ekonomiska följderna av att hyresgästens rörelse eller den bransch, vari han är sysselsatt, icke längre förmår bära en hyra, som motsvarar lägenhetens aktuella värde på hyresmarknaden.

När det i övrigt gäller att avgöra, huruvida giltig anledning att vägra förlängning förelegat, har man liksom i hyresförhållanden rörande bostadslägenhet att pröva, om uppsägningsskälens varit av saklig art samt, vid jakande svar härpå, om de ägt den vikt, att det i betraktande av hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande framstår såsom rimligt att hyresgästen fått flytta. En uppsägning, varmed hyresvärden kan antagas vilja ve-

derlagsfritt tillgodogöra sig ett värde, som hyresgästen skapat, kan givetvis icke anses grundad på sakliga skäl. Att hyresvärden vill i lägenheten driva rörelse av liknande slag som hyresgästen och därmed draga fördel av den kundkrets, som hyresgästen upparbetat, utgör exempel på sådana fall. Vid bedömande av de motstående intressenas inbördes tyngd är på det område av hyresmarknaden, varom nu är fråga, särskilt att beakta, att näringsdrivande hyresgäst, som har sin kundkrets knuten till den förhyrda lokalen, vanligen är i högre grad än andra hithörande hyresgäster beroende av att få fortsätta sin rörelse i samma lokal som förut. När saken rör sådan hyresgäst, är det därför naturligt att ställa strängare krav på uppsägnings-skälens tyngd än i flertalet andra fall. Omvänt bör hyresvärden normalt äga frihet att bestämma om han vill förlänga eller avbryta hyresförhållandet, då det icke är av större betydelse för hyresgästen, om han får behålla eller lämna lokalen. En sådan ordning lämpar sig exempelvis för de sedvanliga garageupplåtelse-ernas del.

Besittningsskydd och vederlagsbestämmelser

Icke heller i ett system med indirekt besittningsskydd kan det stå hyresvärden öppet att kräva vilka hyresvillkor som helst för att medgiva hyresgästen nytt hyresavtal. I analogi med vad som föreslagits för bostadslägenheternas del torde i nu ifrågavarande hyresförhållanden ersättnings-skyldighet böra föreligga, om hyresvärden för förlängning krävt oskälig hyra eller uppställt annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Då frågan om den fordrade hyrans skälighet vid indirekt besittningsskydd uppkommer till bedömande först efter det hyresgästen lämnat lägenheten, har man vid prövningen ofta ett tämligen exakt mått på lägenhetens marknadsvärde att tillgå i den hyra, som hyresvärden kunnat betinga sig av efterträdaren. Att av den sittande hyresgästen fordra nämnvärt högre hyra än hyresvärdens prestation betingar på öppna hyresmarknaden, lärer åtminstone i allmänhet få betraktas som ett oskäligt krav. För att en jämförelse mellan den hyra, som hyresvärden fordrat för förlängning, och den hyra, som han betingat sig av efterträdaren, oförmedlat skall kunna läggas till grund för bedömandet av kravets skälighet måste givetvis den prestation, som hyresvärden tillhandahåller åt efterträdaren, i huvudsak sammanfalla med den prestation, som han hållit hyresgästen tillhanda. Har hyresvärdens prestation i samband med ombytet av hyresgäst i nämnvärd mån förändrats, kan den av efterträdaren utfästa hyran däremot i regel endast indirekt vara till ledning, när det gäller att pröva skäligheten av den hyra, som hyresvärden velat uttaga av hyresgästen för att låta denne komma i åtnjutande av förlängning. Vidare är att märka, att den hyra som efterträdaren har att erlægga stundom kan innefatta vederlag jämväl för annat än vad som i snävare mening kan sägas vara hyresvärdens prestation. Så är fallet, om efterträdarens hyresut-

fästelse rönt inverkan därav att han kan tillgodogöra sig förbättringar med avseende å lägenheten, vilka äro att tillskriva hyresgästen. Detta gäller även, då förbättringen är av immateriell natur. Särskilt inom detaljhandeln är vanligt, att hyresgästen genom sin verksamhet skapar en kundkrets, som är knuten till själva lägenheten. Om hyresgästen varit verksam i bransch, där detta är vanligt, och efterträdaren i lägenheten driver ungefär samma slags rörelse som hyresgästen där idkat, lär man vara berättigad att utgå ifrån att hans hyresutfästelse bestämts med hänsyn tagen till den fördel, som han kan draga av den av hyresgästen upparbetade kundkretsen. Hyresutfästelsen är då icke ett adekvat mått på marknadsvärdet av den prestation, hyresvärden tillhandahåller. I sådana fall kan därför en hyra, som hyresvärden fordrat för förlängning, vara oskäligen, ändå att den icke överstiger vad efterträdaren får betala.

Reaktionsmedlet

Enligt 38 och 39 §§ hyreslagen utgår vid obefogad förlängningsvägran i princip endast ersättning för hyresgästens flyttningkostnader. Om lägenheten efter hyresgästens avflyttning användes för förvärvsverksamhet av samma eller liknande art som hyresgästen bedrivit, omfattar ersättningsskyldigheten dock även den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden, som hyresgästens och i vissa fall jämväl hans företrädares verksamhet må ha medfört. En sålunda begränsad ersättningsskyldighet erbjuder icke alltid ett effektivt skydd för de stundom betydande ekonomiska värden, som för hyresgästens del kunna stå på spel. Det måste sålunda anses föga tillfredsställande, att en näringsdrivande hyresgäst, som genom sin verksamhet knutit en stor kundkrets till den förhyrda lokalen, skall behöva gå miste om det värde kundkretsen representerar, när hyresvärden såsom hämnd för att hyresgästen hävdat sina rättigheter gentemot honom eller eljest utan giltig anledning vägrat förlängning och därefter uthyrt lägenheten till tredje man i annan bransch. Ett mera betryggande besittningsskydd kan åvägbringas genom att i större utsträckning än för närvarande låta ersättningsskyldigheten ansluta sig till den förlust, som hyresgästen lider till följd av hyresförhållandets upplösning. Till ersättningsgill skada torde kunna hänföras, förutom flyttningkostnader, sådan värdeminskning å hyresgästens egendom, som beror på hyresförhållandets upplösning. Hit hör förlust, som kan uppstå vid en av hyresförhållandets avveckling föranledd realisation av varulager, samt skada genom sådan nedgång i inventariernas värde, som kan inträda, när dessa icke längre kunna brukas i den lokal, för vilken de anskaffats. Till ersättningsgill skada bör också räknas förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet förenats med den förhyrda lokalen, en förlust, som kan variera till sin omfattning allteftersom hyresgästen har möjlighet att

utan längre avbrott fortsätta sin rörelse i närbelägen lokal eller icke. Sant är, att en näringsdrivande hyresgäst genom en obefogad förlängningsvägran stundom kan lida skada av annat slag än nu sagts. Har hyresgästen på egen bekostnad vidtagit förändringar med avseende å den förhyrda lokalen för att göra denna mera tjänlig för det med förhyrningen avsedda ändamålet, kan han t. ex. genom flyttningen gå miste om det kvarvarande värdet av de anordningar, som han sålunda låtit komma till utförande i lokalen. Sådan skada har emellertid av olika skäl ansetts icke böra komma i betraktande. I den mån hyresgästen vidtagit förändringarna utan hyresvärdens samtycke, har hyresgästen härigenom i princip gjort sig skyldig till kontraktsbrott och någon ersättningsrätt för honom kan av denna anledning icke gärna ifrågakomma. Vad åter angår förändringar, till vilka hyresvärderna lämnat sitt samtycke, skulle en rätt till ersättning för dem kunna minska hyresvärdens benägenhet att låta hyresgästen under hyrestiden vidtaga ur dennes synpunkt önskvärda förändringar med lokalen, i vart fall om förändringarna äro av mera kostnadskrävande natur. Ej heller skada, som kan uppstå därigenom att hyresgästen får betala högre hyra för den lägenhet, till vilken han flyttat, har, framför allt på grund av sin svårbedömda natur, syntts böra komma i betraktande i förevarande sammanhang.

En särskild fråga är, om en hyresvärd, som utan giltig anledning motsatt sig förlängning, alltid bör vara pliktig att gottgöra hyresgästen hela den skada, som i och för sig är ersättningsgill, eller om möjlighet till jämkning av skadeståndet bör föreligga. Tydligt är, att det skadeståndsgrundande beteendet kan vara av mer eller mindre oförsvarlig natur. Den ena ytterligheten representeras av uppenbart hänsynslösa uppsägningar och den andra av uppsägningar, för vilka i det närmaste godtagbara skäl föreläggas. Även om en vägran att medgiva förlängning är att anse såsom otillräckligt grundad, kan hyresvärderna likväl ha så mycket fog för sitt anspråk på hyresförhållandets upplösning, att ett erbjudande från hans sida att ersätta allenast en del av hyresgästens förlust skulle ha varit nog för att hans ställningstagande i förlängningsfrågan skulle framstå såsom till fullo befogat. I dylika fall ter det sig följdriktigt att i motsvarande mån begränsa ersättningsskyldigheten. Kommittén vill därför förorda, att skadeståndet skall kunna jämkas till vad som prövas skäligt med hänsyn tagen främst till de motstående intressenas inbördes tyngd.

Förfarandet

Vad slutligen angår de former, i vilka anspråk på besittningsskydd skola framställas och behandlas, torde den i hyreslagen stadgade ordningen kunna bibehållas med vissa jämkningar, som skola närmare beröras i specialmotiveringen. Det kan emellertid förtjäna framhållas, att den utbyggnad av medlingsverksamheten, som kommittén föreslår, bereder ökade möjlighe-

Om personförändring på hyresgästsidan under löpande kontraktstid

Gällande rätt m. m.

Det principiella överlåtelseförbudet

Enligt 7 § i nuvarande hyreslag skall hyresgäst, som vill överlåta lägenheten, inhämta hyresvärdens samtycke till överlåtelsen. Om lägenheten överlåtes utan sådant samtycke, är hyresrätten förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet till omedelbart upphörande (32 § första stycket punkt 3 samt 37 §). Denna påföljd inträder dock icke, om hyresvärden ej gjort bruk av sin uppsägningsrätt inom en månad från det han fick kunskap om den olovliga överlåtelsen (33 §) och ej heller om vad som lägges hyresgästen till last är av allenast ringa betydelse (32 § andra stycket).

Det principiella förbudet för hyresgäst att utan hyresvärdens medgivande överlåta lägenheten tager i första hand sikte på fall, där hyresgästen i teknisk mening överlåter sin hyresrätt, d. v. s. definitivt avhänder sig all den rätt, som tillkommer honom gentemot hyresvärden. Exempel härför erbjuda de numera vanliga lägenhetsbytena. Huruvida mellan överlåtaren och förvärfvaren avsetts, att den förre alltjämt skall kvarstå såsom förpliktad i förhållande till hyresvärden eller att förvärfvaren jämväl skall övertaga hyresgästens skyldigheter gentemot hyresvärden, lär vara för begreppet lägenhetsöverlåtelse likgiltigt. Förbudet i 7 § är emellertid icke begränsat till vad som i teknisk mening förstås med överlåtelse av hyresrätt. Under förbudet falla åtminstone i princip även upplåtelser från hyresgästens sida av hyresrätt till lägenheten i dess helhet. Att en hyresgäst i avsikt att sedermera återtaga lägenheten hyr ut denna för en del av den återstående hyrestiden, utgör sålunda ett förfarande, som principiellt hänföres under begreppet lägenhetsöverlåtelse. Huruvida redan överlåtelse- eller upplåtelseavtalet konstituerar en lägenhetsöverlåtelse eller härför jämväl fordras, att den, till vilken överlåtelse eller upplåtelse skett, tagit lägenheten i besittning, synes tveksamt, även om rättsfallet NJA 1948 s. 614 kan sägas i viss mån tyda på att lägenhetsöverlåtelse anses föreligga i och med överlåtelse- eller upplåtelseavtalet.

Motiven till hyreslagens principiella överlåtelseförbud ha närmare utvecklats av lagberedningen i dess år 1905 avgivna förslag till lag om nyttjande-

rätt till fast egendom (s. 198 f). Lagberedningen framhåller, att det uppenbarligen icke kan vara hyresgästen tillåtet att utan vidare sätta vilken som helst annan person i sitt ställe och själv utträda ur rättsförhållandet. För hyresvärden kunde det aldrig vara likgiltigt till vem han hade att hålla sig för utfående av hyra eller av vem han hade att utkräva fullgörande av övriga på hyresavtalet grundade förpliktelser. Utan att full garanti lämnades hyresvärden att den som hyresgästen ville sätta i sitt ställe, vore i stånd att fullgöra dessa förpliktelser, kunde det enligt lagberedningen icke under något förhållande ifrågasättas, att hyresgästen skulle äga en dylik rätt. Men även med en sådan förutsättning funnes enligt lagberedningens uppfattning under vanliga förhållanden intet skäl varför hyresvärden skulle behöva låta påtvinga sig en annan hyresgäst än den han själv valt. I allmänhet måste därför rätt fränkännas hyresgästen att utan hyresvärdens medgivande sätta annan i sitt ställe (s. k. substitution). Annorlunda ställde sig i viss mån frågan, huruvida det också borde vara hyresgästen betaget att utan hyresvärdens samtycke åt annan till begagnande upplåta den förhyrda lägenheten, under det han själv kvarstode såsom ensam förpliktad i förhållande till hyresvärden (s. k. sublokation). Vid uthyrning vore hyresvärden i allmänhet icke i tillfälle att taga hänsyn till andra personliga egenskaper hos hyresgästen än som hos en person i ett visst socialt läge kunde förutsättas. Men det personliga momentet vid hyra vore icke i den grad underordnat, att det för hyresvärden kunde anses likgiltigt vem som utövade nyttjanderätten. Det vore för honom angeläget, att lägenheten begagnades med aktsamhet, med iakttagande av ordning och av behörig hänsyn till andra hyresgäster, som funnes i fastigheten. Hyresvärden måste alltså ha sitt ord med även vid sublokation.

Verkan av obehörig vägran att samtycka till överlåtelse

Hyreslagen intager emellertid icke den principiella ståndpunkten, att en hyresvärd utan påföljd skulle äga att av vilken anledning som helst vägra att samtycka till en planerad lägenhetsöverlåtelse. Fastmera inträda enligt hyreslagen speciella rättsverkningar för den händelse en hyresvärd utan fog motsätter sig en lägenhetsöverlåtelse. I 7 § stadgas sålunda, att om hyresvärden utan skälig anledning vägrar att medgiva överlåtelse, hyresgästen äger rätt att uppsäga avtalet i förtid, ändå att annat förbehåll skett. Med obehörig vägran jämställas att hyresvärden icke lämnar besked inom en vecka från det hyresgästen gjort framställning om samtycke till överlåtelse. I motiven till denna bestämmelse framhåller lagberedningen (s. 201), att om hyresgästen vill upplåta lägenheten till en person, mot vilken intet funnes att anmärka, det icke borde stå i hyresvärdens skön att förbjuda det. Hyresvärden lede nämligen icke ringaste men av en sådan personförändring. Under nämnda förutsättning funnes enligt lagberedningens uppfattning icke anledning att göra hyresgästens rätt beroende av laga förfall å

hans sida. Även utan att någon utomordentlig händelse inträffat, kunde det för hyresgästen vara önskvärt att kunna vidtaga en dylik anordning. Naturligtvis måste det förut lämnas hyresvärdens tillfälle att yttra sig därom, liksom det vore hans rätt att, i händelse något skäligen kunde anmärkas mot inrymmande i lägenheten av den person, hyresgästen därtill ifrågasatte, förbjuda det. Då emellertid någon prövning av behörigheten av en sådan vägran icke omedelbart kunde äga rum, ansåg lagberedningen förhållandet böra ordnas så, att visserligen hyresvärdens förbud mot en ifrågasatt sublokation ovillkorligt skulle lända hyresgästen till efterrättelse, men att å andra sidan, där hyresvärdens saknade fog för sin vägran, hyresgästen icke längre skulle vara bunden av avtalet utan äga uppsäga detta.

Den omständigheten, att en hyresvärd saknar skäl för sin vägran att medgiva överlåtelse, läser vidare kunna få rättslig betydelse, när det gäller att avgöra, om hyresgäst, som trots hyresvärdens vägran överlätit lägenheten, därigenom förverkat hyresrätten eller allenast gjort sig skyldig till kontraktsbrott av ringa betydelse.

Rättspraxis

I rättsfallet NJA 1920 s. 108 hade hyresgäst, som i offentligt uppdrag skulle vistas utomlands obestämd tid, utan hyresvärdens medgivande uthyrt sin lägenhet i möblerat skick till annan för en tid av cirka två år. Om hyresgästen före tvåårsperiodens slut återvände till Sverige, skulle det dock stå honom fritt att inom en månad från tillsägelse återtaga lägenheten. Hyresvärdens yrkade förpliktande för hyresgästen att genast avflytta, när lägenheten olovligen överlätits och hyresrätten härigenom förverkats. Hyresgästen invände bl. a. att någon verklig överlåtelse icke förelåg. Enligt dennes mening fordrades för att lägenhetsöverlåtelse skulle föreligga att hyresgästen å tredje man transporterat alla sina rättigheter och skyldigheter enligt kontraktet och således avhänt sig all rätt till lägenheten, vilket icke skett i förevarande fall. Hyresgästen hade endast under sin bortovaro låtit annan person bebo lägenheten för att ägna nödig vård och tillsyn åt lägenheten och däri befintliga lösören. Högsta domstolen biföll hyresvärdens talan, när hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlätit hela ifrågavarande lägenhet till annan och härigenom förverkat hyresrätten. Tre JR ansågo underutyrningen icke utgöra sådan överlåtelse, som avsågs med den dåvarande förverkanderegeln i 3 kap. 23 § 3 punkten nyttjanderättslagen.

En hyresgäst, som förhyrt en femrumslägenhet, hade i rättsfallet NJA 1921 s. 201 under hyrestiden försatts i konkurs. En av sysslomännen i konkursen hade där efter med konkursgäldenärens medgivande inflyttat i lägenheten. Vissa möbler, som ingingo i konkursboet, förvarades dock alltjämt i lägenheten. Dessa möbler synas icke ha räckt till möblering ens av ett av rummen. Hyresvärdens hävdade, att lägenheten olovligen överlätits till sysslomannen. Häremot invändes, dels att konkursboet fortfarande disponerade lägenheten, dels att konkursgäldenären hade för avsikt att inom viss tid (cirka ett år) taga lägenheten i bruk för egen del. Olovlig lägenhetsöverlåtelse ansågs föreligga och hyresrätten förklarades förverkad.

I rättsfallet NJA 1944 s. 249 hade två systrar under två års tid bebott en lägenhet, som en av dem förhyrt. Hyresvärdens hade vid upplåtelsens tillkomst godkänt,

att lägenheten nyttjades som gemensam bostad för systrarna. Sedan hyresgästens syster ingått äktenskap, avflyttade hyresgästen från lägenheten, som därefter beboddes av systemern och hennes make. Hyresvärden förde förverkandetalan under åberopande av att lägenheten olovligen överlåtits på systemern och hennes make. Som skäl för att dessa icke kunde godtagas såsom hyresgäster åberopade hyresvärden, dels att de utan hans samtycke uppsatt en utomhusantenn för radio, dels att de utan medgivande vidtagit anordningar för ökning resp. minskning av strömstyrkan för belysningen, dels ock vissa personliga förhållanden i fråga om systemerns make. Överlåtelse av lägenheten ansågs av samtliga instanser föreligga. Vad som lades hyresgästen till last ansågs emellertid av hovrätten och högsta domstolen — med hänsyn till att hyresvärden vid avtalets ingående godkänt att lägenheten finges nyttjas som gemensam bostad för hyresgästen och hennes syster och att denna bott i lägenheten alltifrån hyrestidens början ävensom till omständigheterna i övrigt — vara av ringa betydelse för hyresvärden. Två JR ansågo icke, att överlåtelsen var av ringa betydelse för hyresvärden.

I rättsfallet NJA 1951 s. 582 (handräkningsmål) hade en kvinnlig hyresgäst i mitten av 1950 rest utomlands för att gifta sig. Enligt egen uppgift beräknade hon att återvända till Sverige i november 1951. På grund av bostadsbristen ville hon icke säga upp sitt hyreskontrakt utan lät sin syster under bortovaron nyttja lägenheten utan att inhämta hyresvärdens samtycke härtill. Systemern, som synes ha bott tillsammans med hyresgästen i lägenheten redan före dennas utlandsresa, skulle enligt hyresgästens uppgift taga hand om hennes möbler och övriga tillhörigheter, vilka alltjämt voro kvar i lägenheten. Hyresgästen uppgav, att hon även under bortovaron betalt hyran för lägenheten, medan hyresvärden påstod, att systemern erlagt hyran efter hyresgästens avresa. Högsta domstolen konstaterade i utslag den 28 aug. 1951, att hyresgästen i juni 1950 flyttat från lägenheten och att denna därefter utan hyresvärdens samtycke nyttjats av hennes syster. Härigenom ansågs hyresgästen ha till annan överlåtits lägenheten och därigenom förverkat hyresrätten. Ett JR ansåg hyresvärdens handräkningsvis förda talan icke kunna bifallas, när det icke vore uppenbart att hyresrätten förverkats.

Det rättsfall, som refereras i SvJT 1957 s. 4, är nära besläktat med rättsfallet NJA 1944 s. 249. Hyresgästen och hans moder hade bott i lägenheten i cirka 14 år, då hyresgästen förhyrde en annan lägenhet och flyttade till denna, medan modern alltjämt kvarbodde i den gamla lägenheten. Hyresvärden yrkade vräkning, när hyresgästen olovligen överlåtits lägenheten till modern. Hyresgästen bestred, att överlåtelse skett. Han hade fortfarande en stor del av sitt bohag kvar i den gamla lägenheten. Modern hade under hela den tid de sammanbott skött hans hushåll och gjorde så fortfarande. Hyresgästen intog sålunda alltjämt varje dag sina måltider hos modern. För den händelse överlåtelse skulle anses föreligga, gjorde hyresgästen gällande, att denna var av ringa betydelse för hyresvärden. Hyresvärden vitsordade, att han vid det nu löpande kontraktets tillkomst känt till att modern bodde i lägenheten. Såväl underrätt som hovrätt ansåg överlåtelse föreligga men bedömde denna såsom varande av ringa betydelse för hyresvärden. En ledamot av hovrätten ansåg icke att överlåtelse skett, när hyresgästen alltjämt hade lägenheten under daglig tillsyn och gentemot modern bibehållit dispositionsrätten till lägenheten.

Frågan huruvida en lägenhetsöverlåtelse var av ringa betydelse för hyresvärden förelåg även till bedömande i NJA 1957 s. 610. En kvinna hade förhyrt en lägenhet om 3 rum och kök jämte jungfrukammare. I lägenheten hade hyresgästen och hennes dotter bott alltsedan 1935. I oktober 1955 ingick hyresgästen äktenskap och avflyttade från lägenheten. Dottern, som då var 28 år gammal, kvarbodde i lä-

genheten jämte fyra andra personer, vilka bott i lägenheten redan innan hyresgästen lämnade denna. Hyresvärden förde förverkandetalan under åberopande av att lägenheten olovligen överlåtits till dottern. Hyresgästen medgav, att lägenheten utan hyresvärdens samtycke överlåtits till dottern, men bestred käromålet, emedan överlåtelsen vore av ringa betydelse för hyresvärden. Kravet på hyresvärdens samtycke till överlåtelse finge enligt hennes mening främst anses tillkommet för att skydda hyresvärden mot att en lägenhet bleve föremål för mindre aktsamhet eller sämre uppsikt genom överlåtelse. I det föreliggande fallet hade intet framkommit, som tydde på att någon ändring härvidlag skett genom att hyresgästen flyttat från lägenheten. Hyresgästens avflyttning hade endast medfört, att det blivit en person mindre i lägenheten än förut. Om hyresgästen avlidit, skulle dödsboet enligt 8 § hyreslagen ha varit berättigat att sätta dottern i sitt ställe. Den nära släktskapen mellan moder och dotter gjorde, att man borde bedöma förhållandena på samma sätt när samboendet dem emellan upplöstes genom moderns giftermål. Det skulle framstå såsom obilligt, om en person, som vore dotter till hyresgästen och som bott i lägenheten i 20 år, genom moderns giftermål bleve utan bostad. Dottern vore sjuklig och i stort behov av lägenheten. Samtliga instanser biföllo emellertid hyresvärdens talan, enär överlåtelsen icke kunde anses vara av ringa betydelse för hyresvärden. En ledamot av rådhusrätten var dock av motsatt mening. Till stöd för sin uppfattning att överlåtelsen var av ringa betydelse anförde denne, att hyresgästen och hennes dotter bott i lägenheten från 1935 till 1955, då hyresgästen flyttat, att antalet av övriga i lägenheten boende personer alltjämt voro detsamma som före hyresgästens avflyttning samt att det icke påståtts, att lägenheten begagnats med mindre aktsamhet än under hyresgästens tid eller att uppsikten över lägenheten försumrats.

Även andrahandsupplåtelser av icke alltför lång varaktighet ha i praxis bedömts som lägenhetsöverlåtelser av beskaffenhet att böra medföra hyresrättens förverkande. I NJA 1952 s. 34 (handräkningsmål) hade hyresgästen utan hyresvärdens medgivande låtit en person, som tidigare innebott hos honom, bebo hela lägenheten under fyra å fem månader, medan hyresgästen avtjänade frihetsstraff och hans familj vistades på annan ort. Enligt hyresgästens uppgift skulle denne person öva tillsyn över lägenheten och hyresgästens där förvarade tillhörigheter. Hyresgästen påstod, att han och hans hustru hela tiden haft nyckel till lägenheten och ägt rätt till tillträde dit. Den som bott i lägenheten hade betalat hyran under den tid han disponerat lägenheten. Domstolarna ansågo överlåtelse av lägenheten föreligga och hyresrätten vara förverkad. Två JR ansågo hyresvärdens vräknings-talan icke kunna handräkningsvis bifallas, enär det icke vore uppenbart, att hyresrätten förverkats.

Före tillkomsten av detta prejudikat synes praxis beträffande bedömningen av mera tillfälliga andrahandsupplåtelser ha varit något vacklande. I rättsfallet SvJT 1949 s. 597 hade hyresgästen utan hyresvärdens medgivande uthyrt sin lägenhet till annan för tid, då hyresgästen och hans familj vistades på sommarnöje. Vid uthyrningen hade hyresgästen gjort vissa förbehåll om rätt att använda lägenheten vid sina eventuella besök i hemorten. Hovrätten ansåg icke hyresgästens åtgärd innefatta lägenhetsöverlåtelse. En ledamot ansåg överlåtelse föreligga men bedömde denna såsom varande av ringa betydelse för hyresvärden. Utgången blev däremot en annan i rättsfallet SvJT 1951 s. 748 (handräkningsmål). Hyresgästen hade i detta fall utan hyresvärdens samtycke uthyrt lägenheten i möblerat skick för en tid av fyra månader. Förfarandet bedömdes såsom lägenhetsöverlåtelse. Med hänsyn till att uthyrningen avsett så lång tid som fyra månader ansågs den icke vara av ringa betydelse för hyresvärden. Två ledamöter voro skiljaktiga. Dessa anförde,

att det ej i målet — däri hyresvärden icke ens påstått, att han lidit men av överlåtelsen — förebragts utredning för bedömande av frågan, huruvida överlåtelsen varit av annat än ringa betydelse för hyresvärden. Vid sådant förhållande ansågo de ej uppenbart, att hyresrätten förverkats.

I några rättsfall har fråga uppkommit, huruvida överlåtelse skall anses föreliggande, då förvärvsverksamhet, som utövas i förhyrd lägenhet, i fortsättningen skall bedrivas i annan företagsform än tidigare. I rättsfallet NJA 1949 s. 68 hade innehavaren av en matserveringsrörelse, som bedrevs i förhyrda lokaler, slutit avtal med annan, enligt vilket rörelsen i fortsättningen skulle drivas i bolag för deras gemensamma räkning. I avtalet bestämdes, att kompanjonen skulle ombesörja all bolagets verksamhet och ensam teckna bolagets firma. Den som förut drivit rörelsen avflyttade därefter från orten och kompanjonen skötte ensam bolagets verksamhet. Genom att avflytta från orten och överlämna skötseln av bolaget till kompanjonen samt låta denne ensam teckna bolagets firma hade hyresgästen omöjliggjort för sig själv att ha någon som helst kontroll över lokalerna och deras användning. Med hänsyn härtill ansågs lägenhetsöverlåtelse föreliggande, oaktat hyresgästen fortfarande var delägare i bolaget. Då överlåtelsen skett utan hyresvärdens medgivande och vad som lades hyresgästen till last med hänsyn till vad nyss sagts om dennes möjligheter att övervaka bolagets verksamhet icke kunde anses vara av ringa betydelse för hyresvärden, förklarades hyresrätten förverkad.

Ett aktiebolag av kooperativ karaktär hade i rättsfallet NJA 1949 s. 101 förhyrt en affärslokal. Under hyrestiden beslöts, att bolaget skulle sammanslås med en konsumentförening till en ny förening samt att bolaget i samband härmed skulle träda i likvidation. Den nya föreningen övertog den av bolaget förhyrda affärslokalen. Ehuru den nya föreningen hade delvis samma intressenter som bolaget, ansågs, att överlåtelse av lägenheten ägt rum och att överlåtelsen, som skett utan hyresvärdens samtycke, icke var av ringa betydelse för denne.

Såsom inledningsvis framhållits, fordras för att att lägenhetsöverlåtelse skall föreliggande, att dispositionsrätten till lägenheten *i dess helhet* överförs på annan. I rättsfallet NJA 1921 s. 239 hade Kronan, företrädd av bränslekommissionen, genom särskilda kontrakt hyrt andra, tredje och fjärde våningarna i det s. k. industripalatset i Stockholm för att användas som kontorslokaler. Vad sålunda förhyrts utgjordes av 172 rum. Kommissionen hyrde i sin tur ut 32 av rummen för kontorsändamål till ett vedbolag, vari kommissionen ägde samtliga aktier, och 10 av rummen såsom bostad åt olika befattningshavare. Hyresvärden gjorde gällande, att kommissionen härigenom förverkat hyresrätten. Varje rum utgjorde enligt hyresvärdens mening en lägenhet för sig. Rummen hade sålunda egen ingång och vore icke genom dörrar direkt förbundna med varandra. Kommissionen invände, att den endast uthyrt en del av den förhyrda lägenheten. Något men av uthyrningen hade enligt kommissionens uppfattning icke uppkommit för hyresvärden (jfr 23 § hyreslagen). Hyresvärdens talan ogillades, enär kommissionen icke genom att, på sätt som skett, till andra upplåta en del av de förhyrda lokalerna förverkat sin hyresrätt.

I rättsfallet NJA 1924 s. 177 hade hyresgästen genom ett och samma kontrakt hyrt en affärslägenhet, en enrumslägenhet, en tvårumslägenhet och en niorumslägenhet i samma fastighet mot en gemensam hyra. Lokalerna benämndes i kontraktet »den förhyrda lägenheten». Hyresgästen hyrde i sin tur ut niorumsvåningen till annan utan att härtill inhämta samtycke från hyresvärdens sida. Denne gjorde gällande, att hyresrätten härigenom förverkats. Häremot invändes, att samtliga förhyrda lokaler vore att betrakta som en lägenhet och att således allenast en del av lägenheten upplåtits till annan. Enär samtliga i kontraktet upptagna lägen-

heter med hänsyn till kontraktets avfattning vore att betrakta som en lägenhet och hyresrätten till endast en del av förhyrd lägenhet icke lagligen kunde förklarad förverkad samt någon omständighet icke styrkts, på grund varav hyresgästen skulle ha förverkat sin rätt till samtliga i kontraktet angivna lokaler, lämnade Högsta Domstolen hyresvärdens talan utan bifall. Ett justitieråd ansåg hyresrätten till niorumslägenheten förverkad.

I rättsfallet SvJT 1958 s. 54 ansågs i handräckningsmål hyresrätten till en verkstadslokal förverkad på grund av att lägenheten olovligen uthyrts till annan, ehuru hyresgästen i avtalet med underhyresgästen förbehållit sig rätt att jämsides med denne nyttja lägenheten och jämväl i viss omfattning uppehållit sig i lägenheten under den tid av cirka två månader, som underhyresgästen använt lägenheten. Två ledamöter av hovrätten ansågo ej uppenbart, att hyresrätten förverkats.

Synpunkter i litteraturen

I sin kommentar till allmänna hyreslagen har Walin (s.47 not 4) hävdad, att hyreslagens regler om lägenhetsöverlåtelse lämna rum för en mot hyresgästen liberalare tillämpning än den som nu förekommer. Walin anför:

Frågan, när överlåtelse av lägenheten skall ha ägt rum, har fått synnerlig betydelse under den tid av bostadsbrist som varit och är rådande. Hyresgästen har ett legitimt behov av att kunna behålla lägenheten under tid då han vistas å annan ort. Samtidigt är hyran, särskilt i nybyggda fastigheter, så hög att det ofta är nödvändigt för honom att söka erhålla åtminstone bidrag till hyreskostnaden medan han har att betala för bostad på annat håll. Det torde vara av intresse att något närmare överväga de utgångspunkter från vilka spørsmålet bör besvaras.

Överlåtelse av lägenheten har behandlats som ett kontraktsbrott av den anledningen att hyresgästen därigenom skulle åsidosätta sin vårdnadsplikt. För att bedöma kontraktsbrottets betydelse bör man ha gjort klart för sig vad vårdnadsplikten innefattar. I motiven sägs, att det är för hyresvärdens »angeläget att lägenheten begagnas med aktsamhet, med iakttagande av ordning och av behörig hänsyn till andra hyresgäster som finnas i fastigheten», jfr H II 1908 sid. 131. Vårdnadsplikten tages alltså här i vidsträckt bemärkelse. Även tillsyn bör medtagas, ehuru den icke nämnes i motiven.

Av betydelse synes vara, om hyresgästen i allmänhet utan att göra sig skyldig till kontraktsbrott kan för längre eller kortare tid lämna lägenheten för att resa utomlands eller eljest vistas på annan ort. Utg. tror icke, att någon vågar bestrida att hyresgästen har en dylik befogenhet. Ej ens en flerårig vistelse utomlands kan rimligen i och för sig innebära kontraktsbrott från hyresvärdens sida. Tillsynen är icke av den stora vikt att man kan upprätthålla ett krav på att hyresgästen personligen övervakar lägenheten. Hyresgästen bör under sin bortovaro kunna ordna tillsynen på annat ändamålsenligt sätt, därvid man dock vid längre bortovaro får ställa vissa icke alltför låga krav därå. Sålunda kan man knappast nöja sig med att hemhjälp ensam får svara för tillsynen, med mindre hemhjälpen kan anses fullt omdömesgill och pålitlig. Tillsynen kan kompletteras genom överenskommelse med vice värd eller genom anlitande av annan person eller firma mot vilken hyresvärdens ej kan ha något att erinra.

I och för sig är det icke annat än lämpligt att tillsynen — om ej någon tillhörande hushållet bor kvar medan hyresgästen vistas å annan ort — ordnas genom att annan därtill ägnad person bor i lägenheten och svarar för värden. Härigenom garanteras daglig tillsyn, vilket — om något oförutsett skulle hända — är en för-

del även ur hyresvärdens synpunkt. Därest hyresgästen betalar ersättning till den som vårdar lägenheten, kan uppenbarligen icke påstås att han överlätit lägenheten. Lika litet kan det komma i fråga att tala om överlåtelse, därest någon utan ersättning åtagit sig att bo i lägenheten och öva tillsyn av densamma. Över huvud synes det utgå, att man med överlåtelse av lägenheten måste förstå överlåtelse av hyresgästens rätt till lägenheten eller åtminstone en överlåtelse av besittningen under sådana villkor att vederbörande kan enligt avtalet ha vissa rättigheter mot hyresgästen med avseende å lägenheten. (När man talar om överlåtelse av fastighet, avses ju t. ex. att man överlåter sin rätt till denna.)

Av motiven till 7 § får nog anses framgå, att man närmast haft definitiv överlåtelse av all rätt till lägenheten i tankarna, när lagrummet skrevs. Man torde dock icke vara befogad att begränsa tillämpningen därtill. Det möter även praktiska svårigheter. Hyresvärden kan icke avvakta och vänta med uppsägning till dess han får full visshet att överlåtelsen är definitiv. Att definitiv överlåtelse närmast åsyftats av lagstiftaren bör däremot vara till hjälp vid bedömande av vilken verkan som tidsbegränsad överlåtelse eller överlåtelse tills vidare bör anses medföra.

Klart är, att ej ens en definitiv överlåtelse i och för sig behöver bereda hyresvärden någon som helst olägenhet. En definitiv överlåtelse kan dock sägas innebära en säker presumtion för att hyresgästen icke vidare kommer att befatta sig med tillsyn av lägenheten, vilket lagen anser nog för att hyresrätten skall vara förverkad. Om överlåtelsen väl icke betecknats som definitiv men av omständigheterna dock kan anses framgå att den kommer att bli definitiv, bör överlåtelsen behandlas på samma sätt som en definitiv överlåtelse.

Mera svårbedömd blir frågan, när omständigheterna icke ge vid handen att överlåtelsen var avsedd att bli definitiv. En omständighet som talar mot antagande av definitiv överlåtelse är, om hyresgästen lämnat sina möbler i lägenheten. Han disponerar därigenom alltjämt lägenheten för visst ändamål. Huruvida ett dylikt förbehåll har tillkommit för skens skull är en sak som får prövas från fall till fall. Av viss vikt är vilken orsak hyresgästen uppgiver till att han uthyrt lägenheten till annan person. Önskan att vistas på sommarnöje eller att företaga en utrikes resa utgör uppenbarligen icke något indicium på att överlåtelsen kan väntas bli definitiv. Än mindre är detta fallet, om hyresgästen dömts till frihetsstraff och måste skaffa en betalande hyresgäst för att över huvud lyckas behålla lägenheten till dess han kan bli frigiven.

När avsikt om definitiv överlåtelse icke kan anses indicerad, kunna omständigheterna likväl vara sådana att överlåtelsen ur hyresvärdens synpunkt bör jämföras med definitiv överlåtelse, nämligen om hyresgästen uthyrt lägenheten på obestämd tid utan att man kan bilda sig någon uppfattning om när hyresgästen återvänder till lägenheten. Även här bör dock skälet till bortovaro beaktas. En upptäcktsresande kan exempelvis icke säkert säga, när han återvänder, men man vet att detta kommer att ske när expeditionen är fullbordad. Offentliga uppdrag kunna också tänkas ha en dylik relativ bestämdhet.

Såsom antytts bör man kunna tala om överlåtelse av lägenheten även när denna icke kan anses definitiv. Då sådana fall icke stått i blickpunkten vid lagrummets avfattning, böra de emellertid bedömas med försiktighet. Den omständigheten att hyresgästen lyckas skaffa sig täckning för hyreskostnaden under sin bortovaro innebär icke i och för sig någon olägenhet för hyresvärden, och man bör därför jämföra fallet med att hyresgästen på annat sätt ordnar tillsynen över lägenheten när han vistas på annan ort. Hyresgästen borde — kan man säga — anses lika berättigad att lämna lägenheten i annans vård under en begränsad tid, vare sig han betingar sig ersättning i samband därmed, gratis upplåter lägenheten eller

betalar för vården. Det gäller alltså att konstatera, huruvida hyresvärdens berättigade krav i fråga om vårdnadsplikten kunna anses tillgodosedda eller ej.

Även om man anser att överlåtelse av lägenheten föreligger oaktat den icke är definitiv, ger lagen utrymme för en sådan bedömning som nyss nämnts. Hyresrätten förverkas ju icke, om vad som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Med utgångspunkt från motiven bör endast definitiv överlåtelse *ex lege* säkert anses av sådan betydelse att hyresrätten regelmässigt är förverkad. Tydligt är att en icke-definitiv överlåtelse — som kontraktsbrott betraktad — regelmässigt är av *mindre* betydelse än en sådan överlåtelse som måste antagas bli definitiv. Därmed är dock icke utan vidare sagt att den är av *ringa* betydelse. Detta får bedömas från fall till fall. Det bör ankomma på hyresgästen att visa, att han iakttagit all omsorg vid valet av subkonduktor. Å andra sidan bör hyresvärden ange de skäl som han kan ha för att anse att han blivit sämre ställd än han hade rätt att fordra enligt hyresavtalet. Om hyresvärden vid sublokation för begränsad tid icke blivit sämre ställd än om hyresgästen ordnat tillsynen på annat enligt det förut sagda tillåtet sätt, bör hyresrätten regelmässigt icke anses förverkad.

Hyresvärden kan måhända vilja åberopa, att lägenheten blir utsatt för mera slitage om hyresgästen uthyr den åt annan medan han själv vistas på annan ort än om hyresgästen endast ordnar med tillsyn. Denna synpunkt torde dock icke böra tillmätas större betydelse, eftersom en hyresgäst eljest regelmässigt är berättigad att inrymma så många personer han vill i den förhyrda lägenheten och därigenom öka slitaget avsevärt.

Det bör betonas, att de i texten anförda rättsfallen måste anses strängare mot hyresgästen än här angivits, även om rättsfallen låta sig förenas med tankegången i och för sig.

Undantag från överlåtelseförbudet

Avvikelse från grundsatsen, att hyresvärdens samtycke erfordras för överlåtelse, har i hyreslagen stadgats för det fall att hyresgästen dör före hyres tidens utgång. I så fall äger hyresgästens dödsbo enligt 8 § hyreslagen rätt att i sitt ställe sätta annan, som hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst. Om lägenheten förhyrts av makar och endera dör, tillkommer substitutionsrätten dödsboet och efterlevande maken gemensamt. 8 § äger tillämpning på alla slags lägenheter. Som grund för införande av substitutionsrätt för hyresgästens dödsbo anföres i förarbetena till bestämmelsen, att det stundom kunde inträffa att den värdefullaste tillgången i ett dödsbo utgjordes av hyresrätt, som den avlidne innehåft. Särskilt gällde detta, när lägenhet förhyrts för drivande av en affär eller för industriellt ändamål. I dylikt fall vore det icke ovanligt att hyresgästen för lägenhetens anordnande till avsett ändamål gjort betydande kostnad, och även eljest vore oftast det värde, affären såsom sådan representerade, betingat därav att den fortfarande finge utövas i den lokal, där företaget kommit till stånd och utvecklats. Mötte för dödsbodelägarna hinder att själva fortsätta rörelsen, kunde den affärsöverlåtelse, som då erfordrades, i allmänhet icke med fördel ske utan att samtidigt dispositionsrätten till den lägenhet, vari rörelsen bedrevs, överflyttades. Den uppsägningsrätt, som 7 § hyreslagen medförde, vore därför icke tillfyllest; vägrade hyresvärden sitt

samtycke till en ifrågasatt överlåtelse, kunde dödsbodelägarna visserligen bliva fria från hyresavtalet men ginge samtidigt miste om den fördel, de genom en överlåtelse skolat bereda sig. Därför erfordrades i detta fall en verklig substitutionsrätt. Då lagen fordrade, att den, som dödsboet ville sätta i sitt ställe, skulle uppfylla alla skäliga anspråk från hyresvärdens sida, vore det icke nödvändigt att inskränka bestämmelsens tillämpning till hyresavtal av ovan antydda slag; dess tillämpning vid andra hyresavtal komme i alla händelser att bliva undantag.

Om dödsboet utan hyresvärdens samtycke i sitt ställe sätter någon, som hyresvärden icke är pliktig att taga för god, är hyresrätten enligt 32 § första stycket 3 förverkad och dödsboet skadeståndsskyldigt.

Ett annat undantag från principen, att hyresgäst icke under löpande kontraktstid får överlåta lägenheten till annan utan hyresvärdens samtycke, återfinnes i 8 a § tredje stycket hyresregleringslagen, som dock endast har tidsbegränsad giltighet och för övrigt blott gäller på vissa orter. Har make i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad, äktenskapsskillnad eller andra makens död tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger enligt nämnda lagrum hyresnämnd förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. Dylikt förordnande innebär, att ena maken inträder såsom part i hyresförhållandet med hyresvärden i den andre makens ställe (substitution). I samband med förordnandet äger dock hyresnämnd med samtycke av den make som skall övertaga lägenheten bestämma de ändrade hyresvillkor, som finnas skäliga. Substitutionsrätten i 8 a § hyresregleringslagen är att betrakta som ett komplement till reglerna i 2 och 3 §§ lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. Däri regleras *makarna emellan*, hur man vid äktenskapets upplösning eller hemskillnad skall förfara med hyresrätten till lägenhet, som makarna eller en av dem förhyrt för att användas till deras gemensamma bostad. Enligt dessa äktenskapsrättsliga regler skall hyresrätten, även om den icke utgör giftorättsgods eller samfällid egendom, genom bodelning eller skifte tilläggas endera maken, varvid företräde skall tillkomma den av makarna, som bäst behöver lägenheten, såframt det med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt. Om härvid den make erhåller företräde, som icke alls eller allenast tillsammans med andre maken står såsom hyresgäst, och hyresvärden vägrar godtaga denne såsom hyresgäst skulle bodelningsresultatet icke utan bestämmelsen i 8 a § hyresregleringslagen kunna realiseras.

Partiell sublokation

Enligt 23 § andra stycket hyreslagen får hyresgästen ej i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter att därav kan upp-

komma men för hyresvärden. Hyresgästen har sålunda principiellt rätt till partiell sublokation men denna rätt får icke så utövas, att därav kan uppkomma men för hyresvärden. Om så sker, är hyresgästen pliktig att på tillsägelse vidtaga rättelse, vid äventyr att hyresrätten eljest är förverkad (32 § första stycket 4. hyreslagen).

I rättsfallet NJA 1931 s. 165 hade en person, som till bostad hyrt en lägenhet om 8 rum och kök m. m. hos hyresvärden begärt att få överlåta lägenheten till tredje man. Hyresvärden vägrade sitt samtycke till överlåtelsen under hänvisning bl. a. till att tredje man ämnade i stor utsträckning använda lägenheten till rumsuthyrning. Det upplystes, att tredje man i sin hittillsvarande våning om 5 rum och kök hyrde ut tre av rummen. I målet uppkom fråga, huruvida den av hyresvärden åberopade omständigheten innefattade skälig anledning för honom att motsätta sig överlåtelsen (jfr 7 § hyreslagen). Frågan besvarades av underrätten och högsta domstolen (3 JR) nekande, medan hovrätten och 2 JR ansågo, att hyresvärden haft skälig anledning att vägra samtycke till överlåtelsen.

I rättsfallet NJA 1926 s. 464 var fråga om partiell sublokation för annat ändamål än bostad. En fastighetsägare, som i sin fastighet drev detaljaffär inom manufakturbranschen, hade i detta fall hyrt ut en lägenhet om 9 rum i fastighetens tredje våning till en person, som där synes ha drivit partiaffär med manufakturvaror. Hyresgästen hyrde i sin tur ut 4 rum i lägenheten till tredje man, som skulle använda rummen till kontor och lager i manufakturbranschen. Underhyresgästen hemställde hos fastighetsägaren om dennes godkännande av det mellan underhyresgästen och huvudhyresgästen slutna avtalet. Fastighetsägaren vägrade godkännande, emedan underhyresgästen drev en med fastighetsägarens rörelse konkurrerande affär och dessutom skulle komma att belamra husets gård och trappor med lårar och manufakturvaror till men för fastighetsägaren. I anledning härav hävde underhyresgästen sitt kontrakt med huvudhyresgästen, innan tiden för tillträde ännu var inne. Sedan huvudhyresgästen försatts i konkurs, yrkade hans konkursbo skadestånd av underhyresgästen, enär denne utan fog hävt avtalet. Konkursboet gjorde gällande, att fastighetsägaren icke ägt rätt att vägra huvudhyresgästen att hyra ut en del av lägenheten, eftersom något men icke därav skulle uppkomma för fastighetsägaren. Fastighetsägaren och underhyresgästen drev enligt konkursboets uppfattning affärer av alldeles olika art. Fastighetsägaren hade på nedre botten en betydande detaljaffär för manufakturvaror med stor butik och stora skyltfönster. Underhyresgästen ämnade däremot att på tredje våningen driva engros- och efterkravsaffär, som omfattade andra slags manufakturvaror än dem, fastighetsägaren saluhöлле. Även huvudhyresgästen hade för övrigt bedrivit partiaffär med manufakturvaror i lägenheten. Häremot invände underhyresgästen, att han och fastighetsägaren bedreve i viss mån konkurrerande affärsrörelse inom manufakturbranschen. Underhyresgästen sålde direkt från lager i såväl parti som minut. Minutförsäljningen vore t. o. m. övervägande. Fastighetsägaren bedreve uteslutande detaljförsäljning dels av samma slags varor som underhyresgästen, dels av vissa andra slags manufakturvaror. Det vore allmänt bekant, att detaljaffärerna hade att utstå skarp konkurrens från de firmor, som sålde direkt från lager; dessa senare hade lägre kostnader för hyra, personal m. m. och kunde därför hålla lägre priser. Hovrätten (3 led.) fann liksom 1 JR, att därest underhyresgästen inflyttat i lägenheten, fastighetsägaren därigenom skulle ha tillskyndats men i de hänseenden, han uppgivit i sin vägran att godkänna underuthyrningen, och förty skulle ägt utverka underhyresgästens avhysning, varför underhyresgästen varit berättigad att på sätt som skett häva avtalet med hu-

vudhyresgästen. Högsta domstolen (3 JR) fann däremot — i likhet med underrätten och en led. av hovrätten — att underhyresgästen icke styrkt något förhållande, på grund varav han skulle ha varit berättigad att häva hyresavtalet.

Tidigare reformförslag

Rätt till lägenhetsbyte

I proposition nr 212 till 1948 års riksdag föreslogs en bestämmelse om rätt för hyresgäst att i samband med lägenhetsbyte sätta annan i sitt ställe. Bestämmelsen, som var avsedd att ingå i hyresregleringslagen, avsåg endast bostadslägenheter. Om hyresgäst ville sätta viss hyressökande i sitt ställe för att genom byte i ett eller flera led erhålla annan bostad men hyresvärdens motsatte sig överlåtelsen, skulle enligt den föreslagna bestämmelsen hyresnämnd äga förordna, att överlåtelsen likväl finge äga rum inom viss föreskriven tid. Som förutsättning för sådant förordnande uppställdes i bestämmelsen, att hyresrätten ej vore förverkad, att vägande skäl talade för bytet samt att hyresvärdens vägran vore obillig. I samband med dylikt förordnande skulle hyresnämnd äga att med samtycke av den, som skulle övertaga lägenheten, bestämma de ändrade hyresvillkor, som funnes skäliga. Med den föreslagna regeln, som var avsedd som en kristidsbestämmelse, åsyftades att främja en lämpligare fördelning av bostadsbeståndet och därigenom motverka den stelhet på hyresmarknaden, som blivit en följd av bostadsbristen och den därav betingade hyresregleringen. Förslaget vann emellertid icke riksdagens bifall. I sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 33 anslöt sig andra lagutskottet visserligen till förslagets grundtanke, att lägenhetsbyten borde underlättas i rådande bostadsbrist. Utskottet ansåg emellertid att det funnes anledning till antagande, att hyresvärdarna i regel visat förståelse för hyresgästernas önskemål beträffande lägenhetsbyten. I förslaget saknades enligt utskottets mening hållpunkter för att bedöma, i vilken utsträckning hyresvärdar utan bärande skäl förhindrat i och för sig önskvärda byten. Utskottet fann det vidare svårt att avgöra om vinsten med den föreslagna lagstiftningen stode i rimlig proportion till lagstiftningens obestridliga nackdelar. Det vore icke helt ovanligt, att en hyresgäst betingade sig otillåten ersättning i samband med lägenhetsbyte. Sådana olagliga transaktioner skulle enligt utskottets mening säkerligen öka i omfattning, om den föreslagna rätten till lägenhetsbyte genomfördes. Denna utveckling skulle bli till förfång för lojala hyresgäster och hyresgäster med begränsade ekonomiska resurser. Den föreslagna lagstiftningen komme ock att förorsaka hyresregleringsmyndigheterna betydligt ökat arbete. Skulle det visa sig, att hyresvärdarna i mera nämnvärd omfattning motsatte sig lägenhetsbyten utan att ha godtagbara skäl härför, finge frågan om hyresgästs rätt till sådana byten tagas upp till förnyat övervägande.

Rätt för affärsdrivande hyresgäst att överlåta lägenheten

Gång efter annan har från hyresgästhall framförts önskemål om rätt för affärsdrivande hyresgäst att överlåta den förhyrda lägenheten. I framställning till Kungl. Maj:t den 5 december 1946 hemställde Hyresgästföreningens i Stockholm affärsidkarsektion om sådan lagändring, att hyresgäst, som under minst tre år drivit förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet, skulle erhålla rätt att i sitt ställe sätta annan, vilken hyresvärdens skäligen kunde taga för god såsom hyresgäst. Liksom hyresgästs dödsbo erhållit substitutionsrätt med hänsyn till att den värdefullaste tillgången i boet stundom utgjordes av hyresrätten till en affärslägenhet, borde enligt framställningen sådan rätt tillkomma hyresgästen själv, då han till följd av ålder, sjukdom, ändrade familjeförhållanden eller lojala ekonomiska orsaker måste eller önskade överlåta sin i förhyrd lokal bedrivna rörelse. Ofta hade hyresgästen fått betala avträdesersättning till föregående innehavare och kunde sedan genom eget arbete under ett flertal år ha ytterligare ökat rörelsens goodwill. Betydande kostnader kunde också av hyresgästen ha nedlagts på specialutrustning och inredning. Enligt vad i framställningen anföres, räknade affärsidkaren regelmässigt med att kunna till skäligt pris överlåta sin rörelse, när han icke längre kunde eller ville fortsätta rörelsen. För många mindre företagare spelade detta en dominerande roll i deras planer för en ekonomiskt tryggad ålderdom. Under de senaste åren, då lokalbristen alltmer förvärrats, hade det icke sällan förekommit, att hyresvärd motsatt sig överlåtelse av hyresrätten av skäl som icke bort få göras gällande mot hyresgästens intresse att få tillgodogöra sig resultatet av ekonomiska uppoffringar och eget arbete. Enligt framställningen saknades ej heller exempel på att hyresvärd för medgivande till överlåtelse ställt villkor som dikterats av eget vinstbegär och därför som regel varit otillbörliga.

Över denna framställning avgavs år 1947 efter remiss yttranden av kommerskollegium, socialstyrelsen, statens hyresråd, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation samt Sveriges fastighetsägareförbund. Kommerskollegium överlämnade därjämte yttranden från handelskammarna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Gävle samt från Sveriges grossistförbund.

Den föreslagna lagändringen tillstyrktes i princip av en minoritet inom statens hyresråd, handelskammaren i Gävle och Sveriges grossistförbund. Flera remissinstanser ansågo sig icke utan närmare utredning kunna taga slutlig ståndpunkt till den väckta frågan. Till dessa remissinstanser hörde kommerskollegium, socialstyrelsen, statens hyresråd (majoriteten) och handelskammaren i Göteborg. En del av dessa, t. ex. socialstyrelsen, statens hyresråd och handelskammaren i Göteborg, uttryckte dock en viss sympati för tanken att bereda affärsdrivande hyresgäst ökat skydd för det värde, rörelsen representerade. Sveriges köpmannaförbund, som med skärpa fram-

höll angelägenheten av att affärsdrivande hyresgäst bereddes rättsligt skydd för resultatet av gjorda ekonomiska uppoffringar och av nedlagt arbete, förordade, att det eftersträvade skyddet för affärsdrivande hyresgäst borde åvägbringas icke i form av regler om substitutionsrätt utan genom ersättningsbestämmelser. Även Stockholms handelskammare förklarade sig föredraga ersättningsregler framför substitutionsregler. Sveriges hantverks- och småindustriorganisation samt Sveriges fastighetsägareförbund avstyrkte framställningen.

Tanken att de skäl, som lett till substitutionsrätt för hyresgästs dödsbo, även talade för att tillerkänna affärsdrivande hyresgäst sådan rätt, vann anslutning av en del remissinstanser, t. ex. statens hyresråd, handelskammaren i Gävle och Sveriges grossistförbund. Stockholms handelskammare ansåg däremot några analogier från reglerna om dödsbos substitutionsrätt icke kunna dragas. Ett dödsfall innebure en helt oberäknelig händelse, medan en person, som hyrde en affärslägenhet på viss tid, måste räkna med att han under hyrestiden kunde av olika skäl vilja ändra sina dispositioner. Om han trots detta inginge hyreskontrakt på längre tid, vore detta från hans sida i viss mån en spekulation, vars konsekvenser han finge vara beredd att bära. Även Sveriges fastighetsägareförbund framhöll, att ett dödsbo befunde sig i en tvångssituation, som berättigade till ett speciellt hänsynstagande.

Frågan om och i vad mån missbruk av hyresvärds rätt att vägra medgivande till överlåtelse av affärslägenhet förekom, blev livligt diskuterad under remissbehandlingen. Stockholms handelskammare bekräftade, att det stundom förekomme, att en hyresvärd för medgivande till överlåtelse uppställde otillbörliga villkor eller betingade sig förmåner i strid mot god hyressed, men förmodade, att dylika företeelser åtminstone delvis vore en följd av hyresregleringen, som icke tilläte en anpassning av hyrorerna efter den fortgående penningvärdeförsämringen. Enligt Sveriges köpmannaförbund hade till förbundets kännedom kommit ett betydande antal fall, där en affärsdrivande hyresgäst vid frivilligt avträdande från den förhyrda lägenheten icke kunnat erhålla någon ersättning för det värde, hans rörelse representerade, därför att hyresvärden icke velat acceptera någon av hyresgästen föreslagen, objektivt godtagbar efterträdare. Hyresvärdens ställningstagande hade enligt förbundets mening mången gång varit av sådant slag, att det måste betecknas som otillbörligt och för rättskänslan stötande. Dylika förfaranden vore enligt förbundets uppfattning icke enbart en kristidsföreteelse utan förekomme även under normala förhållanden på hyresmarknaden. I annat sammanhang framhöll emellertid förbundet, att hyresvärdarna som regel icke rest några invändningar mot att affärsdrivande hyresgäst transporterade sin hyresrätt på annan godtagbar person. Skånes handelskammare förklarade, att den icke kunnat konstatera, att förhållandena på hyresmarknaden vore sådana, att de rimligen kunde motivera ett

så omfattande ingripande som det föreslagna. Av de uppgifter handelskammaren inhämtat från representativa detaljhandels- och hantverksorganisationer och fastighetsägaresammanslutningar hade det icke blivit styrkt, att situationen på hyresmarknaden obehörigt utnyttjades till att frånhända affärsidkare till förhyrd lägenhet knutna goodwill-värden eller andra värden, som tillkommit såsom resultat av affärsidkarnas uppoffringar och arbete. I huvudsak samma uppfattning tillkännagavs av Sveriges hantverks- och småindustriorganisation, ehuru organisationen medgav, att en viss otrygghet utmärkte den affärsdrivande hyresgästens ställning. Sveriges fastighetsägareförbund bestred bestämt, att missbruk av rätten att vägra samtycke till överlåtelse förekommit. I detta sammanhang underströk förbundet, att något önskemål om substitutionsrätt icke från hyresgästhall framställts förrän på senaste tid eller sålunda i ett läge, som måste betecknas som högst onormalt.

En invändning, som från olika håll framfördes mot den föreslagna lagändringen, var, att en substitutionsrätt för affärsdrivande hyresgäst under rådande hyresreglering gäve hyresgästen möjlighet att i strid med regleringens syfte betinga sig ersättning för själva hyresrätten. Sålunda framhöll socialstyrelsen, att hyresgästen genom substitutionsrätten bleve i tillfälle att vid överlåtelse betinga sig en ersättning, som i själva verket utgjorde en av den rådande lägenhetsbristen orsakad konjunkturvinst. Styrelsen fann det icke rimligt, att lagen skulle erbjuda vissa grupper av hyresgäster möjlighet att tillskansa sig dylika vinster, som lagen förbjöde fastighetsägare och bostadshyresgäster att tillgodogöra sig. En liknande synpunkt framfördes även av Sveriges fastighetsägareförbund. Stockholms handelskammare framhöll, att blotta innehavet av en lägenhet till följd av hyresregleringen kommit att representera ett särskilt värde, som aktualiserades vid överlåtelse av lägenheten. Detta värde komme vid överlåtelse att inverka på det goodwillvärde, som rörelsen såsom sådan kunde äga. Substitutionsrätten kunde därför medföra, att goodwillvärdena på affärslägenheter i oskälighet ökade. De osunda tendenser av detta slag, som redan yppat sig vid affärsöverlåtelser, kunde sålunda komma att ytterligare skärpas. Sveriges hantverks- och småindustriorganisation anförde, att de våldsamt uppdrivna goodwillvärden, som betingades vid affärsöverlåtelser, vore ett allvarigare ont än de eventuella missbruk av rätten att vägra samtycke till överlåtelse, som kunde ha förekommit.

Under remissbehandlingen föreslogs, att det eftersträfvade skyddet borde åvägabringas genom ersättningsregler. Stockholms handelskammare, som ansåg det förenat med betydande svårigheter att vid tillämpning av den föreslagna substitutionsregeln någorlunda objektivt fastställa, om en ny hyresgäst skäligen borde tagas för god, föreslog efter mönster av 38 § hyreslagen, att om hyresvärden utan skälighetsanledning vägrade att samtycka till överlåtelse och hyresgästen med stöd av 7 § hyreslagen uppsade kon-

traktet, hyresgästen skulle vara berättigad att av hyresvärden erhålla skälig ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden, som verksamheten kunde ha medfört, förutsatt att hyresgästen viss längre tid drivit rörelse i lägenheten. Sveriges köpmannaförbund förordade en liknande anordning med hänsyn till att den föreslagna substitutionsrätten syntes innefatta ett alltför allvarligt intrång i äganderätten. Även kommerskollegium ansåg, att tanken på ersättningsregler i stället för substitutionsregler vore förtjänt att närmare övervägas.

Synpunkten, att substitutionsrätten utgjorde ett alltför långtgående ingrepp i äganderätten till fast egendom, framfördes även av Sveriges hantverks- och småindustriorganisation och Sveriges fastighetsägareförbund. Sistnämnda förbund underströk, att i en fastighet med affärslokaler hyrorerna för dessa utgjorde grundvalen för fastighetens ekonomi och att det därför måste vara fastighetsägaren obetaget att på lämpligaste sätt planera för framtiden. Det skulle medföra orimliga konsekvenser, att en fastighetsägare, sedan han en gång hyrt ut en affärslokal, för all framtid avhänt sig rätten att välja innehavare eller art av rörelse för lokalen i fråga.

I några remissyttranden betonades vikten av att substitutionsrätten utformades så, att den nye hyresgästen icke erhöle möjlighet att använda lägenheten på annat sätt än företräddaren. Denna synpunkt framhölls exempelvis av handelskammaren i Gävle.

Vissa remissinstanser förordade, att kvalifikationstiden för rätt att överlåta affärslägenhet borde vara längre än föreslagna tre år. Sveriges grossistförbund förordade t. ex. en minimitid på fem år.

I motion II: 369 vid 1947 års riksdag yrkades, att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t hemställa om proposition med förslag till sådan ändring av 7 § hyresregleringslagen, att näringsidkare, som bedreve sin verksamhet i förhyrda lokaler, erhöle garanti för att verksamheten kunde fortsätta i samma lokaler även vid överlåtelse av affären till ny innehavare. Motionen avslogs av riksdagen under hänvisning till att Kungl. Maj:t genom ovanberörda framställning från hyresgästföreningens i Stockholm affärsidkarsektion fått sin uppmärksamhet riktad på frågan om rätt för näringsdrivande hyresgäst att sätta annan i sitt ställe (se andra lagutskottets utlåtande nr 21).

Frågan om substitutionsrätt för affärsdrivande hyresgäst aktualiserades ånyo vid 1948 års riksdag. I motion I: 355 föreslogs sålunda en bestämmelse härom avsedd att ingå i hyresregleringslagen. Den föreslagna bestämmelsen innebar, att om hyresgäst, som under minst fem år drivit affärsverksamhet i förhyrd lägenhet, i samband med överlåtelse av verksamheten ville sätta annan hyresgäst i sitt ställe och hyresvärden motsatte sig detta, hyresnämnd skulle äga förordna därom, såframt hyresvärdens vägran vore obillig och det för verksamheten avtalade eller betingade vederlaget icke kunde anses oskäligt. Till grund för förslaget anfördes i huvudsak, att en

affärsman, som måhända själv förvärvat rörelsen och genom arbete och investeringar förkovrat denna, icke borde kunna genom en omotiverad eller av otillbörliga skäl dikterad vägran från hyresvärdens sida att medgiva överlåtelse berövas möjligheten att återfå sitt kapital och ersättning för rörelsens ökade goodwill, när han själv icke längre kunde eller ville fortsätta verksamheten. Motionen avlogs emellertid av riksdagen. Andra lagutskottet framhöll i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 33 (s. 8), att frågan om rätt för hyresgäst att överlåta affärslägenhet vore komplicerad och svårlöst. Frågan finge icke förenklas så, att den endast betraktades ur nuvarande hyresgästers synpunkt. Vederbörlig hänsyn finge även tagas till hyresvärdarnas berättigade intressen. Den i motionen föreslagna lösningen kunde icke anses tillfredsställande. Den innebure i realiteten, att nuvarande hyresgäster till affärslägenheter skulle få tillfälle att utnyttja den rådande lägenhetsbristen på ett sätt, som stode i strid med hyresregleringslagens syfte. Enligt motionen skulle visserligen överlåtelse av lägenheten mot hyresvärdens vilja få ske endast om det för rörelsen betingade eller avtalade vederlaget icke kunde anses oskäligt men detta villkor utgjorde enligt utskottets mening icke något tillförlitligt hinder för en hyresgäst att på ett otillbörligt sätt utnyttja rätten att överlåta lägenheten. Det vore svårt att avgöra vad som kunde anses vara skäligt vederlag vid överlåtelse av en rörelse. Man finge enligt utskottets mening ej heller bortse ifrån att kontrahenterna vid en affärsöverlåtelse i syfte att få till stånd överlåtelse av lägenheten kunde uppgiva lägre vederlagssumma än som faktiskt skulle utgå.

Därefter ha från olika sammanslutningar av affärsdrivande hyresgäster liksom ock från enskilda personer framställningar gjorts hos Kungl. Maj:t om införande av substitutionsrätt för affärsdrivande hyresgäst. Dessa framställningar ha överlämnats till kommittén för att beaktas vid dess arbete med översyn av hyreslagen.

Förslag till allmän bestämmelse om substitutionsrätt

I motion II: 517 vid 1948 års riksdag föreslogs en allmän regel om rätt för hyresgäst att sätta annan i sitt ställe. Om hyresgäst ville överlåta sin hyresrätt men hyresvärden vägrade medgiva överlåtelsen, skulle enligt motionen hyresnämnd äga förordna, att överlåtelsen likväl finge äga rum, såframt ej hyresvärden visade, att den till vilken överlåtelse skulle ske skäligen icke kunde tagas för god såsom hyresgäst eller att överlåtelsen eljest skulle medföra väsentlig skada eller olägenhet för honom. Om lägenheten vore förhyrd till bostad och belägen i kommun, där kommunal bostadsförmedling funnes anordnad, skulle sådant förordnande meddelas endast då fråga vore om överlåtelse till hyressökande, som anvisats av den kommunala bostadsförmedlingen, samt å andra orter efter hörande av det

kommunala organ, som handhade förmedlingen av statliga tertiärlån. Bestämmelsen var avsedd att ingå i hyresregleringslagen. Huvudtanken i motionen angavs vara att skapa »garantier för att ledigblivet bostadsbestånd upplåtes på ett med hänsyn till behovet och ur samhällelig synpunkt önskvärt och riktigt sätt». Även denna motion avsågs av riksdagen. Till den del det i motionen framförda förslaget avsåg affärlägenheter hänvisade andra lagutskottet i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 33 till vad utskottet anfört i samband med behandlingen av motion I: 355 (se ovan). Den i motionen föreslagna bestämmelsen om bostadslägenheter kunde enligt utskottets mening synas lämplig ur bostadssocial synpunkt men skulle förmodligen nedbringa antalet överlåtelser till ett minimum och därigenom göra lagstiftningen om hyresgästs rätt att överlåta lägenhet betydelselös.

Begränsning av dödsbos substitutionsrätt

Ehuru regeln om substitutionsrätt för hyresgästs dödsbo främst har affärlägenheter i sikte, är den, såsom förut nämnts, icke begränsad till dessa lägenheter utan omfattar även exempelvis bostadslägenheter. Ej heller gäller beträffande kretsen av dem, till vilka överlåtelse kan ske, annan begränsning än att de skäligen skola kunna tagas för goda såsom hyresgäster. I de likalydande motionerna I: 446 och II: 541 till 1953 års riksdag yrkades vissa inskränkningar i dödsbos rätt att sätta annan i sitt ställe. Enligt motionärernas uppfattning vore det fullt befogat, att den dödes anhöriga och närstående för sitt eget personliga bruk finge disponera den avlidnes lägenhet men att dispositionsrätten till lägenheten överfördes på fastighetsägaren, om dessa icke ville disponera lägenheten. Därigenom skulle man i stor utsträckning kunna undvika de närgångna hänvändelser om lägenhetsöverlåtelser, som ofta skedde vid dödsfall, liksom ock ett obilligt utnyttjande av avlidnas lägenheter. Även tredje lagutskottet ansåg i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 18, att stadgandet om dödsbos substitutionsrätt i sin gällande avfattning medförde stötande verkningar, men avstyrkte motionen under hänvisning till att hyresregleringskommittén enligt sina direktiv hade att pröva frågan om en jämkning av stadgandet. I direktiven till nämnda kommitté framhölls, att bestämmelsen om dödsbos substitutionsrätt, i vad den avsåge bostadslägenheter fått olämpliga konsekvenser i nuvarande läge. I den delen vore bestämmelsen tillkommen med tanke på normala förhållanden på hyresmarknaden, då en familj efter ett dödsfall måste inskränka sig och icke vidare har råd att hyra en dyr bostad. Under nuvarande förhållanden, då en lägenhet med lätthet kunde hyras ut på nytt när som helst under året, hade detta motiv bortfallit. I stället hade bestämmelsen fått till följd, att anhöriga efter en avliden på ett pinsamt sätt bestormades av hyressökande, så snart döds-

fallet blivit känt. Den medförde även, att dödsbo ofta betingade sig otillåten ersättning för överlåtelsen. Hyresregleringskommittén framhöll i sitt år 1955 avgivna betänkande (SOU 1955: 35 s. 62 ff), att hyresrätten till bostadslägenhet icke kunde för dödsboet anses representera något ekonomiskt värde, som vore förtjänt av skydd. Motivet till substitutionsrätten beträffande bostadslägenhet måste enligt kommitténs uppfattning vara, att dödsboet icke ens för den begränsade tid efter dödsfallet, varunder hyresavtalet måste fullföljas, borde vara ovillkorligen bundet vid en efter dess förhållanden måhända hög hyra. Dödsboets ekonomiska intresse att snabbt bli kvitt kontraktet fann kommittén förtjänt av beaktande. För att tillgodose detta intresse vore det emellertid icke erforderligt att lägenheten bleve föremål för överlåtelse. Med hänsyn härtill borde enligt kommitténs mening överlåtelse i det syfte, varom nu är fråga, få ske först om hyresvärden vägrade att befria dödsboet från hyreskontraktet. Kommittén fann vidare, att under rådande bostadsbrist även andra än ekonomiska förhållanden kunde göra det angeläget för ett dödsbo att få överlåta lägenheten. Sålunda låge det ofta i dödsboets intresse att kunna tillgodose bostadsbehovet för person, som jämte den avlidne bott i lägenheten utan att ha del i hyresrätten, t. ex. hemmavarande barn, släkting, husföreståndarinna m. fl. Ett sådant tillgodoseende kunde ske antingen genom att vederbörande övertog hyresrätten till lägenheten eller finge begagna lägenheten till byte. Enligt kommitténs mening vore det rimligt, att person, som jämte den avlidne bott i lägenheten och genom dödsfallet ställdes utan bostad, finge övertaga lägenheten eller genom byte med densamma förvärva sig annan lämpligare bostad. Av praktiska skäl vore det emellertid icke möjligt att tillgodose dödsboets intresse att få begagna lägenheten som bytesobjekt. En granskning av uppgivna bytestransaktioner skulle nämligen vålla myndigheterna stora svårigheter och mycken tidsutdräkt. För rätt att övertaga dödsboets lägenhet borde enligt kommitténs åsikt fordras, att förvärvaren vore person, som stått den döde nära såsom släkting, husföreståndarinna eller vårdare och som bott i lägenheten under icke alltför kort tid. Överlåtelse till den avlidnes make, som vid tiden för dödsfallet bodde i lägenheten, borde dock få ske, oberoende av den tidrymd maken där haft sin bostad. Med make borde jämställas den, som sammanbott med den avlidne under äktenskapsliknande förhållanden. En lösning efter dessa riktlinjer föreslogs genomförd icke i form av en direkt inskränkning i dödsboets rätt att överlåta bostadslägenhet utan i form av en begränsning av möjligheterna att enligt hyresregleringslagen ogiltigförklara uppsägning av den, till vilken hyresgästs dödsbo överlätit lägenheten. Om sådan uppsägning skett till den tidigaste dag efter överlåtelsen då hyresförhållandet kunnat bringas att upphöra, skulle uppsägningen enligt förslaget icke få förklaras ogiltig med mindre hyresvärden underlätit att inom en månad samtycka till framställning om hyresavtalets upphörande eller ock såsom ny hyresgäst

inträtt den avlidnes vid dödsfallet i lägenheten boende make eller den, som sedan avsevärd tid sammanbott med den avlidne under äktenskapsliknande förhållanden, eller den vilken såsom anförvant, husföreståndarinna eller vårdare stått den avlidne nära och bott i lägenheten sedan minst sex månader före dödsfallet. Kommitténs förslag har emellertid icke i denna del lett till någon lagstiftningsåtgärd (jfr beträffande hyresrådets praxis Hedfelt—Ringdén—Hamilton, Hyresreglering och besittningsskydd s. 108).

Utländsk rätt

Danmark

Enligt § 54 stk 1 i lejeloven får hyresgäst icke utan hyresvärdens samtycke till begagnande upplåta lägenheten till annan (»overlade brugen af det lejede»), vare sig det sker mot eller utan vederlag. Regeln synes gälla alla slags lägenheter. Om hyresgästen bryter mot denna regel och icke på tillsägelse vidtager rättelse, är hyresrätten förverkad, såframt ej vad som lägges hyresgästen till last är av oväsentlig betydelse för hyresvärden (§ 86 stk 1 punkt 4 samt stk 2).

Det principiella överlåtelseförbud, som sålunda gäller i dansk rätt, är emellertid underkastat flera undantag. I något fall har undantaget givits formen av en sublokationsrätt för hyresgästen. Sålunda äger hyresgästen, med bibehållet ansvar i förhållande till hyresvärden, upplåta lägenheten till begagnande åt medlemmar av sitt hushåll (§ 54 stk 1 och 3). I andra fall har överlåtelseförbudet genombrutits i form av en rätt för annan än hyresgästen att fortsätta hyresförhållandet på oförändrade villkor eller att övertaga lägenheten eventuellt på ändrade villkor. Till denna grupp av undantag hör till en början det fall, att hyresgästen avlider före hyrestidens utgång. I så fall äger efterlevande make fortsätta hyresförhållandet. Skall hyresförhållandet icke fortsättas av efterlevande make, har i andra hand person, som i minst 5 år haft gemensamt hushåll med den döde och genom arbete eller eljest i icke obetydlig utsträckning bidragit till den gemensamma hushållningen, rätt att övertaga lägenheten (§ 84 stk 1). Rörde hyresförhållandet lägenhet, vari hyresgästen drivit förvärvsverksamhet av det slag, där det är av väsentlig betydelse för näringsidkaren att få fortsätta rörelsen på samma ställe som förut, äger även den dödes »livsarvinge», som är upplärd i den bransch, vari den döde varit verksam, och som vill fortsätta dennes rörelse, rätt att övertaga lägenheten på förut gällande villkor, därest icke hyresförhållandet skall fortsättas av efterlevande make (§ 83). Även i andra situationer än vid hyresgästens död har make tillerkänts rätt att fortsätta ett av andre maken ingånget hyresavtal. Om den make, som står såsom hyresgäst, lämnar det gemensamma hemmet, har sålunda andre maken rätt att fortsätta hyresförhållandet (§ 84 stk 2). Vid hemskillnad eller äktenskapets upplösning avgör domstolen med för hy-

resvärden bindande verkan vilken av makarna som skall äga fortsätta hyresförhållandet (§ 85). I samtliga fall där make eller annan enligt vad ovan sagts äger fortsätta hyresförhållandet eller övertaga lägenheten, är rätten härtill betingad av att hyresvärden icke gör sannolikt, att han har viktiga skäl att motsätta sig förändringen.

Det principiella förbudet att utan hyresvärdens samtycke »overlade brugen af det lejede» avser icke blott lägenheten i dess helhet utan även del av lägenheten. Hyresgästen har dock rätt att låna eller hyra ut en mindre del av en bostadslägenhet — av en lägenhet på två rum det ena rummet — till sina eller makens närstående släktingar (§ 54 stk 2). Vidare har den som hyr en lägenhet om minst två rum, enligt § 156 rätt att hyra ut en del av lägenheten, dock att fastighetsägaren kan förbjuda underuthyrningen, om det totala antalet personer i lägenheten därigenom kommer att överstiga antalet rum. Då underuthyrning äger rum enligt § 156, är fastighetsägaren berättigad att uppbära 15 procent av den hyra, underhyresgästen har att betala. Hyresgäst, som utan erforderligt samtycke upplåter del av lägenheten till annan och ej på tillsägelse vidtager rättelse, förverkar i princip hyresrätten (§ 86 stk. 1 punkt 4). Detsamma gäller, om hyresgäst utnyttjar den honom enligt § 54 stk. 2 och § 156 tillerkända rätten till underuthyrning på sätt som medför väsentlig olägenhet för hyresvärden eller hyresgäster i huset och ej på tillsägelse bringar underuthyrningen till upphörande (§ 86 stk. 1 punkt 4).

Norge

Enligt den norska hyreslagen får »fremleie» icke ske utan hyresvärdens samtycke (§ 24 andra stycket). Med »fremleie» förstås, att hyresgästen helt eller delvis överlåter nyttjanderätten till tredje man, dock att upptagande i hyresgästens hushåll av vissa närstående personer icke hänföres till »fremleie» (§ 24 andra stycket). Olovlig »fremleie» synes medföra hyresrättens förverkande, därest vad som lägges hyresgästen till last är av väsentlig betydelse för hyresvärden.

I vissa fall kan dock en personförändring på hyresgästsidan äga rum även mot hyresvärdens vilja. Om hyresgäst, som hyrt bostadslägenhet, dör före hyrestidens utgång, har efterlevande make och barn, som hörde till den dödes hushåll, rätt att inträda i hyresförhållandet i den avlidnes ställe (§ 31 första stycket). Är fråga om lägenhet, som förhyrts för drivande av förvärvsverksamhet, äger efterlevande make och barn, som vill fortsätta den dödes verksamhet, rätt att inträda i hyresförhållandet i den dödes ställe, även om de icke tillhört hans hushåll (§ 31 första stycket). Även i andra situationer än vid dödsfall medger lagen, att en personförändring på hyresgästsidan äger rum oberoende av hyresvärdens samtycke. Om hyresavtal slutits av make och denne lämnar lägenheten, har sålunda andra ma-

ken, om han bor i lägenheten, rätt att fortsätta hyresförhållandet i den ursprungliga hyresgästens ställe (§ 31 tredje stycket). Vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad bestämmer domstolen på därom gjord framställning, vilken av makarna som skall äga rätt att fortsätta ett av ena maken eller båda makarna ingånget hyresavtal (§ 32 första stycket). Vad domstolen härutinnan bestämmer är liksom vad makarna i samband med skillnaden avtala rörande rätten att fortsätta hyresförhållandet bindande för hyresvärderna men makarna stå i solidariskt ansvar för hyran till hyrestidens utgång eller den dag, till vilken hyresförhållandet genom uppsägning lagligen kan bringas att upphöra (§ 32 andra stycket).

Finland

Den nyligen tillkomna finska hyreslagen uppställer som huvudregel, att hyresgäst icke utan hyresvärdens medgivande äger överlåta hyresrätten eller på annat sätt upplåta lägenheten åt annan (9 § första stycket). Vägrar hyresvärderna utan tillräckliga skäl att medgiva överlåtelse av lägenheten, äger hyresgästen uppsäga avtalet i förtid (9 § första stycket och 36 § första stycket). I vissa fall har hyresgäst i lagen tillagts rätt att överlåta eller upplåta lägenheten till annan. Utövar hyresgäst under firma, som är införd i handelsregistret, rörelse i lägenhet, som förhyrts huvudsakligen för drivande av rörelse, är han sålunda berättigad att vid överlåtelse av rörelsen överlåta lägenheten till förvärvaren (9 § andra stycket). Likaså har hyresgäst i lagen erhållit rätt att upplåta bostadslägenhet till barn eller föräldrar, dock ej där hyresförhållandet är betingat av ett anställningsförhållande (9 § andra stycket och 30 §). Vidare har hyresgäst, som på grund av anställning, arbete eller studier eller av annan sådan orsak övergående vistas på annan ort, i förslaget erhållit rätt att för tid, då han är borta, upplåta lägenheten till annan (9 § tredje stycket). I samtliga fall gäller såsom förutsättning för hyresgästens rätt att upplåta lägenheten till annan, att denne är sådan, att hyresvärderna kan åtnöjas med honom (9 § andra och tredje stycket). Hyresgäst, som med stöd av dessa regler upplåtit lägenheten åt annan, svarar fortfarande för de skyldigheter, hyresavtalet ålägger honom, såvida ej hyresvärderna befriar honom därifrån (9 § andra och tredje stycket). Då näringsdrivande hyresgäst överlåter hyresrätten eller hyresgästens barn eller föräldrar övertaga lägenheten, upphör dock den ursprunglige hyresgästens ansvar vid den tidpunkt, då hyresförhållandet tidigast skulle upphöra, därest uppsägning skett, då hyresvärderna underrättades om personförändringen. Vid tillfällig underuthyrning enligt 9 § tredje stycket svarar även underhyresgästen gentemot hyresvärderna för avtalets fullgörande. Om hyresgästen dör under hyrestiden, är dödsboet berättigat att överlåta hyresrätten till annan, med vilken hyresvärderna skäligen kan åtnöjas (11 §). Stundom kan enligt lagen hyresrätt övergå till annan oberoende av såväl hyresvärdens som hyresgästens samtycke. Om äkta makar eller en av

dem hyrt lägenhet till bostad för gemensamt bruk och det dömes till hemskillnad eller äktenskapsskillnad mellan dem, äger rätten förordna, att den av makarna som med beaktande av samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten, skall äga rätt att fortsätta hyresförhållandet, även om han förut icke alls eller allenast tillsammans med andre maken stått såsom hyresgäst (12 § första stycket). I samband med sådant förordnande, befriar domstolen andre maken från de förpliktelser, som åvilas honom enligt hyresavtalet (12 § första stycket). Upplöses äktenskapet genom ena makens död och vill hans dödsbo icke överlåta hyresrätten till efterlevande maken, kan domstol på dennes yrkande förordna, att han skall äga rätt att fortsätta hyresförhållandet och i samband härmed befria dödsboet från de hyresrättsliga förpliktelserna (12 § andra stycket). Make kan dock icke vare sig vid hemskillnad eller vid äktenskapets upplösning få hyresrätt, som tillkommer andre maken eller dennes dödsbo, på sig överförd, om hyresvärden gör sannolikt, att förändringen skulle lända honom till skada eller betydande olägenhet (12 § sista stycket).

Vad angår rätten till partiell sublokation stadgas i 10 § att hyresgäst äger utan hyresvärdens samtycke upplåta del av lägenheten till annans begagnande, om avsevärt men därav icke uppkommer för hyresvärden. Åt personer, som icke äro nära anförvanter till hyresgästen, äger denne dock icke utan hyresvärdens samtycke upplåta mer än hälften av lägenhetens rum, köket inräknat (10 §).

Västtyskland

Enligt § 549 i Bürgerliches Gesetzbuch (B. G. B.) äger hyresgäst icke utan hyresvärdens samtycke till begagnande upplåta lägenheten till tredje man (»den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten überlassen»). En »Gebrauchsüberlassung» anses dock icke föreligga, med mindre tredje man innehar lägenheten för *självständigt* bruk. Är han vid sitt nyttjande av lägenheten underkastad hyresgästens anvisningar, såsom fallet är med husfolk och gäster, anses lägenhetsöverlåtelse icke vara för handen. Tredje man betraktas i sådant fall allenast såsom hyresgästens »Besitzdiener». Om hyresvärden vägrar att lämna tillstånd till en »Gebrauchsüberlassung», är hyresgästen enligt samma lagrum berättigad att uppsäga hyresavtalet, såframt ej den, till vilken upplåtelsen skulle ske, är sådan, att hyresvärden har viktiga skäl att motsätta sig upplåtelsen. Har lägenheten upplåtits till annan utan att erforderligt samtycke inhämtats och sker trots tillsägelse icke rättelse, äger hyresvärden i princip häva hyresavtalet (§ 553 B. G. B.). Han har ock möjlighet att hos myndighet utverka åläggande för hyresgästen att vidtaga rättelse (§ 550 B. G. B.).

I en nyligen framlagd proposition föreslås sådan ändring av B. G. B., att hyresrätten till bostadslägenhet vid hyresgästens död skall kunna övergå på annan utan hyresvärdens samtycke. Enligt § 569 a i förslaget skall vid

hyresgästens frånfälle efterlevande make, som vid dödsfallet sammanlevt med den avlidne, inträda i hyresförhållandet såsom hyresgäst, därest han icke i viss ordning ger till känna, att han icke önskar fortsätta hyresförhållandet. Skall hyresförhållandet icke fortsättas av efterlevande make, inträda enligt förslaget hyresgästens övriga familjemedlemmar (»Familienangehörige»), som sammanbott med den döde, i hyresförhållandet såsom hyresgäster, om de icke på närmare angivet sätt avstå från att fortsätta hyresförhållandet. Rätten för efterlevande make resp. andra familjemedlemmar att fortsätta hyresförhållandet är i förslaget icke ovillkorlig. Kan det icke av hyresvärden skäligen fordras, att han fortsätter hyresförhållandet med efterlevande make eller andra familjemedlemmar såsom hyresgäster, äger han sålunda uppsäga hyresförhållandet att upphöra efter utgången av en legal uppsägningsfrist. Om varken efterlevande make eller annan familjemedlem skall fortsätta hyresförhållandet, fortsättes detta med den dödes arvingar såsom hyresgäster, dock med rätt för såväl hyresvärden som arvingarna att uppsäga hyresavtalet att upphöra efter förloppet av en i lagen angiven uppsägningsfrist.

I en författning¹ från 1944 meddelas bestämmelser för det fall att makar efter skilsmässa icke kunna enas om vem av dem som skall behålla bostaden (»die Ehwohnung»). Är bostaden förhyrd av båda makarna, äger domstol tillägga ene maken rätt att ensam fortsätta hyresförhållandet (§ 5). Om bostaden förhyrts av ene maken, kan domstol förordna, att andre maken skall äga inträda i hyresförhållandet i den förstnämnde makens ställe (§ 5). I båda fallen har domstolen befogenhet att för makarnas vidkommande träffa sådana anstalter, som äro ägnade att säkerställa hyresvärdens rättigheter (§ 5). I tvister om makes rätt till förhyrd bostad är jämväl hyresvärden part (§ 7).

B. G. B:s principiella förbud mot »Gebrauchsüberlassung» modifieras vidare av »Mieterschutzgesetz», som dock i princip skall upphöra att gälla med 1965 års utgång. Om hyresgäst vill överlåta bostadslägenhet för att genom byte skaffa sig annan lägenhet och hyresvärden vägrar att samtycka till överlåtelsen, kan myndighet (»Mieteinigungsamt») på hyresgästens talan lämna tillstånd till överlåtelsen (§ 30 Mieterschutzgesetz). Sådant tillstånd må dock icke meddelas, om hyresvärden har viktiga skäl att motsätta sig förändringen (§ 30 Mieterschutzgesetz). Är hyresavtalet slutet på bestämd tid, må tillstånd endast meddelas, om hyresgästen av tvingande skäl är nödsakad att lämna sin hittillsvarande lägenhet (§ 30 Mieterschutzgesetz). Genomföres bytet med vederbörligt tillstånd, synes substitution ha ägt rum.

Det i tysk rätt uppställda förbudet för hyresgäst att utan hyresvärdens medgivande genomföra en »Gebrauchsüberlassung» gäller även upplåtel-

¹ Verordnung vom 21 oktober 1944 über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrats nach der Scheidung.

ser av del av förhyrd lägenhet. (§ 549 B. G. B.) I en nyligen framlagd proposition föreslås dock att den som hyr lägenhet för bostadsändamål, skall erhålla rätt att kräva, att hyresvärden lämnar honom tillstånd att upplåta del av lägenheten till annan, om viktiga skäl tala för upplåtelsen.

Österrike

Som allmän regel har i Österrike uppställts, att hyresgäst icke är berättigad att utan hyresvärdens medgivande sätta annan i sitt ställe (substitution). Regeln är underkastad vissa undantag. Vid hyresgästens död synes sålunda hans efterlevande make eller släktingar i rätt upp- eller nedstigande led eller syskon träda i hyresgästens ställe, såframt de haft gemensamt hushåll med honom och ej inom viss angiven tid giva tillkänna, att de icke önska fortsätta hyresförhållandet (§ 19 Abs. 2 Z. 11 Mietengesetz). Denna substitutionsrätt gäller endast för bostadslägenheter. Om hyresgästen lämnar den förhyrda lägenheten, synas ock hans nyss uppräknade anhöriga vara berättigade att träda i hans ställe, om de under närmare angiven tid haft gemensamt hushåll med honom (§ 19 Abs. 2 Z. 10 Mietengesetz).

Om icke hyreskontraktet innehåller uttryckligt förbud häremot, äger hyresgästen åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten eller del därav, såframt det kan ske utan olägenhet för hyresvärden. Innehåller avtalet sådant förbud, saknar däremot hyresgästen enligt de allmänna hyresrättsliga reglerna rätt att upplåta lägenheten eller del därav till annans begagnande. Jämlikt en särskild i samband med andra världskrigets utbrott tillkommen författning får emellertid en hyresvärd icke åberopa ett i hyresavtalet intaget förbud mot underuthyrning, med mindre han har viktiga skäl att motsätta sig underuthyrningen (§ 3 Verordnung vom 5 sept. 1939 zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pacht Räume in der Ostmark). Huruvida så är fallet, avgöres i händelse av tvist av domstol. Vid otillåten sublokation äger hyresvärden föra talan om avhysning av underhyresgästen. Stundom äger han även rätt att bringa hyresavtalet med huvudhyresgästen till upphörande. Så är fallet, om huvudhyresgästen hyrt ut hela lägenheten till annan och uppenbarligen icke själv har behov av lägenheten inom den närmaste framtiden, liksom ock om huvudhyresgästen hyrt ut affärlägenhet eller del därav mot en hyra, som är oproportionerligt hög i förhållande till den hyra han själv har att erlægga (§ 19 Abs. 2 Z. 10 Mietengesetz).

Schweiz

Ett i hyresavtalet intaget förbud mot överlåtelse eller underuthyrning är enligt schweizisk rätt bindande. Innehåller avtalet icke sådant förbud har hyresgästen däremot rätt att överlåta nyttjanderätten (»Abtretung der

Miete») eller hyra ut lägenheten eller del därav till annan, såframt detta icke medför någon olägenhet för hyresvärdens. Vid överlåtelse av lägenheten svarar överlåtaren-hyresgästen fortfarande för att lägenheten icke begagnas på annat sätt än som tidigare varit avsett. Otillåten överlåtelse synes medföra hyresrättens förverkande.

Holland

Enligt holländsk rätt äger hyresgäst icke utan hyresvärdens samtycke sätta annan i sitt ställe, såvida icke sådan rätt uttryckligen tillerkänts honom i hyresavtalet. Ej heller äger hyresgästen hyra ut lägenheten till annan utan att hyresvärdens därtill samtyckt. Hyresgäst, som själv bor i lägenheten, är berättigad att utan hyresvärdens samtycke hyra ut en del av lägenheten, såvida icke hyresavtalet innehåller förbud häremot.

Frankrike

Enligt Code civil (art. 1717) äger hyresgäst överlåta hyresrätten («céder son bail») eller hyra ut lägenheten eller del därav till annan, såframt ej hyresavtalet innehåller förbud häremot. Stadgar hyresavtalet, att överlåtelse endast får ske med hyresvärdens samtycke, anses denne i praxis icke kunna generellt motsätta sig varje överlåtelse utan blott sådan överlåtelse, som försätter hyresvärdens i sämre läge än om hyresgästen behållit lägenheten. Vid överlåtelse av hyresrätten anses hyresvärdens och hyresgästens efterträdare träda i direkt rättsförhållande till varandra, ehuru hyresgästen alltjämt svarar för sina skyldigheter gentemot hyresvärdens. Även vid sublokation erhåller hyresvärdens rätt att vända sig mot underhyresgästen för utbekommande av hyra intill det belopp denne förpliktat sig att betala (art. 1753).

Reglerna i Code civil ha emellertid till stor del modifierats eller satts ur spel genom särskilda lagar. För bostadslägenheternas del ges speciella bestämmelser i lagen den 1 september 1948,¹ vilken dock i huvudsak synes gälla endast för tätorterna, d. v. s. orter med mer än 4 000 invånare (art. 1). I motsats till Code civil utgår denna lag från principen, att hyresgäst icke äger rätt att överlåta hyresrätten eller uthyra lägenheten till annan, med mindre hyresvärdens samtyckt till åtgärden eller hyresavtalet tillägger hyresgästen sådan rätt (art. 78). Denna princip är dock i lagen underkastad vissa undantag. Hyresgäst är sålunda även utan hyresvärdens samtycke eller kontraktsenlig överlåtelse rätt berättigad att genom byte överlåta sin hyresrätt för att därigenom åvägabringa en bättre fördelning av lägenheterna («en vue d'une meilleure utilisation familiale»). Byte får dock icke

¹ Loi no 48—1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

ske, om hyresvärden har viktiga skäl («des motifs reconnus sérieux et légitimes») att motsätta sig bytet. Hyresgäst, som genom byte överlåtit hyresrätten, ansvarar fortfarande för sina förpliktelser gentemot hyresvärden (art. 79). Till undantagen från lagens grundprincip torde man även kunna hänföra det i art. 5 reglerade fallet. Då hyresgästen dör eller lämnar sitt hem, ha enligt nämnda artikel hans familjemedlemmar eller tjänare rätt att behålla lägenheten, förutsatt att de sammanbott med honom i mer än sex månader.

För lägenheter, som förhyrts för kommersiellt eller industriellt bruk, meddelas särskilda regler i en författning av den 30 september 1953.¹ Däri göres den viktiga avvikelsen från Code civils överlåtelserregel, att avtalsklausuler, som syfta till att förbjuda näringsdrivande hyresgäst att överlåta hyresrätten till den som förvärvat hyresgästens rörelse äro ogiltiga (art. 35). Därmed synes man ha uppnått en praktiskt taget obegränsad frihet för affärsdrivande hyresgäst att överlåta hyresrätten i samband med överlåtelse av rörelsen. Underuthyrning av lägenheter för kommersiellt eller industriellt bruk är däremot enligt art. 21 i denna författning förbjuden, såvida icke hyresvärden samtycker till underuthyrningen eller hyresavtalet stadgar rätt för hyresgästen till underuthyrning (jfr Code civil, vari sublokation in dubio är tillåten). Har underuthyrning skett mot högre hyra än den huvudhyresgästen har att betala, är hyresvärden berättigad att fordra ett hyrestillägg av huvudhyresgästen (art. 21).

Vad angår partiell sublokation utgår Code civil ifrån att sådan är tillåten, såvida icke hyresavtalet innehåller förbud häremot (art. 1717). Denna regel har emellertid i väsentlig mån försatts ur spel genom senare lagstiftning. 1948 års lag rörande bostadslägenheter utgår sålunda från den motsatta principen, d. v. s. att partiell sublokation är förbjuden, såvida icke hyresvärden samtycker till upplåtelsen eller hyresavtalet tillägger hyresgästen rätt till partiell sublokation (art. 78). Hyresgäst med bostadslägenhet har dock tillerkänts rätt att oberoende av hyresvärdens vilja och kontraktets bestämmelser hyra ut ett rum, under förutsättning att lägenheten består av minst två rum (art. 78). Enligt 1953 års författning rörande lägenheter för kommersiellt eller industriellt bruk är partiell sublokation förbjuden, såvida icke hyresvärden samtycker till underuthyrningen eller hyresavtalet förlämnar hyresgästen rätt att hyra ut en del av lägenheten (art. 21).

England

Beträffande engelsk rätt må hänvisas till professor F. Lejmans redogörelse härför, intagen såsom bilaga till detta betänkande.

¹ Decret no 53—960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Under beteckningen personförändring på hyresgästsidan sammanföras ofta flera till sin typ tämligen olikartade företeelser i rättslivet. Ett personskifte på hyresgästsidan kan ske i den formen, att hyresgästen överlåter sin hyresrätt. Därmed menas, att hyresgästen definitivt avhänder sig alla sina rättigheter gentemot hyresvärden. Hyresgästen har alltså icke för avsikt att någonsin återupptaga utövningen av nyttjanderätten. Ett annat huvudfall av personförändring på hyresgästsidan föreligger, om hyresgästen åt annan upplåter rätt att begagna hela lägenheten under viss del av den återstående hyrestiden eller tills vidare. Personförändringen är här åtminstone till sin typ mer eller mindre tillfällig. Hyresgästen ämnar sålunda framdeles återtaga besittningen av lägenheten eller håller i vart fall möjligheten härtill öppen. Ehuru skillnaden mellan dessa båda typfall teoretiskt sett är klar, kan det i det praktiska livet stundom vara svårt att avgöra, huruvida en viss rättshandling innefattar en överlåtelse av hyresrätten eller allenast en upplåtelse av lägenheten till annans begagnande. Det sammanhang, i vilket rättshandlingen tillkommit, får liksom övriga föreliggande omständigheter härvid tjäna till ledning för klassificeringen. Finnes rättshandlingen vara ett led i ett lägenhetsbyte, kan exempelvis härav normalt slutas, att fråga är om en överlåtelse av hyresrätten. Att hyresgästen kvarlämnat huvuddelen av sitt bohag i lägenheten, är å andra sidan ett tecken på att endast en upplåtelse av lägenheten till annans begagnande föreligger. Till personförändring på hyresgästsidan kan man slutligen även hänföra det fall, att hyresgästen åt annan upplåter rätt att begagna en del av den förhyrda lägenheten, s. k. partiell sublokation.

Överlåtelse av hyresrätten

Det principiella överlåtelseförbudet har icke minst under trycket av senare tiders bostadsbrist utsatts för åtskillig kritik. Olika stundom vittgående önskemål om uppmjukning av förbudet ha i samband härmed framförts. Det kan därför icke anses opåkallat att ställa sig frågan huruvida icke en principiell överlåtelse rätt måhända vore att föredraga framför ett principiellt överlåtelseförbud. Att inlåta sig på en jämförelse mellan verkningarna av ett principiellt överlåtelseförbud och effekten av en allmän överlåtelse rätt kan för övrigt vara befogat även av den anledningen, att det nuvarande överlåtelseförbudets sociala funktion avtecknar sig med särskild tydlighet mot bakgrunden av en ordning med allmän överlåtelse rätt. Med allmän överlåtelse rätt förstås här en överlåtelse rätt, som icke är underkastad annan begränsning än att den icke får utövas så, att påvisbar skada eller olägenhet av någon betydelse tillskyndas hyresvärden. En sådan överlåtelse rätt medför, att avflyttande hyresgäst i princip får rätt att framför hyresvärden utse den, som skall efterträda honom såsom hyresgäst. En

avflyttande hyresgäst anlägger i allmänhet helt andra synpunkter på valet av ny hyresgäst än en hyresvärd. En hyresvärd har ett starkt eget intresse av att endast personer, som icke blott äro punktliga hyresbetalare utan även i övrigt ordentliga och skötsamma hyresgäster med förmåga att hålla frid med grannar, flytta in i hans fastighet. Hyresvärden har nämligen att ytterst bära de ekonomiska konsekvenserna av att en viss lägenhet brukas på sådant sätt, att övriga hyresgäster i fastigheten lida intrång i sin nyttjanderätt eller eljest finna förhållandena i fastigheten otrivsamma. Hyresvärdens intresse att förvärva ett så gott hyresklientel som möjligt växer självfallet i styrka, ju starkare uppsägningsskydd hyresgästen åtnjuter. För en fastighetsägare, som skall besätta en ledig lägenhet med ny hyresgäst, måste följaktligen en viktig synpunkt vara att skaffa en så skötsam hyresgäst som möjligt. Detta förhållande är i sin tur ägnat att främja det helt visst betydelsefulla allmänna intresset att en trivsam bostadsmiljö skapas för det stora flertalet av dem, som äro hänvisade att ha sitt hem i förhyrd lägenhet. Den avflyttande hyresgästen åter är av naturliga skäl i allmänhet föga intresserad av efterträdarens kvalifikationer såsom hyresgäst. Vid t. ex. lägenhetsbyte, som numera är ett vanligt överlåtelsefall, är regelmässigt det väsentliga för hyresgästen, att han för sin del erhåller en så passande lägenhet som möjligt. Skall hyresrätten överlätas av det skälet, att hyresgästen icke längre har behov av lägenheten, är allmänt sett hans huvudintresse att med minsta tidsutdräkt bliva kvitt lägenheten, så att hyresbetalningen upphör att belasta honom. I motsats till ett principiellt överlåtelseförbud är sålunda en allmän överlåtelse rätt icke i sig ägnad att befördra tillkomsten av trivsamma bostadsförhållanden. Med en allmän överlåtelse rätt skapas vidare förutsättningar för uppkomsten av ett mellanhandssystem vid uthyrning av lägenheter med den risk för ogynnsam inverkan på prisbildningen å hyresmarknaden, som ett sådant system involverar. Å andra sidan göres stundom gällande, att en allmän överlåtelse rätt skulle kunna medföra den fördelen, att lägenhetsbeståndet komme att i större utsträckning än för närvarande fördelas efter hyressökandenas bostadsbehov. Ett vanligt argument mot hyresvärds rätt att välja hyresgäst är ju, att en hyresvärd ofta icke har intresse av att hyra ut en ledig lägenhet till den som ur sociala synpunkter kan anses bäst behöva densamma, t. ex. hyressökande med barnrik familj. Det är sannolikt, att en allmän överlåtelse rätt i en del av de fall, där den toges i bruk, skulle resultera i en omfördelning av lägenheter efter det sociala bostadsbehovets angelägenhetsgrad. Däremot finnes ingen säker grund för antagandet, att hyressökande med framträdande bostadsbehov totalt sett skulle komma i bättre ställning i konkurrensen om lägenheterna genom att rätten att välja hyresgäst överfördes från hyresvärd till avflyttande hyresgäst. Åtminstone för den talrika grupp av lägenheter, som ägas av socialt ansvarskännande hyresvärdar, vare sig dessa äro att finna bland kommunala eller allmännyttiga bostadsföretag eller inom

den privata sektorn, finnes snarare anledning antaga, att behovssynpunkten skulle bli va sämre tillgodosedd genom övergång till en allmän överlåtelse rätt. Kommittén har för sin del icke blivit övertygad om att en långtgående överlåtelse rätt skulle vara att föredraga framför ett principiellt överlåtelse förbud.

I speciella situationer kan det emellertid vara av omständigheterna påkallat att tillskapa möjligheter att överföra hyresrätten från hyresgästen till annan person, även om hyresvärden till äventyrs motsätter sig förändringen. Framför allt gäller detta, när en lägenhet hyres för att uteslutande eller huvudsakligen tjäna som *gemensam bostad för makar och äktenskapet upplöses* genom makes död, äktenskapsskillnad eller äktenskapets återgång eller *hemskillnad beviljas*. I dessa situationer är det ur sociala synpunkter särdeles önskvärt, att den av makarna, som bäst behöver lägenheten, i regel den som skall ha vårdnaden om barnen, får behålla den gemensamma bostaden, även om han icke förut intagit ställning såsom hyresgäst. För att så långt möjligt uppnå detta resultat har i 1959 års lag om makars gemensamma bostad meddelats regler om makarnas inbördes företräde till den gemensamma bostaden, när äktenskapet upplöses eller hemskillnad beviljas, och om den ordning, vari detta företräde skall bestämmas. Enligt lagen avgöres frågan om makarnas inbördes företräde genom bodelning eller skifte, som vid bristande enighet mellan makarna förrättas av en av domstol förordnad skiftesman. Hyresrätten till makarnas gemensamma bostad skall enligt 2 § i lagen tilläggas den av makarna, som bäst behöver lägenheten, såframt detta med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt. Om hyresrätten härvid tillskiftas make, som själv förhyrt lägenheten, tilldrager sig situationen icke i förevarande sammanhang något intresse. Om däremot hyresrätten tillskiftas den av makarna som icke förut varit hyresgäst, inställer sig frågan hur de rättsliga relationerna mellan hyresvärden och den övertagande maken samt mellan hyresvärden och den ursprunglige hyresgästen böra ordnas. Vid lösningen av denna praktiskt betydelsefulla fråga synes man böra undvika rättsfigurer, som för den allmänna uppfattningen kunna förefalla mer eller mindre konstlade. En reglering, som med skäligt tillvaratagande av de i saken berörda intressena fyller nödiga anspråk på enkelhet och därvid om möjligt ansluter sig till de faktiska brukningsförhållandena, är här särdeles eftersträvansvärd. Vad då först angår förhållandet mellan hyresvärden och den make, som vid bodelningen vunnit hyresrätten, är med denna utgångspunkt den naturligaste lösningen att städse låta maken inträda såsom hyresgäst i rättsförhållandet med hyresvärden med rätt att begagna lägenheten i enlighet med avtalets innehåll och med skyldighet att ansvara för avtalets förpliktelser. Att hyresgästens make, som under den äktenskapliga samlevnaden ägt att oberoende av hyresvärdens samtycke begagna lägenheten, får fortsätta härmed efter samlevnadens hävande,

lärer allmänt sett icke för hyresvärden medföra olägenheter av beskaffenhet att böra hindra en ur sociala synpunkter synnerligen önskvärd ordning. Ej heller synes någon mera vägande invändning kunna resas mot att i ansvarighetshänseende, liksom i andra hänseenden, där det är av betydelse vem som intager ställning såsom hyresgäst, behandla make, som fått hyresrätten sig tillskiftad och därför vanligtvis är den som brukar lägenheten, som om han förhyrt denna av hyresvärden. Vad sedan angår förhållandet mellan hyresvärden och den ursprungliga hyresgästen torde make, som genom bodelningen fått avstå hyresrätten till andre maken och i anledning härav regelmässigt icke längre nyttjar lägenheten, lämpligen böra frånträda sin ställning såsom hyresgäst. En följd härav blir bl. a., att sedan bodelningsresultatet kan antagas ha kommit till hyresvärdens kännedom, uppsägning och andra rättshandlingar rörande hyresförhållandet i fortsättningen skola riktas endast mot den make, som övertagit lägenheten, och att den avträdande maken icke längre äger verkställa uppsägning av avtalet. Att maken förlorar sin hittillsvarande ställning såsom hyresgäst, betyder däremot icke med nödvändighet, att han också automatiskt befrias från de skyldigheter han enligt hyresavtalet åtagit sig. Ur enkelhetens synpunkt vore det visserligen önskvärt med en ordning, enligt vilken den avträdande makens hyresrättsliga ansvar avlyftes i och med andre makens inträde i hyresförhållandet. Fråga är emellertid, om en sådan ordning låter sig genomföra utan att hyresvärdens intressen i alltför hög grad eftersättas. Vid bedömande huruvida så är fallet, är till en början att märka, att det i allmänhet ligger i hyresgästens och hans makes eget intresse att undvika, att hyresrätten tillskiftas den, som icke är i stånd att behörigen fullgöra hyresavtalets förpliktelser, eftersom det slutliga resultatet av en sådan bodelning endast skulle bli, att lägenheten ginge förlorad för båda makarna. Delningsregeln i 2 § lagen om makars gemensamma bostad lärer ock lämna utrymme för den tolkningen, att det icke kan anses mot hyresgästen skäligt att tilldela hans make hyresrätten, därest grundad anledning förekommer till antagande, att maken icke kan fullgöra de hyresrättsliga förpliktelserna på sådant sätt, att han kan få behålla lägenheten. Av betydelse för den aktuella frågan är vidare det förhållandet, att en hyresvärd i reglerna om hyresrättens förverkande har till sitt förfogande ett effektivare påtryckningsmedel för motprestationens utgörande än som står borgenärer i allmänhet till buds. Om det trots dessa förhållanden likväl skulle inträffa, att make, som fått hyresrätten sig tillskiftad, genom försummad hyresbetalning förverkar hyresrätten, kan visserligen hyresförlust uppkomma för hyresvärden men förlusten kan i allmänhet icke antagas bli av någon större omfattning, eftersom hyran mestadels betalas i förskott och avhysningsförfarandet i hithörande fall fungerar tämligen snabbt. I övriga förverkandefall torde däremot hyresvärden i regel icke kunna få avhysning till stånd utan en viss tidsutdräkt. Om make, som fått hyres-

rätten sig tilldelad, visserligen icke gör sig skyldig till något kontraktsbrott, som medför hyresrättens förverkande, men likväl försummar att fullgöra sina förpliktelser såsom hyresgäst på sätt hyresvärden skäligen äger fordra, står det hyresvärden öppet att vid kontraktstidens utgång vägra maken nytt hyresavtal. Då hyresavtal i regel icke ingås för längre tid än ett år i sänder, skulle en hyresvärd följaktligen icke behöva under någon mera avsevärd tid finna sig i att motsidan icke på önskvärt sätt uppfyller avtalets förpliktelser. Med hänsyn till vad nu anförts får det anses sannolikt, att en automatisk ansvarsbefrielse för den avträdande maken i flertalet fall icke skulle lända hyresvärden till men av någon större betydelse. I lagen bör därför såsom normalfall uppställas, att den avträdande maken lösgöres från sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Emellertid lär man icke kunna bortse ifrån att fall kunna förekomma, där det är av verklig betydelse för hyresvärden att för avtalets fullgörande få hålla sig jämväl till den med vilken han slutit avtalet. Kommittén vill därför, i analogi med vad som enligt 2 kap. 31 § andra stycket och 3 kap. 28 § tredje stycket gäller vid personskifte på hyresvärdssidan, föreslå att hyresvärden skall äga möjlighet att förbehålla sig rätt att, där den övertagande maken skulle brista i avtalets fullgörande, söka ersättning av den ursprunglige hyresgästen. För att klarhet snabbt skall kunna vinnas om den ursprunglige hyresgästens ställning i ansvarighetshänseende, bör sådant förbehåll göras inom en månad från det hyresvärden erhöll kännedom om bodelningen eller skiftet. Underlåtes det, bör den ursprunglige hyresgästen vara fri från de skyldigheter avtalet ålägger hyresgäst. Den, som genom ett i vederbörlig ordning gjort förbehåll kommit att häfta i borgensansvar för hyresavtalets fullgörande, bör emellertid icke rimligen vara pliktig att för obegränsad tid framåt bära detta ansvar. Är avtalet, såsom vanligen är fallet, slutet att upphöra efter uppsägning, kan ju hyresavtalet, om det icke av hyresvärden eller den övertagande maken uppsäges, fortlöpa hur länge som helst. Borgensansvaret bör i sådant fall skäligen icke kvarstå längre än till den dag, då hyresvärden med iakttagande av i hyresförhållandet tillämplig uppsägningstid tidigast kan bringa avtalet att utlöpa. Om avtalet löper per den 1 oktober med sex månaders uppsägningstid och hyresvärden exempelvis i juni månad visst år får kännedom om bodelningen, utgår sålunda ett eventuellt borgensansvar den 1 oktober påföljande år. Menar hyresvärden, att han fortsättningsvis icke skäligen kan nöjas med den ansvarighet för avtalets fullgörande, som åvilar den övertagande maken, står det honom öppet att uppsäga avtalet till upphörande sistnämnda dag. Gör den övertagande maken anspråk på nytt hyresavtal, får, bl. a. med ledning av de erfarenheter som gjorts under den tid maken ensam varit hyresgäst, i optionsmålet avgöras, om maken är i stånd att på egen hand fullgöra en hyresgästs förpliktelser på nöjaktigt sätt. Är så icke fallet, får hyresvärden anses ha giltigt anledning

att upplösa hyresförhållandet. Om hyresavtalet slutits för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, är utan vidare tydligt, att den ursprunglige hyresgästens ansvar för avtalets fullgörande upphör i och med avtalstidens utgång. Sker bodelning i anledning av hyresgästens död, gäller vad nu sagts om hyresgästen givetvis i stället dennes dödsbo.

Framställningen har hittills närmast tagit sikte på det fall, att makars gemensamma bostad är förhyrd allenast av ene maken. Är bostaden förhyrd av båda makarna, bör naturligtvis på motsvarande sätt den make, som hyresrätten tillskiftats, äga att, såvitt angår andre makens del i hyresrätten, träda i dennes ställe, d. v. s. ensam bliva hyresgäst, och andre maken befrias från ansvar för kontraktets fullgörande, där ej hyresvärden inom föreskriven tid gör förbehåll om kvarstående borgensansvar.

En rätt för make, som genom bodelning eller skifte erhållit hyresrätten till makarnas gemensamma bostad, att träda i andre makens ställe såsom hyresgäst kräver särskilda anordningar till skydd mot risken, att hyresrätten till lägenheten exempelvis genom uppsägning från maken-hyresgästens sida går förlorad, innan bodelning eller skifte hinner ske. Till frågan hur detta skydd bör utformas återkommer kommittén i kapitlet om rätt att övertaga förhyrd lägenhet vid hyrestidens utgång.

Även frånsett fall, där fråga är om äkta makar, är det ingalunda ovanligt, att två eller flera personer *sammanbo* i lägenhet, som någon av dem förhyr. Det kan härvid exempelvis vara fråga om fader eller moder, som sammanbor med son eller dotter, eller om syskon eller andra närstående, som sammanbo med varandra, ehuru den gemensamma bostaden är förhyrd allenast av någon av dem. Emellanåt är det beroende på en tillfällighet vem av dem som kommit att intaga ställning såsom hyresgäst. Så länge hyresgästen har lägenheten i sin besittning, är den som sammanbor med honom vanligtvis berättigad att utan hinder av att hyresvärden icke därtill samtyckt bruka lägenheten, antingen därför att han intager ställning av hyresgästens husfolk eller därför att han eljest inrymts i lägenheten under sådana omständigheter att hyresvärdens samtycke är obehövt (jfr 23 § hyreslagen). Om hyresgästen på grund av giftermål eller förflyttning i tjänsten eller av annan anledning blir förhindrad att under återstående hyrestid utöva hyresrätten och därför avflyttar från lägenheten, bortfaller den hittillsvarande grunden för den samboendes rätt att utan hyresvärdens medgivande nyttja lägenheten. Fortsätter denne att bruka lägenheten utan att hyresvärden därtill samtyckt, föreligger en lägenhetsöverlåtelse, som i princip medför hyresrättens förverkande. Mången gång äro emellertid omständigheterna i hithörande fall sådana, att det ur sociala synpunkter liknande dem, som ligga till grund för makes rätt att vid samlevnadens hävande inträda i andre makens hyresrätt, framstår såsom önskvärdt att den, med vilken hyresgästen måhända sedan åtskillig tid sammanbott, får behålla den lägenhet, där han har sitt hem, även om den som

hyrt lägenheten icke vidare är i tillfälle att bebo densamma (jfr NJA 1957 s. 610). Ur den avflyttande hyresgästens synpunkt möter i allmänhet icke hinder att tillgodose detta önskemål. På grund av den gemenskap som rått hyser denne mestadels en önskan att få överföra hyresrätten till den, med vilken han sammanbott. Även om motsatsen någon gång kan förekomma, faller det i vart fall utom ramen för en lagstiftning om förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst att meddela regler om skyldighet för hyresgäst att överföra sin hyresrätt till annan (jfr de äktenskapsrättsliga bestämmelserna i 1959 års lag om makars gemensamma bostad). Vad som i förevarande sammanhang kan komma i fråga att regleras är därför endast den situationen, att hyresgäst, som själv är förhindrad att utöva hyresrätten, vill överlåta denna till någon, med vilken han sammanbott. I sådana fall bör det icke alltid stå i hyresvärdens makt att motsätta sig detta. Å andra sidan skulle det föra för långt att medgiva överlåtelse rätt, så snart förvärvaren är en person, med vilken hyresgästen sammanbor. Mellan en sådan överlåtelse rätt och en allmän överlåtelse rätt skulle steget i praktiken icke vara långt. Utvägen att sammanflytta någon kortare tid för att få en eljest otillåten överlåtelse genomförd skulle sannolikt icke lämnas alldeles oprövd. En överlåtelse rätt bör därför begränsas till fall, där den som hyresgästen önskar sätta i sitt ställe sammanbor med honom sedan en längre tid tillbaka. En tid av tre år synes här vara en lämplig gräns. I kravet på samboende ligger, att den presumtive efterträdaren haft sitt egentliga hemvist hos hyresgästen, att han i allt väsentligt haft gemensamt hushåll med denne och att han jämväl i övrigt brukat lägenheten samfällt med honom. Den som allenast fått disponera en bestämd del av hyresgästens lägenhet, t. ex. en inneboende, är sålunda ej att anse som samboende i den mening som här avses. En överlåtelse bör naturligtvis icke få genomföras utan hyresvärdens samtycke, om den skulle kunna för honom medföra men, som icke är av bagatellartad beskaffenhet. Den föreslagne efterträdaren måste sålunda skäligen kunna tagas för god såsom hyresgäst. Detta innebär till en början att den samboende måste äga erforderliga personliga kvalifikationer för att bliva en skötsam hyresgäst. Att den samboende skäligen skall kunna tagas för god såsom hyresgäst betyder vidare, att säkerhet skall föreligga för att de ekonomiska förpliktelser, avtalet ålägger hyresgäst, bliva behörigen fullgjorda. Har den samboende ej själv tillräckliga resurser för att kunna bära det ekonomiska ansvaret eller råder tvekan hur härmed förhåller sig, kan överlåtelse icke få ske, med mindre nöjaktig säkerhet ställes för avtalets fullgörande. Det kan därför mången gång bliva erforderligt, att hyresgästen åtager sig att kvarstå såsom garant för avtalets fullgörande för att överlåtelsen skall kunna genomföras. Vägrar hyresvärden samtycke till överlåtelse, synes hyresgästen böra vara pliktig att före överlåtelsen inhämta domstols tillstånd till åtgärden.

Då *hyresgäst* med bostadslägenhet *avlider*, träder dödsboet enligt allmänna civilrättsliga regler i den dödes ställe såsom hyresgäst. Dödsboets inträde i hyresrätten anses icke som lägenhetsöverlåtelse, även om dödsboet utövar hyresrätten genom delägare, som icke förut bott i lägenheten. Emellertid sträcker sig dödsboets möjligheter att förfoga över lägenheten för närvarande längre. Dödsboet är berättigat att i sitt ställe sätta annan, vilken hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst, med verkan att dödsboet frigöres från ansvaret för avtalets fullgörande. Den som dödsboet sätter i sitt ställe behöver icke vara dödsbodelägare eller eljest hava någon anknytning vare sig till den döde eller hans lägenhet. Efterträdaren kan vara vem som helst, som skäligen kan godtagas såsom hyresgäst. Denna dödsboets substitutionsrätt, som synes ha tillkommit huvudsakligen med tanke på affärlägenheter, förefaller att vara alltför vidsträckt. Om dödsboet icke behöver lägenheten såsom bostad för efterlevande make eller dödsbodelägare, som vid dödsfallet bodde i lägenheten, eller för annan med speciellt fast anknytning till lägenheten, synes det i allmänhet vara rimligare att dispositionsrätten över lägenheten så snart som möjligt återgår till fastighetsägaren än att dödsboet skall äga besätta lägenheten med ny hyresgäst. För att tillgodose efterlevande makes intresse har i det föregående den ordningen förordats, att om hyresrätten genom bodelning eller skifte tillägges honom, han äger rätt att träda i dödsboets ställe såsom hyresgäst. I övrigt synes dödsboet allenast böra äga rätt att i sitt ställe sätta dödsbodelägare, som vid dödsfallet sammanlevde med hyresgästen, eller annan, som sammanbott med honom i minst tre år, allt såframt efterträdaren skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst. Vägrar hyresvärden samtycke till överlåtelsen, synes domstols tillstånd böra inhämtas före överlåtelsen. Sant är, att man icke genom en sådan begränsning av dödsboets substitutionsrätt, betager dödsboet möjligheten att utöva sin hyresrätt genom delägare, som icke förut bott i lägenheten. Om hyresvärden i sådant fall uppsäger avtalet till upphörande, bör — såsom kommittén i annat sammanhang framhållit — hans intresse att få disponera lägenheten i allmänhet givas företräde framför dödsboets intresse att få behålla lägenheten. Dödsboets optionsanspråk bör sålunda normalt icke bifallas i dylika fall.

Vad härefter angår den under senare tid aktualiserade frågan om en rätt i vissa fall för hyresgäst att utan hyresvärdens medgivande överlåta sin hyresrätt för att genom *byte* skaffa sig annan bostad förhåller det sig otvivelaktigt så, att behovet att få använda förhyrd lägenhet såsom bytesobjekt framträder med vida större styrka under svårartad bostadsbrist än i någorlunda normala marknadssituationer. Lagregler för främjande av lägenhetsbyten äro därför mera att hänföra till lagstiftning med krisartad hyresmarknad som riktpunkt än till en allmän hyreslag, som med hänsyn till sin permanenta karaktär åtminstone i första hand måste taga

sikte på mera normala marknadsförhållanden. I enlighet härmed har kommittén ansett sig böra upptaga förevarande fråga till behandling allenast såvitt den angår spörsmålet, huruvida lagbestämmelser till underlättande av lägenhetsbyten kunna antagas vara av behovet påkallade i sådana bristlägen som i stort sett kunna anses falla inom ramen för de någorlunda normala fluktuationerna på hyresmarknaden. Svaret på detta spörsmål bör måhända bli ja, om man saknar anledning räkna med att lägenhetsbyten i någon större utsträckning skola kunna komma till stånd på frivillighetens väg. Erfarenheten från senare tid ger emellertid vid handen, hurusom det bl. a. på grund av partsorganisationernas verksamhet varit möjligt att på frivillig väg få till stånd lägenhetsbyten i betydande omfattning. Det lärer därför, åtminstone så länge en positiv medverkan till främjande av socialt önskvärda lägenhetsbyten är att påräkna från vederbörande partsorganisationers sida, finnas anledning förvänta, att det behov att få använda förhyrd lägenhet såsom bytesobjekt, som kan föreligga i situationer med mera måttlig bostadsbrist, i huvudsak skulle kunna tillgodoses utan lagstiftningsåtgärder. Detta gäller även för det fall, att hyresgästs dödsbo vill använda lägenheten såsom bytesobjekt. Den möjlighet härtill, som 8 § hyreslagen erbjuder, ehuru paragrafen tillkommit utan tanke på boets bytesbehov, har för övrigt sedan länge realiter varit begränsad genom den praxis, som hyresregleringsmyndigheterna följt i förlängningsmål, utan att några speciella olägenheter härav förmärkts trots den svåra bostadsbrist, varunder begränsningen genomförts. Enligt nämnda praxis har en uppsägning från hyresvärdens sida av den, som hyresgästs dödsbo i och för lägenhetsbyte satt i sitt ställe, i princip icke förklarats ogiltig utan ansetts böra stå fast (se Hedfelt—Ringdén—Hamilton, Hyresreglering och besittningsskydd s. 108).

Ett svårlöst spörsmål är *om och i vad mån näringsdrivande hyresgäst bör tillerkännas rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta sin hyresrätt*. Såsom i skilda sammanhang framhållits, är för mången näringsdrivande hyresgäst karakteristiskt, att han genom sitt arbete och sina kapitalinsatser skapar ett ekonomiskt värde, som är knutet till den förhyrda lägenheten i den meningen, att det icke alls eller i vart fall icke utan väsentlig olägenhet kan göras till föremål för överlåtelse annorledes än i förening med rätten till lokalen. Inom vissa verksamhetsgrenar ligger detta värde huvudsakligen i anordningar, som hyresgästen vidtagit i själva lokalen för dess inrättande till avsett ändamål, eller i inventarier, som hyresgästen för sin verksamhet anskaffat och som vid en fristående försäljning betinga lägre pris än om de överlåtas jämsides med hyresrätten till den lokal, för vilken de anskaffats. Inom andra branscher ligger ifrågavarande värde väsentligen i den kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet förenats med lokalen. Det värde, som genom en näringsdrivande hyresgästs verksamhet kan vara bundet i den förhyrda lägen-

heten, kan stundom vara av ansenlig storlek. Så länge hyresgästen driver sin rörelse i den förhyrda lokalen, njuter han avkastningen av detta värde. För hyresgästen under hyrestiden, har för närvarande hans dödsbo möjlighet att tillgodogöra sig ifrågavarande värde antingen genom att fortsätta rörelsen eller genom att överlåta denna jämte hyresrätten till lokalen, vilket med stöd av 8 § hyreslagen kan ske utan hyresvärdens samtycke. Om hyresgästen på grund av hög ålder eller sjukdom eller av annan orsak icke är i tillfälle att för återstående hyrestid fortsätta sin rörelse, är där-
 emot hans möjligheter att realisera ifrågavarande värde beroende på om hyresvärden är villig medgiva att hyresrätten överlåtes. Oavsett i vilken utsträckning hyresvärdar missbruka sin ställning härutinnan, kan det med hänsyn till vikten av det intresse, som för hyresgästens vidkommande kan stå på spel, icke anses tillfredsställande, att rättsordningen överlämnar åt hyresvärden att efter gottfinnande avgöra, om hyresgästen skall få tillgodogöra sig det ekonomiska värde, som genom hans eller hans företräda-
 res arbete och kapitalinsatser knutits till lägenheten. Fastmera bör hyresgästen, i den mån ett skäligt hänsynstagande till andra berättigade intres-
 sen det medger, erhålla en rättsligt tryggad möjlighet att tillgodogöra sig nämnda värde. I vilken form en förbättring av den näringsdrivande hyresgästens ställning härutinnan bör åvägbringas, kan vara föremål för tvekan. Det ligger måhända närmast till hands att i vissa fall giva näringsdrivande hyresgäst rätt att sätta annan i sitt ställe. I den mån det hyresgästsintresse, varom här är fråga, i gällande lag åtnjuter rättsligt skydd, har ju detta uppbyggts i substitutionsrättens form (jfr 8 § hyreslagen).
 Mot denna utväg har emellertid invänts, att det stundom kan vara fördelaktigare för en hyresvärd att betala hyresgästen ersättning för det värde, som är att tillskriva hans verksamhet, och själv få disponera över lägenheten än att låta tredje man inträda i hyresrätten. Alternativet att genom ersättningsregler tillgodose den näringsdrivande hyresgästens intresse bör därför icke lämnas oprövat. Enligt detta alternativ skulle hyresvärd, som obehörigen vägrar samtycke till överlåtelse, kunna drabbas av ersättnings-
 skyldighet, därest hyresgästen i anledning av hyresvärdens förfarande be-
 gagnade sig av den rätt att uppsäga avtalet till upphörande, som enligt 7 § nuvarande hyreslag tillkommer honom, och ersättningskyldigheten skulle kunna omfatta sådan skada, som enligt kommitténs förslag är ersättningsgill vid obefogad förlängningsvägran. En lösning efter i huvudsak denna linje förordades vid remissbehandlingen av 1946 års framställning i ämnet av bl. a. Sveriges köpmannaförbund. Emellertid medför denna anordning, att en hyresgäst, som vill söka komma till sin rätt, ofta måste sätta stora värden på spel. En hyresgäst, som anser, att hyresvärden obehörigen vägrat samtycke till överlåtelse och därför uppsäger kontraktet, har, därest hans ståndpunkt i rättslig väg underkännes, gått miste om sin hyresrätt och därmed också om det värde, som bundits i lägenheten

genom hans insatser i arbete och kapital. En sådan ordning är så mycket mer oläglig som utgången av en process i frågan, huruvida hyresvärden haft rimlig anledning att vägra samtycke, ofta måste bliva oviss. Hyresvärden löper däremot med ersättningsalternativet i allmänhet icke lika stora risker genom att vägra samtycke. I det mest praktiska fallet, nämligen att hyresgästen vill tillgodogöra sig värdet av sin till lokalen knutna kundkrets, får hyresvärden vid obehörig vägran att samtycka till överlåtelse visserligen utgiva ersättning till hyresgästen för att denne förlorat sin kundkrets men erhåller i gengäld det värde, som den till lokalen knutna kundkretsen representerar. Med hänsyn till vad sålunda anförts vill kommittén för sin del förorda, att den åsyftade förbättringen av den näringsdrivande hyresgästens ställning åvägabringas medelst substitutionsregler, helst som hyresvärdens inlösningsintresse i erforderlig mån lär kunna tillgodoses även inom ramen för sådana regler.

En substitutionsrätt för näringsdrivande hyresgäst måste naturligen underkastas åtskilliga begränsningar. Substitutionsrätten bör i princip icke sträcka sig längre än som påkallas av dess syfte att bereda hyresgästen tillfälle att tillgodogöra sig det i lägenheten bundna värde, som är att tillskriva hans verksamhet. I enlighet härmed har man att med de medel som stå till buds söka motverka att hyresgästen genom substitutionsmöjligheten tillgodogör sig ett värde, som icke beror av hans verksamhet. I viss utsträckning kan detta förebyggas, om substitutionsrätten begränsas till fall, där fråga är om överlåtelse till någon som skall övertaga hyresgästens verksamhet, d. v. s. förvärva och fortsätta dennes rörelse. En överlåtelse av förvärvslägenhet till person, som där skall bedriva verksamhet av annat slag än hyresgästen, är nämligen till sin typ en transaktion, som mera rör sig om det värde, som själva hyresrätten äger, än om det värde, som hyresgästen genom sina insatser knutit till lägenheten. Den föreslagna begränsningen är för övrigt påkallad även ur en annan synpunkt. För en hyresvärd kan det uppenbarligen icke vara likgiltigt vad slags verksamhet som bedrivs i hans fastighet. Liksom en hyresvärd i princip icke är skyldig tåla att en hyresgäst brukar lägenheten för annat ändamål än vid upplåtelsen förutsatts, bör han ej heller vara pliktig finna sig i att hyresgästen överlåter lägenheten till någon, som där skall bedriva verksamhet av annat slag än hyresgästen.

Ett tvångsingripande av substitutionsrättens karaktär bör icke få ske i andra fall än då hyresvärdens vägran att medgiva överlåtelse är obillig. För att en vägran skall anses obillig bör till en början fordras, att hyresgästen har ett väsentligt intresse av att få överlåta hyresrätten. Huruvida så är fallet, beror framför allt på storleken av det värde, som genom hyresgästens eller hans företrädares insatser bundits i lägenheten antingen i form av särskilda mer eller mindre kostnadskrävande anordningar, som från hyresgästsidan vidtagits i själva lägenheten för att öka dess använd-

barhet för det med förhyrningen avsedda ändamålet, eller i form av inventarier, som erfordrats för verksamhetens bedrivande och som icke utan förlust kunna överlåtas annat än jämsides med hyresrätten,¹ eller slutligen i form av en kundkrets, som endast är överlåtbar i förening med rätten till lokalen. En substitution, varmed i stort sett intet annat skulle vinnas, än att hyresgästen undginge en värdeminskning å inventarier, vilken icke är avsevärt större än vad hyresgäster i allmänhet få bära när de flytta till annan lägenhet, kan icke anses uppburen av ett tillräckligt vägande överlåtelseintresse. Att en hyresgäst anskaffat en uppsättning kontorsmöbler till en ordinär kontorslägenhet, kan sålunda icke vara nog för att en hyresvärd skall få finna sig i ett av honom icke önskat ombyte av hyresgäst, även om man måste räkna med att förlust uppkommer vid en fristående försäljning av möblerna. Ej heller kan den, vars kundkrets icke i nämnvärd utsträckning är knuten till själva lokalen, anses ha fog för ett substitutionsanspråk, som han framställer under hänvisning till sin kundkrets. Om kundkretsen överhuvud är överlåtbar, kan den ju i sådant fall överlåtas oberoende av rätten till lokalen. Huruvida en näringsdrivande hyresgästs kundkrets är knuten till lägenheten eller icke, beror på rörelsens art. Inom detaljhandeln är kundkretsen vanligen knuten till driftslokalen. Som exempel på verksamhetsformer, där kundkretsen i allmänhet icke är i nämnvärd utsträckning förknippad med driftsstället, kan nämnas partihandel, försäkringsagentur, mäklar- och revisionsverksamhet, läkar- och tandläkarpraktik samt advokat- och arkitektverksamhet. Om hyresvärden erbjuder sig att inlösa hyresgästens verksamhet efter det pris, som den föreslagne efterträdaren utfäst, eller där fråga är om annat fång än köp, efter det värde, som verksamheten skäligen kan anses äga, och nödig säkerhet föreligger för att hyresvärden är i stånd att fullgöra sitt erbjudande, bortfaller därmed hyresgästens intresse av att få substitutionen genomförd. Hyresvärdens vägran att medgiva substitution kan under sådana förhållanden icke anses obillig.

Ej heller kan hyresvärdens vägran anses vara obillig, om anledning förekommer, att hyresgästen genom substitutionen även tillgodogör sig värden, som icke äro att tillskriva hans verksamhet, t. ex. betingar sig vederlag för själva hyresrätten utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han skulle avträda lägenheten till den föreslagne efterträdaren. Då fri prisbildning råder på hyresmarknaden, finnes väl i allmänhet icke anledning antaga, att hyresgästen betingar sig vederlag för själva hyresrätten. Vid fri prisbildning får nämligen hyresvärden normalt förutsättas ha av sin hyresgäst betingat sig så hög hyra som motsvarar lägenhetens marknadsvärde. Något marknadsmässigt övervärde, som

¹ Det i lägenheten bundna inventarievärdet framträder såsom skillnaden mellan vad hyresgästen kan betinga sig i ersättning för inventarierna, om dessa överlåtas i förening med hyresrätten till lägenheten, och vad inventarierna kunna inbringa vid en fristående försäljning.

hyresgästen skulle kunna tillgodogöra sig, finnes m. a. o. i allmänhet icke vid fri prisbildning. Frågan om hyresgästen betingar sig vederlag för själva hyresrätten får därför i huvudsak endast aktualitet, när hyresvärden jämlikt hyresregleringslagens bestämmelser eller på annan grund är underkastad begränsning i rätten att betinga sig hyra för lägenheten. Som lätt inses, är det förenat med avsevärda svårigheter¹ att med något anspråk på exakthet avgöra, huruvida en avtalad överlåtelsesumma inkluderar ersättning för själva hyresrätten. Trots metodens bristfällighet synes man här nödsakad att nöja sig med en bedömning av om ersättningen för sådana ting som varulager och inventarier överensstämmer med gängse pris eller eljest är skäligen samt om vederlaget för kundkretsen står i sådant förhållande till omsättningens storlek, att det kan anses motsvara den i branschen vedertagna gottgörelsen härför eller eljest förefaller rimligt. Å andra sidan lär man redan då anledning förekommer till antagande, att vederlaget är högre än normalt, åtminstone vid reglerad marknad vara befogad presumera, att ersättning utgår jämväl för hyresrättens marknadsmässiga övervärde. Stundom ha farhågor uttalats för att en kontroll av vederlagets storlek skulle kunna bli ineffektiv av den anledningen att hyresgästen kunde uppgiva en lägre överlåtelsesumma än den i verkligheten avtalade. Såsom av det ovan sagda framgår, löper emellertid en hyresgäst, som så förfar, risk att få sitt substitutionsanspråk ogillat, därest hyresvärden erbjuder sig att inlösa verksamheten efter det pris, som hyresgästen påstått sig ha avtalat med tredje man.

En vägran att samtycka till överlåtelse kan givetvis icke anses obillig, om hyresvärden genom överlåtelsen skulle kunna tillfogas något egentligt men. Lika angeläget som det är att en näringsdrivande hyresgäst, som ej är i tillfälle att fortsätta sin rörelse, erhåller en rättsligt tryggad möjlighet att tillgodogöra sig det värde, som genom hans insatser i arbete och kapital knutits till den förhyrda lokalen, lika viktigt är det, att icke ett ombyte av hyresgäst genomföres mot hyresvärdens vilja utan att säkerhet föreligger för att icke intrång i hyresvärdens berättigade intressen därigenom sker. I första hand måste tillses, att icke personförändringen medför en försämring av hyresvärdens möjligheter att utkräva de ekonomiska förpliktelser avtalet ålägger hyresgäst. Icke minst med hänsyn till affärlägenheternas stora betydelse för fastighetsekonomin lär man vara befogad att kräva en betryggande bevisning härutinnan. Framgår ej med erforderlig tydlighet, att den föreslagne efterträdaren äger tillräckliga ekonomiska resurser för att behörigen kunna fullgöra hyresavtalets förpliktelser, är hyresvärden i sin fulla rätt att vägra samtycke till överlåtelse,

¹ Redan med gällande lagstiftning ställas domstolarna stundom inför uppgiften att avgöra, huruvida ett för en rörelse betingat vederlag inkluderar ersättning för hyresrätt (se NJA 1952 s. 205).

såvida ej godtagbar säkerhet ställts för avtalets fullgörande. För att undanröja tvekan, huruvida substitution utsätter hyresvärden för ekonomisk risk, kan det ofta vara lämpligt, att den överlåtande hyresgästen ställer sig som garant för hyresavtalets fullgörande. En begäran härom från hyresvärdens sida synes för övrigt en hyresgäst, som vill sätta annan i sitt ställe, i allmänhet icke ha fog att motsätta sig. Menar hyresgästen, att efterträdaren är solvent för hyresavtalets förpliktelser, bör ju hinder icke möta för honom att ikläda sig det begärda garantiansvaret. Anser hyresgästen återigen, att efterträdaren icke är kapabel att fullgöra hyresavtalets skyldigheter, kan han icke rimligtvis göra anspråk på att få sätta honom i sitt ställe. Vid bedömning av efterträdarens ekonomiska förutsättningar att uppfylla de skyldigheter hyresavtalet ålägger hyresgäst måste hänsyn även tagas till omständigheter, som på något längre sikt kunna inverka på hans förmåga att fullfölja hyresavtalet. Att den som skall övertaga hyresgästens rörelse besitter den erfarenhet i branschen, som erfordras för att med utsikt till framgång driva en rörelse av ifrågavarande slag, är en faktor, som härvid är av särskild betydelse. Även om efterträdaren är till fullo solvent för hyresavtalets förpliktelser, kan en hyresvärd icke vara pliktig att taga honom för god, därest efterträdaren med hänsyn till de upplysningar som inhämtats om honom får antagas vara en person, som är svårmedgörlig i sina mellanhavanden med andra. Vägrar hyresvärd att taga den presumtive efterträdaren för god, har hyresgästen att välja mellan att föra frågan vidare till domstols prövning, varvid utgången kan vara oviss, eller att återkomma med förslag om annan efterträdare. Kommittén utgår ifrån att den senare vägen i de flesta fall kommer att beträdas såsom varande den mest lättframkomliga. Ur den tillträdande hyresgästens synpunkt kan det för övrigt ej vara särskilt tilltalande att inträda i hyresförhållandet mot hyresvärdens bestridande. Att hyresvärden hellre vill hyra ut lägenheten för rörelse av annat slag eller eljest disponera den för annat ändamål, synes icke vara något giltigt skäl för hyresvärden att motsätta sig ett ombyte av hyresgäst under löpande kontraktstid. Hade hyresgästen själv varit i tillfälle att fortsätta sin rörelse, hade ju hyresvärden fått finna sig i att lägenheten åtminstone för återstående avtalstid använts för det ändamål, för vilket den upplåtits åt hyresgästen. Att tidigare kontroverser mellan hyresvärd och hyresgäst icke kunna få åberopas som skäl att vägra samtycke till överlåtelse, är uppenbart.

En hyresvärd bör icke vara skyldig att finna sig i att en lägenhet går ur hand i hand. Som villkor för rätt att överlåta affärslägenhet bör därför i allmänhet gälla, att hyresgästen drivit verksamhet i lägenheten någon längre tid. En tid på fem år förefaller att vara en lämplig gräns. Det bör dock icke vara uteslutet för en näringsdrivande hyresgäst, som innehaft lägenheten kortare tid, att få överlåta hyresrätten, om synnerliga skäl tala

härför. Så kan framför allt vara fallet, om på grund av sjukdomsfall, dödsfall eller annan utomordentlig händelse hinder uppstått på hyresgästsidan för rörelsens fortsättande.

Där hyresvärdens vägrar samtycke till överlåtelse, bör substitutionen vara beroende av domstols tillstånd.

Total sublokation

Liksom det i allmänhet bör vara hyresgästen förbjudet att utan hyresvärdens medgivande överlåta sin hyresrätt, bör det i princip icke heller tillkomma honom att utan hyresvärdens samtycke åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten i dess helhet. Kravet på sådant samtycke uppbares här liksom i överlåtelselfallet främst av hyresvärdens intresse att lägenheten endast brukas av aktsamma personer med förmåga att visa hänsyn till andra hyresgäster i fastigheten. Då här är fråga om personförändring av mer eller mindre övergående karaktär, må till belysning av detta intresse särskilt framhållas, att enligt allmän erfarenhet lägenheter, som nyttjas av tillfälliga innehavare, ej sällan utsättas för ett förhållandevis större slitage än lägenheter, som brukas av stadigvarande hyresgäster.

Förbudet att utan hyresvärdens medgivande upplåta lägenheten i dess helhet till annans begagnande avser allenast sådan rättshandling, varigenom hyresgästen åt tredje man upplåter en självständig rätt att bruka lägenheten. Intager den, åt vilken hyresgästen överlämnar den omedelbara besittningen av lägenheten, sådan ställning i förhållande till hyresgästen, att han är skyldig att i allo underkasta sig dennes anvisningar för lägenhetens begagnande, såsom fallet är med hyresgästens husfolk och gäster, erfordras icke hyresvärdens samtycke för att han skall få inneha lägenheten. I allmänhet möta inga svårigheter att fastställa, huruvida tredje man innehar lägenheten såsom hyresgästens besittningsbiträde eller såsom utöware av en självständig brukningsrätt. Att hyresgästens make — för att taga ett alldagligt exempel — innehar lägenheten å hyresgästens vägnar, medan denne på grund av sitt arbete vistas på annat håll, är sålunda uppenbart. I särskilda fall kan det emellertid vara vanskligt att avgöra, om innehavaren av en lägenhet intager ställning såsom hyresgästens besittningsbiträde eller är att anse såsom en i förhållande till hyresgästen självständig nyttjanderättshavare. Som exempel härpå kan nämnas det fall, att en hyresgäst, som någon tid skall vistas på annan ort, avtalar med någon bekant eller utomstående, att denne under hyresgästens bortovaro skall bo i lägenheten och öva tillsyn över denna. Har innehavaren att erlagga vederlag för nyttjandet, synes man vara befogad presumera, att han utövar en gentemot hyresgästen självständig brukningsrätt. En dylik presumtion förefaller också närliggande i fall, där det med hänsyn till omständigheterna framstår såsom ovisst, om hyresgästen någonsin skall återtaga lägenheten. Ett vanligt exempel på en sådan situation erbjuder det fall, att hyresgästen

på grund av misshälligheter, som uppstått mellan honom och hans make, lämnar det gemensamma hemmet. Många hemskillnader och äktenskapskillnader föregås ju av någon tids faktisk särlevnad. Då hyresgästen på grund av söndring i äktenskapet lämnat det gemensamma hemmet, bör emellertid hans make, även om han skulle vara att betrakta såsom en i förhållande till hyresgästen självständig nyttjanderättshavare, äga att bruka lägenheten, till dess frågan om hans övertagande av hyresrätten blivit avgjord, utan hinder av att hyresvärdens samtycke icke föreligger. I annat fall äventyrar man, att reglerna om makes rätt att efter hemskillnad eller äktenskapsskillnad övertaga andra makens hyresrätt till den gemensamma bostaden delvis förfela sitt syfte. Huruvida hyresgästen lämnat hemmet självmant eller i anledning av domstols förordnande, att hans make skall äga kvarsitta i hemmet, till dess bodelning skett (15 kap. 11 § GB), bör härvid vara utan betydelse. Ej heller vid hyresgästens död synes hyresvärdens samtycke böra krävas för att efterlevande make, som ej är dödsbodelägare, skall få bruka den gemensamma bostaden, till dess frågan om hans övertagande av hyresrätten blivit avgjord. Enligt kommitténs mening bör i hyreslagen införas en uttrycklig regel, som dispenserar från kravet på hyresvärdens samtycke, då hyresgästens make vid särlevnad eller hyresgästens död nyttjar lägenheten i avbidan på ett slutligt avgörande av substitutionsfrågan. Regeln bör gälla för lägenhet, som förhyrts för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make, samt ha det innehåll i övrigt, att om hyresgästen avlider eller lämnar det gemensamma hemmet, hans make skall äga rätt att utan hinder av att hyresvärden icke därtill samtyckt bruka lägenheten, till dess frågan om hans övertagande av hyresrätten blivit avgjord.

Huruvida total sublokation även i andra fall bör få ske utan hyresvärdens samtycke förefaller tveksamt. Närmast torde väl komma i fråga att bereda bostadshyresgäst, som på grund av någon oförutsedd händelse, t. ex. inträffad sjukdom eller förflyttning i tjänsten, tillfälligt icke har behov av sin lägenhet, möjlighet att med rättens tillstånd upplåta lägenheten till annan, därest hyresvärden utan skälig anledning vägrar honom samtycke. En regel av denna innebörd skulle dock knappast få någon större praktisk betydelse i sådana fall, där hyresgästen allenast för kortare tid är ur stånd att själv draga nytta av lägenheten. I dylika fall lär nämligen flertalet hyresgäster föredraga att låta lägenheten stå outnyttjad framför att upplåta sitt hem till begagnande av någon utomstående. Däremot kan man utgå ifrån att regeln ofta skulle komma till användning i fall, där hyresgästen för längre tid, t. ex. något eller några år, är ur stånd att själv utnyttja lägenheten. För de flesta hyresgäster är det vid långvarigare förhinder förenat med alltför kännbara kostnader att behålla lägenheten, därest denna under tiden skall stå outnyttjad. Sett enbart ur den enskilde hyresgästens synpunkt kan det i dylika situationer helt visst te sig ända-

målsenligt, att han har möjlighet att oberoende av hyresvärdens vilja hyra ut lägenheten till annan, så att han blir i stånd att reservera lägenheten för sin räkning, oaktat han icke på åtskillig tid har något eget behov av densamma. Emellertid får icke förbises, att en sublokationsrätt i här avsedda fall för sin praktiska användbarhet förutsätter, att den, till vilken hyresgästen upplåter lägenheten, saknar rätt att behålla lägenheten när hyresgästen åter får behov av densamma. Underhyresgästen kan alltså icke få vara utrustad med besittningsskydd i förhållande till huvudhyresgästen, när dennes behov av lägenheten aktualiseras. Ur allmän synpunkt kan det icke vara till gagn att främja förfaranden, varigenom lägenheter komma att undandragas den marknad, där man kan få hyra bostad med tryggad besittningsrätt. Kommittén har med hänsyn härtill icke ansett sig böra förorda en rätt till total sublokation i här avsedda situationer.

Verkan av hyresvärdens samtycke till överlåtelse eller underupplåtelse

Om hyresvärden samtyckt till överlåtelse av lägenheten, är hyresgästen enligt 7 § nuvarande hyreslag därmed fri från de förpliktelser avtalet ålägger honom, såframt ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor. Regeln avser till synes såväl det fall, att hyresvärden lämnat sitt samtycke till en överlåtelse av hyresrätten, d. v. s. en definitiv avhändelse av lägenheten, som det fall, att han medgivit hyresgästen rätt att mer eller mindre tillfälligt upplåta hela lägenheten till annans begagnande. Lämpligheten av att i det hänseende, varom nu är fråga, jämställa de båda fallen förefaller emellertid diskutabel. Har en hyresvärd förbehållslöst samtyckt till en definitiv avhändelse av hyresrätten, är det förvisso väl förenligt med vad en hyresvärd i allmänhet inlägger i sådant samtycke och för övrigt jämväl påkallat av hänsyn till det praktiska livets behov att till samtycket knyta den effekten, att hyresgästen befrias från sina förpliktelser gentemot hyresvärden. Om samtycket i stället hänför sig till en mer eller mindre tillfällig andrahandsupplåtelse, t. ex. en underuthyrning av lägenheten för några sommarmånader, saknas däremot i allmänhet verklighetsunderlag för antagandet, att hyresvärden genom samtycket velat ens för någon tid lösa hyresgästen från kontraktet. Betecknande är, att den nuvarande regeln i litteraturen stundom ansetts överhuvud icke kunna tillämpas annat än i fråga om definitiva avhändelser.¹ Enligt kommitténs mening bör verkan av ett reservationslöst samtycke från hyresvärdens sida vara olika allteftersom det hänför sig till en definitiv avhändelse av hyresrätten eller till en underupplåtelse av mer eller mindre övergående karaktär. I förra fallet bör samtycket ha ansvarsbefriande effekt. I det senare fallet bör hyresgästen däremot alltjämt kvarstå såsom ansvarig för kontraktets förpliktelser. Vid ovisshet huruvida samtycket hänför sig till en överlåtelse av

¹ Se t. ex. Rodhe, Obligationsrätt sid. 643 not 30 in fine.

hyresrätten eller till en underupplåtelse av lägenheten, torde man böra presumera, att samtycket avser andrahandsupplåtelse.

Påföljd för olovlig överlåtelse eller underupplåtelse

Om hyresgästen utan erforderligt samtycke överlåter hyresrätten eller upplåter lägenheten till annans begagnande, är hyresrätten för närvarande förverkad, såframt ej vad som lägges hyresgästen till last är av allenast ringa betydelse. Den omständigheten, att hyresgästen vidtager rättelse så snart kontraktsbrottet påtalas av hyresvärden, utgör icke här som vid en del andra kontraktsbrott hinder för hyresrättens förverkande. På sina håll utomlands uppställs däremot som en förutsättning för att förverkandepåföljd i hithörande fall skall inträda, att hyresgästen trots tillsägelse underlåtit att vidtaga rättelse. Så är exempelvis fallet i dansk rätt. Till undvikande av onödig stränghet synes man även för svensk rätts del böra vid olovlig överlåtelse eller upplåtelse göra förverkandepåföljdens inträde beroende av att hyresgästen trots tillsägelse icke vidtagit rättelse. Om hyresgästen tillika gjort sig skyldig till kontraktsbrott, som utan vidare medför hyresrättens förverkande, är naturligtvis hyresvärden berättigad att på grund av detta kontraktsbrott häva avtalet utan att avvakta rättelse. Har exempelvis den, till vilken den olovliga överlåtelsen eller upplåtelsen skett, vanvårdat lägenheten, är sålunda hyresrätten liksom för närvarande förverkad redan genom vanvården. Även utan uttryckligt angivande av den tid, inom vilken rättelse skall ske, torde vara tydligt att rättelse skall vidtagas genast, d. v. s. inom samma tid som en hyresvärd enligt 14 § nuvarande hyreslag har till sitt förfogande för rättelse i fall som där avses. Uppenbart är, att hyresgästen icke som ursäkt för underlåtenhet att genast vidtaga rättelse kan få åberopa, att avtalet mellan honom och underhyresgästen löper för längre tid. Huruvida rättelsemöjligheten kan utnyttjas blir därför i många fall beroende på om hyresgästen kan träffa uppgörelse med underhyresgästen om dennes förtida avflyttning. Förutsättningarna för en sådan uppgörelse torde dock i allmänhet vara gynnsamma, eftersom underhyresgästen med hänsyn till förverkanderisken vanligtvis har föga att vinna på att kräva avtalets fullföljande. Om rättelsen visserligen icke sker genast men dock vidtages innan hyresvärden gjort bruk av sin uppsägningsrätt, bör hyresvärden i enlighet med den grundsats, för vilken 33 § nuvarande hyreslag ger uttryck, icke vidare äga åberopa hyresgästens förhållande såsom förverkandeanledning.

Då en olovlig överlåtelse eller upplåtelse skett, är det icke minst för förvärvaren (underhyresgästen) av stor betydelse att klarhet utan avsevärd tidsutdräkt skapas i frågan, huruvida hyresvärden vill påtala kontraktsbrottet eller icke. För sådant ändamål stadgas i 33 § nuvarande hyreslag, att hyresvärden icke äger åberopa kontraktsbrottet såsom förverkandegrund, om han icke uppsagt avtalet inom en månad från det han fick

kunskap om kontraktsbrottet. Om rättelsemöjlighet tillskapas i enlighet med kommitténs förslag, har en hyresvärd, som vill påtala kontraktsbrottet icke i första hand att uppsäga avtalet utan att rikta en tillsägelse om rättelse till hyresgästen. Den preklusionsavbrytande effekt, som för närvarande är anknuten till uppsägningen, bör därför i stället förbindas med anmaningen att vidtaga rättelse. Den tid, inom vilken hyresvärden för närvarande skall reagera mot kontraktsbrottet för att bevara sin talerätt, synes kommittén vara väl kort för att han skall hinna skaffa sig sådan kännedom om förvärvaren (underhyresgästen) och dennes förhållanden, som erfordras för ett säkert bedömande av frågan, huruvida skäl föreligga att reagera mot kontraktsbrottet. Härigenom riskerar man, att kontraktsbrottet stundom påtalas i onödan. Kommittén vill därför föreslå, att denna tid förlänges till två månader.

Partiell sublokation

Vad angår hyresgästs rätt till partiell sublokation stadgas för närvarande i 23 §, att hyresgäst ej må i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter att därav kan uppkomma men för hyresvärden. Av stadgandet framgår motsättningsvis, att hyresgästen äger i lägenheten inrymma främmande personer, såframt därav ej kan uppkomma men för hyresvärden. Huruvida detta skall gälla ändå att avtalet uppdrager snävare gränser för hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer, kan vara föremål för tvekan men allmänt antages, att så är fallet. För lägenheter, som uthyrt för annat ändamål än bostad, har regeln ringa praktisk betydelse. Såvitt känt är, har den icke inom detta område av hyresmarknaden föranlett några olägenheter. För bostadslägenheternas del har från fastighetsägarehåll hävdats, att stadgandet icke alltid leder till godtagbara resultat. Härvid har särskilt framhållits, att stadgandet ger bostadshyresgästen en alltför vidsträckt sublokationsrätt, i det att det anses stå sådan hyresgäst öppet att utan hyresvärdens medgivande bedriva rumsuthyrning i stor skala. Såsom stadgandet åtminstone i tidigare praxis tillämpats, lär det ock förhålla sig så, att ett överskridande av de gränser för nyttjanderättens utövning, som stadgandet utstakar, icke anses föreligga enbart därigenom, att någon som förhyrt lägenhet såsom bostad använder huvuddelen av lägenheten för en omfattande rumsuthyrning. Likväl företer ett sådant tillvägagångssätt oftast en påtaglig likhet med förfaranden, som drabbas av lagens principiella förbud att utnyttja förhyrd lägenhet för annat ändamål än vid upplåtelsen förutsatts. Den som bedriver en omfattande rumsuthyrning utövar ju en verksamhet, som står uthyrningsrörelse nära. Man lär heller icke kunna bestrida, att rumsuthyrning i stor skala i allmänhet är ägnad att för hyresvärden medföra vissa ingalunda alltid obetydliga olägenheter, t. ex. större slitage än han vid bestämmande av hyrans storlek haft anledning räkna med eller ökad trafik i fastigheten

med de störningar, som därav kunna följa för de i huset boende. Väl bör en hyresvärd ha att räkna med att den som förhyr lägenhet såsom bostad kan komma att upplåta en del därav till annan, så långt detta kan ske utan att lägenheten förlorar sin huvudsakliga karaktär av hyresgästens bostad. Däremot synes det föra för långt att ålägga hyresvärderna att finna sig i att en lägenhet, som uthyrts såsom hyresgästens bostad, i allt väsentligt användes för rumsuthyrning. En kvantitativ begränsning av rätten att utan hyresvärdens medgivande hyra ut rum förefaller alltså att vara på sin plats. Om denna rätt begränsas till att avse hälften av lägenhetens rum, köket därvid räknat såsom rum, synes därmed hyresgästs legitima intresse att vid ändring av hans personliga eller ekonomiska förhållanden eller eljest få hyra ut en del av lägenheten åt inneboende, likväl vara väl tillgodosett, samtidigt som spärr sättes för brukningsformer, vilka kunna sägas falla utanför de förutsättningar, på vilka hithörande hyresavtal i allmänhet vila. Med en sådan anordning vinnes även, att total sublokation och sådan partiell sublokation, som står den totala nära, bliva föremål för en mera likartad rättslig behandling än vad för närvarande är fallet. På grund av vad sålunda anförts föreslår kommittén, att såsom allmän regel uppställas vad nu anses gälla, nämligen att hyresgäst, ändå att annat avtalats, äger rätt att utan hyresvärdens samtycke inrymma utomstående personer, såframt men därav ej kan uppkomma för hyresvärderna, men att denna rätt för bostadslägenheternas del begränsas till att avse hälften av lägenhetens rum, köket därvid räknat såsom rum. Av det sagda framgår, att även en rumsuthyrning, som avser mindre än hälften av lägenhetens rum, kräver hyresvärdens samtycke, därest den sker under sådana omständigheter, att men därav kan uppkomma för hyresvärderna.

Om hyresgästen i lägenheten inrymmer främmande personer på sådant sätt, att men därav kan uppstå för hyresvärderna och ej på tillsägelse vidtager rättelse, är för närvarande hyresrätten enligt 32 § 4 punkten förverkad, där ej vad som lägges hyresgästen till last är av ringa betydelse. Denna ordning torde böra bibehållas. Den lär ock kunna gälla för det fall, att bostadshyresgäst utan hyresvärdens medgivande uthyrt större del av lägenheten än som är tillåtet.

Om rätt att övertaga lägenhet vid hyrestidens utgång

Gällande rätt

Enligt särskilda bestämmelser i provisoriska lagar kan i anslutning till en förlängning av ett hyresförhållande stundom en partsförändring på hyresgästsidan genomföras. Detta kan till en början inträffa vid subjektsflerhet på hyresgästsidan. Om någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan gäller enligt 2 § första stycket i 1956 års provisoriska lag visserligen som huvudregel, att de vid hyrestidens utgång gemensamt äga rätt till nytt hyresavtal efter bestämmelserna i 1 § i lagen, men om någon av hyresgästerna icke vill påkalla nytt hyresavtal eller de på grund av omständighet, som ligger allenast den ene till last, icke gemensamt äro berättigade till nytt hyresavtal, äger enligt samma lagrum den andre rätt till sådant avtal, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Övertaganderätt enligt denna regel kan i och för sig ifrågakomma, även om hyresrätten är förverkad. Kunnat hyresvärden och den hyresgäst, som vill övertaga lägenheten, icke enas om nytt hyresavtal, har hyresgästen enligt 4 § i lagen att väcka talan därom i allmänhet inom tre veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden påfordrar hans avflyttning. Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal skall komma till stånd, äger den som vill övertaga lägenheten enligt 5 § kvarsitta i lägenheten, till dess saken avgjorts, utan hinder av att hyrestiden utgått. En motsvarighet till övertaganderregeln i 2 § första stycket i den provisoriska lagen bildar regeln i 8 a § första stycket hyresregleringslagen. Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger enligt detta stadgande hyresnämnd på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. Detta kan ske, även om hyresrätten är förverkad. I samband med förordnande om övertaganderätt äger hyresnämnd med samtycke av den som vill övertaga lägenheten bestämma de ändrade hyresvillkor som finnas skäligen (8 a § fjärde stycket). Framställning om övertaganderätt skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra.

I vissa fall kan övertaganderätt även tillkomma någon, som icke förut haft ställning av hyresgäst. Om make, som förhyrt lägenhet till bostad, icke påkallar nytt hyresavtal eller icke är berättigad till sådant avtal, äger sålunda andre maken, om han har sin bostad i lägenheten och vill övertaga denna, enligt 2 § andra stycket i 1956 års provisoriska lag rätt till nytt hyresavtal efter reglerna i 1 § i lagen, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. I sådant fall betraktas maken i optionshänseende såsom hyresgäst. Maken har således liksom hyresgäst att väcka talan om optionsrätt inom viss tid från det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden påfordrar hans avflyttning. Maken är i likhet med hyresgäst berättigad att utan hinder av hyrestidens utgång kvarsitte i lägenheten till dess optionsfrågan avgjorts o. s. v. Även hyresregleringslagen medger, att hyresgästens make, om han bor i lägenheten, stundom får övertaga lägenheten, när hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet från hyresgästens sida. Lagens stadgande om samhyresgästs övertaganderätt skall nämligen enligt 8 a § andra stycket äga motsvarande tillämpning, om hyresgästens make bor i lägenheten och vill övertaga denna.

Nordisk rätt

I de nordiska grannländerna synes direkt motsvarighet saknas till de hos oss för närvarande gällande reglerna om samhyresgästs och makes rätt att vid hyrestidens utgång övertaga lägenheten. Ett självständigt besittningsskydd för äkta make, vare sig han är samhyresgäst eller icke, har där i stället uppbyggt i den formen, att makes samtycke i princip erfordras för att andre maken skall äga bringa hyresförhållandet till upphörande. Enligt *dansk* rätt äger sålunda ene maken icke utan andre makens samtycke uppsäga hyresavtal rörande lägenhet, som användes såsom bostad för familjen eller för förvärvsverksamhet, som andre maken eller båda makarna bedriver (§ 84 stk. 3 lejeloven). Vägrar maken utan skäligen anledning att lämna sitt samtycke till uppsägning, kan hyresgästen hos myndighet erhålla tillstånd att uppsäga avtalet utan sin makes medgivande. Om hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd uppsagt hyresavtalet, är uppsägningen likväl giltig, om hyresvärden icke insåg eller borde ha insett, att hyresgästen handlade på egen hand. Var hyresvärden däremot i ond tro, är uppsägningen ogill, om hyresgästens make väcker talan därom inom tre månader från det han fick kännedom om uppsägningen (18 § loven om ægteskapets retsvirkninger). I stort sett samma regler gälla i *Norge*, ehuru de allenast avse makars gemensamma bostad (14 § loven om ektefellers formuesforhold). I den nyligen tillkomna *finska* hyreslagen har man också beträtt principiellt samma väg som i Norge och Danmark. Med vissa undantag får nämligen make enligt lagen icke uppsäga hyresavtal

rörande bostadslägenhet, som är avsedd för makarnas gemensamma bruk, utan att andre maken därtill samtyckt (35 §).

Kommittén

Subjektsflerhet på hyresgästsidan

Då subjektsflerhet föreligger på hyresgästsidan, bör givetvis den rätt till nytt hyresavtal, som kommittén i det föregående föreslagit, i första hand tillkomma hyresgästerna gemensamt. Om någon av dem icke vill eller kan erhålla nytt hyresavtal, inställer sig frågan, om och i vad mån den eller de övriga böra vara berättigade till sådant avtal. Vad först angår det fall att hyresvärden verkställer uppsägning utan stöd av optionsbrytande faktum — han vill exempelvis höja hyran — och någon av hyresgästerna icke vill göra optionsanspråk gällande, synes den eller de övriga böra vara berättigade till nytt hyresavtal, såframt de måste antagas vara i stånd att på egen hand behörigen fullgöra de förpliktelser, som ett nytt hyresavtal kan komma att medföra, och hyresvärden därför skäligen kan åtnöjas med förändringen. Detsamma bör gälla, därest alla hyresgästerna önska nytt hyresavtal men någon av dem icke kan erhålla sådant, därför att han försuttit någon för optionsrättens bevarande stadgad frist. En sådan utbyggnad av besittningsskyddet låter sig genomföra utan att i nämnvärd mån komplicera optionsproceduren. Vid subjektsflerhet på hyresgästsidan måste oavsett denna utbyggnad uppsägning och sådant tillkännagivande, som inleder optionsproceduren, tillställas samtliga hyresgäster. Även i övrigt synes den för optionstvister utan partsförändring föreslagna proceduren lämpa sig för de fall som nu behandlats.

Har hyresvärden uppsagt avtalet med stöd av en optionsbrytande omständighet, som icke är hänförlig till hyresgästsidan, t. ex. förestående rivning av huset eller en optionsbrytande omläggning av bruksändamålet, kunna uppenbarligen varken hyresgästerna samfällt eller en del av dem komma i åtnjutande av nytt hyresavtal.

Särskild uppmärksamhet påkallar det fall, att hyresvärden med stöd av optionsbrytande faktum, som är att hänföra till hyresgästsidan, uppsagt avtalet. Här är så gott som alltid fråga om fall, där misskötsamhet förekommit på hyresgästsidan. Vanligtvis är situationen den, att hyresrätten förverkats. Enligt såväl den provisoriska lagen som hyresregleringslagen finnes, såsom redogörelsen för gällande rätt ger vid handen, möjlighet för någon av flera samhyresgäster att göra anspråk på nytt hyresavtal, oaktat hyresrätten förverkats. Emellertid är det förenat med påtagliga olägenheter att överhuvud anknyta en optionsrätt till situationer, där hyresrätten är förverkad. Detta beror framför allt därpå, att en optionsrätt, om den icke i praktiken skall bliva tämligen värdelös, måste kombineras med en rätt att utan hinder av hyresrättens förverkande kvarsitta i lägenheten, till

dess optionsanspråket prövats. Antag, att två makar, som gemensamt förhyrt en lägenhet, förverkat hyresrätten och att överexekutor i anledning härav förordnat om deras vräkande. Om den provisoriska lagen är tillämplig på hyresförhållandet, har vardera maken — även om utsikterna till bifall skulle vara minimala — möjlighet att vid domstol väcka talan om nytt hyresavtal under förebärande av att det berott på den andre att hyresrätten förverkats. Begagna sig makarna härav, torde vräkningsutslaget tills vidare icke kunna verkställas. Makarna äro ju med stöd av 5 § i lagen berättigade att utan hinder av att hyrestiden genom hyresrättens förverkande utgått kvarsitta i lägenheten, till dess nytt hyresavtal kommit till stånd eller talan därom ogillats. Fullföljes målet till högsta instans, kan det, särskilt om medling föregått processen, emellanåt bliva fråga om år, innan vräkningsutslaget kan gå i verkställighet. Även om målet stannat i lägre instans, blir verkställigheten avsevärt fördröjd. Där regeln i 8 a § första stycket hyresregleringslagen är tillämplig, kan det ock inträffa, att förverkandepåföljdens verkställande av liknande skäl uppehålls, ehuru dröjsmålet här i allmänhet blir mindre långvarigt, eftersom förfarandet inför hyresnämnd icke är lika tidskrävande som tvistemålsprocessen. Längre dröjsmål med verkställighet av förverkandepåföljd är givetvis ägnat att försvaga förverkandereglernas effektivitet och därmed att försämra hyresvärdens viktigaste medel att förmå hyresgäst att fullgöra sina skyldigheter. Denna olägenhet skulle måhända kunna tolereras, därest man hade anledning räkna med att ett optionsanspråk i hithörande situationer någorlunda ofta skulle kunna vinna bifall. Så är emellertid knappast fallet. För bifall måste fordras, att den som gör optionsanspråk gällande dels är utan skuld till att hyresrätten förverkats, dels ock skäligen kan godtagas såsom hyresgäst. I det vanligaste fallet, att hyresrätten förverkats på grund av försummad hyresbetalning och ej återvunnits inom härför stadgad tid, lär det förverkande beteendet så gott som alltid vara att tillskriva samtliga hyresgäster, eftersom det betalningsansvar, som åvilar samhyresgäster, nästan undantagslöst är solidariskt. Härtill kommer, att om hyresgästerna, trots att var och en av dem genom uppsägningen erhållit påminnelse om att hyran utestår ogulden, visat sig ur stånd att ens i förening betala hyran inom återvinningsfristen, det ytterligt sällan kan finnas fog för antagande, att en del av dem skulle vara kapabla att ensamma fullgöra hyresbetalningen, därest de finge behålla lägenheten. Jämväl i andra förverkandefall begränsas möjligheterna att bifalla optionsanspråk från någon av samhyresgästerna i viss utsträckning därav att samhyresgäster normalt häfta solidariskt jämväl för andra förpliktelser än hyrans erläggande och att svårigheterna att förebringa tillräcklig exculpationsbevisning ej sällan måste bliva betydande. Om det förverkande beteendet fortsättes under tid, som hyresgästerna i avbidan på optionsanspråkets prövning kvarsitta i lägenheten, måste för övrigt rätten att kvarsitta rimligtvis få bringas att upp-

höra utan avvaktan på utgången av en måhända utdragen process om vem av hyresgästerna som bär skulden till kontraktsbrottet. Om avhysning av sådan anledning sker innan optionsanspråket prövats, förlorar optionsrätten därmed sitt värde för den, som till äventyrs kan visa sig vara utan skuld till det inträffade. Sammanfattningsvis torde kunna sägas, att en möjlighet för samhyresgäst att i förverkandesituationer göra optionsanspråk gällande är ägnat att betaga förverkandereglerne åtskilligt av deras effektivitet, till synes utan någon häremot svarande nytta, eftersom den icke mer än i enstaka undantagsfall lär kunna leda till att samhyresgäst får behålla lägenheten. Även om en sådan möjlighet likväl anses böra stå till buds i lägen med svårartad bostadsbrist, bör den enligt kommitténs uppfattning i vart fall icke bibehållas i de marknadslägen, på vilka en allmän hyreslag främst bör taga sikte. Med förverkande kontraktsbrott synes man i förevarande hänseende kunna likställa sådant anteciperat kontraktsbrott, som avses i 31 § nuvarande hyreslag. I övriga fall, där en optionsbrytande grund är hänförlig allenast till en del av samhyresgästerna, synes det icke vara förenat med lika kännbara olägenheter att öppna möjlighet för den eller de övriga hyresgästerna att erhålla nytt hyresavtal, därest de besitta sådana kvalifikationer såsom hyresgäster, att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen.

Om två eller flera hyresgäster genom uppsägningsavtal med sedvanlig förlängningsklausul hyrt en lägenhet, lär avtalet in dubio kunna bringas att utlöpa genom uppsägning från någon av hyresgästerna (se prop. 166/1939 s. 58 noten och Walin, Allmänna hyreslagen m. m. s. 35 f). I sådant fall kunna den eller de övriga hyresgästerna icke på det grundläggande optionsstadgandet i kommitténs förslag grunda någon rätt till nytt hyresavtal, eftersom detta stadgande icke är tillämpligt vid uppsägning från hyresgästsidan. Sådan rätt bör emellertid tillkomma dem, under förutsättning att de skäligen kunna tagas för goda såsom hyresgäster. Fallet synes nämligen böra behandlas på samma sätt som när hyresvärden utan stöd av optionsbrytande faktum uppsagt hyresgästerna och någon eller några av dem icke vilja påkalla nytt hyresavtal. En sådan utbyggnad av besittningsskyddet medför dock oundvikligen ökad omgång i procedurhänseende såtillvida, att det för optionstvister föreslagna förfarandet blir tillämpligt, även då uppsägning göres av någon av flera samhyresgäster. Jämväl i sådant fall får alltså hyresvärden, om han och återstående hyresgäster icke kunna enas om nytt hyresavtal eller hyresförhållandets upplösning, tillstålla dem sådant tillkännagivande, som inleder optionsproceduren, varefter medling och eventuellt rättegång äger rum.

På grund av vad sålunda anförts föreslår kommittén utöver regeln att optionsrätt tillkommer samhyresgäster gemensamt ett stadgande av innebörd att om någon, som förhyrt lägenhet gemensamt med annan, uppsagt hyresavtalet eller samhyresgästerna eljest på grund av omständighet, som

är hänförlig allenast till någon av dem, icke gemensamt äro berättigade till nytt hyresavtal, den andre skall, där hyresrätten ej är förverkad eller avtalet upphör av anledning som i nuvarande 31 § sägs, äga rätt till sådant avtal, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Även om stadgandet av redaktionella skäl närmast tager sikte på det vanligaste fallet av subjektsflerhet på hyresgästsidan, nämligen att lägenhet förhyrts av två hyresgäster, är det utan vidare tydligt, att den grundsats, för vilken stadgandet ger uttryck, måste komma i tillämpning även i det fall att flera personer äro samhyresgäster.

Makes övertaganderätt

Då hyresgästens make genom bodelning i anledning av hemskillnad eller äktenskapets upplösning tillagts hyresrätten till makarnas gemensamma bostad, skall maken, enligt vad kommittén tidigare föreslagit, äga rätt att under löpande kontraktstid träda i hyresgästens ställe. För att motverka att värdet av denna regel går till spillo, bör maken, i den mån det med skäligen hänsynstagande till andra intressen låter sig göra, skyddas mot risken att hyresförhållandet bringas till upphörande, innan bodelning hinner ske. Särskilt då söndringen i äktenskapet lett därhän, att den make, som står för hyreskontraktet, lämnat hemmet, kan det lätt inträffa, att han, den andre maken ovetande, uppsäger avtalet till upphörande innan bodelning hinner ske eller ock i händelse av uppsägning från hyresvärdens sida underlåter att inom föreskriven tid göra optionsanspråk gällande. Mot dylika förfaringssätt kan man endast delvis skydda make genom att uppställa krav på dennes samtycke till uppsägning från andre makens sida, låt vara att den måhända mest framträdande risken mot illojala dispositioner därigenom förebygges. Ett mera fullständigt besittningsskydd beredes make, om man i likhet med vad som skett i hyresregleringslagen och den provisoriska lagen tillägger honom en rätt att under vissa förutsättningar få hyra lägenheten, därest det löpande hyresavtalet skulle upphöra att gälla. En regel om sådan övertaganderätt måste — liksom för övrigt regler om makes samtycke till uppsägning — begränsas till fall, där makens existens kan antagas vara för hyresvärden känd. I annat fall äventyrar man en besvärande osäkerhet i rättssamfärdseln. En hyresvärd, som icke äger eller bör äga kännedom om att hyresgästen är gift, bör, då hyrestiden utgår och hyresgästen icke gör anspråk på förlängning, uppenbarligen äga hyra ut lägenheten till tredje man utan att riskera att tredje mans rätt till lägenheten göres om intet genom optionstalan av den tidigare hyresgästens make. Makens existens får antagas vara för hyresvärden känd, om maken har sin bostad i den förhyrda lägenheten. I överensstämmelse med vad nu gäller bör därför övertaganderätten begränsas till detta fall. Det är för övrigt huvudsakligen i detta fall, som maken kan anses äga ett mera beaktansvärt intresse att få hyra lägenheten. En rätt för hyresgästs

i lägenheten bosatte make att vid hyrestidens utgång få hyra lägenheten synes lämpligen kunna utformas så att maken i optionshänseende jämställas med samhyresgäst. Om hyresgästen och hans make gemensamt göra anspråk på nytt hyresavtal och ingen optionsbrytande grund föreligger, böra de sålunda äga att gemensamt erhålla nytt hyresavtal. Har hyresgästen uppsagt avtalet eller kunna han och hans make på grund av omständighet, som är hänförlig allenast till honom — han har t. ex. försuttit en för optionsrättens bevarande stadgad frist eller för sin del avstått från optionsrätt — icke gemensamt erhålla nytt hyresavtal, bör maken, där hyresrätten ej är förverkad eller avtalet upphör av anledning som i nuvarande 31 § sägs, vara berättigad till nytt hyresavtal, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas med maken såsom hyresgäst. Även i procedurhänseende bör hyresgästens i lägenheten bosatte make jämställas med hyresgäst. Sådant meddelande från hyresvärden, varigenom optionsproceduren inledes, bör alltså tillställas maken i samma utsträckning som skulle ha gällt, därest maken förhyrt lägenheten gemensamt med hyresgästen. Maken bör äga rätt att kvarsitta i lägenheten till dess optionsfrågan avgjorts utan hinder av att hyrestiden utgått. Under tid maken sålunda kvarsitter, bör han vara pliktig fullgöra de skyldigheter som skulle ha ålegat honom, om han förhyrt lägenheten gemensamt med hyresgästen o. s. v.

Hyresgästs make kan även vara i behov av skydd mot risken, att hyresgästen utan makens medgivande överlåter hyresrätten eller uthyr lägenheten eller del därav till tredje man. Härom meddelas för närvarande regler i 5 § lagen om makars gemensamma bostad. Om lägenhet, som makar eller en av dem förhyrt för att uteslutande eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma bostad, av ena maken eller hans dödsbo helt eller delvis uthyres till annan utan att andra maken samtycker därtill och uthyrningen länder denne till förfång, skall enligt sagda lagrum uthyrningen gå åter, såframt andre maken väcker talan därom inom tre månader från det han fick kännedom om uthyrningen. Han äger ock föra talan om hyresgästens avhysning. Om make vägrar att samtycka till uthyrning, äger rätten enligt samma lagrum på ansökan tillåta uthyrningen, om skäl till vägran finnes ej vara för handen. Frågan om dessa reglers införlivande med den permanenta lagstiftningen överväges för närvarande av familjerättskommittén.

Sammanfattning

Det föreliggande förslaget behandlar väsentligen två huvudfrågor på hyresrättens område. Den ena rör det rättsliga skyddet för hyresgästs intresse att vid hyrestidens utgång få hyra lägenheten på nytt (besittningsskydd), medan den andra angår hyresgästs rätt att överlåta lägenheten. Det ligger i sakens natur, att en reglering av dessa ämnen delvis måste bli olika alltefter det marknadsläge, för vilket regleringen är avsedd. Kommittén, som haft att göra en översyn av den permanenta hyreslagstiftningen, har vid sitt ställningstagande till dessa huvudfrågor främst haft i sikte marknadslägen, som kunna betecknas som någorlunda normala, till vilka även hänförts marknadssituationer med en viss mera måttlig lägenhetsbrist.

Förslaget om besittningsskydd för hyresgäst bygger på tanken, att en hyresgäst bör äga rätt att vid hyrestidens utgång få hyra lägenheten på nytt, om inga särskilda omständigheter motivera, att hyresförhållandet upphör. Denna tanke genomföres i förslaget med olika medel allteftersom fråga är om bostadslägenhet eller annan lägenhet. Inom bostadssektorn, där besittningsskyddets främsta uppgift är att värna det ideella värde, som ligger däri att man kan känna trygghet i besittningen av sitt hem, har besittningsskyddet i enlighet med vad i utredningsdirektiven angivits utformats medelst förlängningsregler. Dessa regler bli tillämpliga på en bostadsupplåtelse, när denna varat mer än sex månader i följd. Karenstiden har huvudsakligen till uppgift att från det besittningsskyddade området utmönstra upplåtelser, som icke avsetts skola vara av stadigvarande natur, t. ex. upplåtelse av lägenhet såsom sommarbostad. Av liknande skäl föreslås, att upplåtelse av lägenhet i möblerat skick skall falla utanför förlängningsreglernas tillämplighetsområde. Dessa skola icke heller gälla hyresgäst, som är inneboende hos upplåtaren. Den nära personliga kontakt, som vanligtvis förekommer mellan upplåtare och inneboende hyresgäst, gör det nämligen mindre lämpligt att låta hyresgästen kvarstanna i lägenheten mot upplåtarens vilja utöver avtalad hyrestid. Att förlängningsreglerna äro tillämpliga på en hyresupplåtelse innebär i korthet, att hyresgästen i princip är berättigad att erhålla nytt hyresavtal, då hyrestiden genom uppsägning från hyresvärdens sida går till ända eller tidsbestämt avtal utlöper, såvida icke hyresvärden har giltig anledning kräva, att hyresgästen flyttar. För att giltig anledning att upplösa hyresförhållandet skall anses föreligga bör enligt

förslaget först och främst fordras, att avflyttningsskäl äro av saklig natur. Uppsägning, som skett exempelvis såsom hämd för att hyresgästen i rättslig ordning påfordrat reparation av lägenheten eller eljest velat göra bruka av sina rättigheter gentemot hyresvärden, eller som grundas därpå att hyresgästen har barnrik familj, skall sålunda icke få leda till att hyresgästen nödgas bryta upp sitt hem. Då sakliga avflyttningsskäl föreligga, är svaret på frågan, huruvida giltig anledning finnes att upplösa hyresförhållandet, beroende på hur tungt dessa skäl väga i förhållande till hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. En följd härav är, att större krav på avflyttningsskälens tyngd måste ställas, då svårigheter möta för hyresgästen att anskaffa annan lägenhet än då han med lätthet kan uppdriva annan lämplig bostad. För vissa typfall har frågan, när giltig flyttningsskäl skall anses föreligga, gjorts till föremål för särskild reglering i förslaget. I enlighet med tanken att besittningsskydd endast skall tillkomma skötsam hyresgäst föreskrives sålunda, att rätt till nytt hyresavtal icke skall föreligga, då hyresrätten är förverkad eller hyresgästen eljest i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet, att han icke kan anses förtjänt av förlängning. Då hyresgästens intresse att få kvarbo i lägenheten icke rimligen bör stå hindrande i vägen för rivning eller större ombyggnad av fastigheten, har vidare stadgats, att rätt till nytt hyresavtal i princip icke skall föreligga, när uppsägning sker för dylikt ändamål. Att lägenheten i fortsättningen skall brukas för annat ändamål än bostad, t. ex. för kontorsändamål, skall likaledes enligt särskild regel anses som giltig flyttningsskäl utom i de fall då flyttningen exempelvis på grund av förefintlig bostadsbrist skulle få obilliga konsekvenser för hyresgästen. För vissa kategorier av hyresobjekt föreslås rätten att vid kontraktstidens utgång upplösa hyresförhållandet bliva mera vidsträckt än eljest. Detta gäller bl. a. lägenhet i en- och tvåfamiljshus. Då sådan lägenhet är uthyrd och ägaren bor eller vill bo i huset eller behöver friställa lägenhet däri för att kunna överlåta fastigheten, skall sålunda hyresgästen icke annat än i undantagsfall kunna påfordra nytt hyresavtal. Den vidsträcktare upplösningsrätten motiveras dels av att dylika småhus i allmänhet tillkomma och förvärvas väsentligen för att tjäna som bostad åt ägaren och dels av att kontakten mellan hyresvärd och hyresgäst i småhus ofta blir av mera personlig natur än i flerfamiljshus. En liknande mera vidsträckt upplösningsrätt föreslås för lägenhet, som upplåtaren innehar med bostadsrätt.

Förslaget utgår ifrån att prisbildningen på hyresmarknaden under de mera normala förhållanden, för vilka förslaget är avsett, skall kunna ske efter förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. I överensstämmelse med denna princip om hyresbildningens frihet skall hyran i nytt hyresavtal i första hand bestämmas genom överenskommelse parterna emellan. Kunna parterna icke enas om hyran under förlängningstiden, skall hyra utgå med belopp som hyresvärden fordrar, om det icke är oskäligt,

d. v. s. överstiger vad hyresvärden i betraktande av marknadshyran för jämförliga lägenheter i orten eller andra föreliggande förhållanden rimligen kan beräknas få ut i hyra för lägenheten vid uthyrning till nytillträdande hyresgäst. Då hyresvärden kräver oskäligen hyra som villkor för förlängning, skall hyra under förlängningstiden i stället utgå med skäligt belopp.

• Då tvist råder, huruvida hyresgästen är berättigad till nytt hyresavtal eller vilka hyresvillkor som skola gälla under förlängningstiden, skall tvisten regelmässigt hänskjutas till medling inför en särskild medlingsnämnd, som skall bestå av ordförande samt en representant för vardera partsintresset. Förfarandet inför medlingsnämnden skall vara för parterna kostnadsfritt. Kommer förlikning icke till stånd, skall tvisten på talan av hyresgästen avgöras av allmän domstol.

Vad åter angår hyresupplåtelse utanför bostadssektorn upprätthålles besittningsskyddet i förslaget liksom i gällande hyreslag medelst ersättningsregler. Att denna skyddsform valts, beror icke minst därpå att det intresse, som här behöver skyddas, är av ekonomisk natur och därför kan mätas i och ersättas med pengar. Det föreslagna besittningsskyddet för hyresgäst utanför bostadssektorn innebär i korthet, att om hyresvärden vägrar att låta hyresgästen komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, hyresgästen är berättigad att i skälig omfattning erhålla ersättning för vissa av hyresförhållandets upplösning framkallade förluster, såvida icke hyresvärden har giltigt anledning fordra att hyresgästen flyttar. Sådan ersättningsrätt inträder även, om hyresvärden som villkor för förlängning kräver oskäligen hyra. Som ersättningsgill förlust räknas i förslaget dels flyttningskostnad, dels sådan värdeminskning å hyresgästens egendom, som beror på hyresförhållandets upplösning, t. ex. värdeminskning å inventarier, som äro avpassade till den förhyrda lokalen, och dels förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet knutits till den förhyrda lokalen.

Medan de föreslagna reglerna om besittningsskydd åsyfta att tillgodose hyresgästens behov av lägenheten, ha förslagens regler om överlåtelse av förhyrd lägenhet omvänt till uppgift att till hyresvärden återföra dispositionsrätten över lägenheten, när hyresgästen icke längre har behov av lägenheten. I sådan riktning verkar det principiella förbud för hyresgäst att utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten, som uppställs i förslaget liksom i gällande hyreslag. I vissa speciella situationer har emellertid det principiella överlåtelseförbudet genombrutits i förslaget. Det praktiskt viktigaste undantaget från förbudet tager sikte på fall, då en för makar gemensam bostad är förhyrd endast av ene maken och hemskillnad beviljas eller äktenskapet upplöses genom äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död. Om i sådant fall hyresrätten till lägenheten genom bodelning tillskiftas hyresgästens make, är denne enligt förslaget berättigad att träda i hyresgästens ställe men hyresvärden har möjlighet att göra särskilt förbehåll om att den ursprunglige hyresgästen (resp. dennes dödsbo)

skall kvarstå såsom subsidiärt ansvarig för hyresavtalets fullgörande till dess detta utlöper eller tidigast kan bringas att utlöpa. Även ett annat undantag från förbudet hänför sig till bostadslägenheterna. Bostadshyresgäst, som icke längre har behov av lägenheten, har nämligen, liksom dennes dödsbo, enligt förslaget möjlighet att med domstols tillstånd överlåta lägenheten till någon som sammanbott med hyresgästen och som skäligen kan anses godtagbar såsom hyresgäst. För sådant tillstånd fordras i allmänhet att den som skall efterträda hyresgästen sammanbott med honom i minst tre år. Dödsbo som vill sätta någon av delägarna i sitt ställe skall dock kunna erhålla tillstånd härtill, även om den tid delägaren sammanbott med hyresgästen är kortare. Förslaget, som främst är avsett för mera normala marknadsituationer, innehåller inga regler om rätt till lägenhetsbyte. Frågan om en sådan rätt har ansetts huvudsakligen falla inom krislagstiftningens ram. Däremot har i förslaget öppnats möjlighet för näringsdrivande hyresgäst att med domstols tillstånd överlåta lägenheten till någon som skall övertaga hyresgästens verksamhet. Som villkor för dylikt tillstånd uppställs att hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen är obillig. På grund härav skall tillstånd icke lämnas, om hyresgästen icke har något nämnvärt ekonomiskt värde bundet i lägenheten eller hans intresse att få överlåta lägenheten eljest icke framträder med någon större styrka eller om det finnes anledning förmoda, att han betingar sig vederlag för själva hyresrätten, eller om utredningen lämnar rum för tvekan rörande efterträdarens lämplighet såsom hyresgäst. Överlåtelsestillstånd kan i allmänhet icke meddelas förrän den näringsdrivande hyresgästen innehaft lägenheten i fem år.

Specialmotivering

De grundläggande bestämmelserna om hyra äro i huvudsak sammanförda i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, vilket vanligen benämnes hyreslagen eller allmänna hyreslagen. Enligt kommitténs mening böra de permanenta reglerna om hyra i avvaktan på genomförandet av lagberedningens förslag till jordabalk kvarstå i 3 kap. nyttjanderättslagen. Kapitlet innehåller regler om hyresavtals ingående (1 och 2 §§), hyrestiden (3—6 §§), överlåtelse av lägenheten och verkan av hyresgästens död (7 och 8 §§), lägenhetens skick och hinder för hyresrättens utövning (9—20 §§), hyrans erläggande (21 och 22 §§), hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande (23—27 §§), verkan av fastighetens överlåtelse och av utmätning eller konkurs m. m. (28—31 §§), hyresrättens förverkande (32—35 §§), uppsägning (36 och 37 §§), verkan av hyresförhållandets upphörande i vissa fall (38—40 §§), bevarande av rätt till talan m. m. (41 och 42 §§) samt särskilda bestämmelser (43—47 §§). Det nuvarande avsnittet om överlåtelse av lägenheten och om verkan av hyresgästens död synes med kommitténs förslag lämpligen böra uppdelas i ett avsnitt om personförändring på hyresgästsidan och ett avsnitt om uppsägningsrätt vid hyresgästens död. De av kommittén för bostadssektorns del föreslagna reglerna om förlängning av hyresförhållande böra ingå i kapitlet såsom ett nytt avsnitt med placering närmast efter de nuvarande reglerna om uppsägning. Bestämmelserna om besittningsskydd utanför bostadssektorn torde kunna såsom ett särskilt avsnitt infogas omedelbart efter reglerna om optionsrätt för bostadshyresgäst. Omgestaltningen av reglerna om besittningsskydd och personförändring på hyresgästsidan medför naturligen åtskilliga följdändringar på olika ställen i kapitlet. I stora delar av kapitlet blir paragrafföljden en annan än den nuvarande. Då härtill kommer, att en del fristående ändringar föreslås i de olika paragraferna, har det syntts kommittén lämpligast att framlägga förslag till ändrad lydelse av hela 3 kapitlet nyttjanderättslagen, även om åtskilliga av kapitlets nuvarande stadganden komma att i väsentligen oförändrad form inflyta däri.

Lagberedningen har i sitt förslag till jordabalk förordat vissa reformer jämväl med avseende å nyttjanderätt till fast egendom. I den mån dessa äro gemensamma för hyra och andra nyttjanderätter har kommittén ansett, att frågan om deras genomförande lämpligen bör upptagas till prövning i sam-

band med ett ställningstagande till beredningens förslag i övrigt. Däremot har kommittén ansett sig böra taga ställning till sådana av lagberedningen framlagda ändringsförslag, som uteslutande röra institutet hyra.

Reglerna om optionsrätt för bostadshyresgäst föranleda en viss ändring jämväl av stadgandet i 1 kap. 5 § nyttjanderättslagen, vilket reglerar det inbördes företrädet mellan flera konkurrerande nyttjanderätter.

Bestämmelser om medling i hyrestvister äro för närvarande meddelade i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister. Den utbyggnad av medlingsverksamheten, som kommittén föreslår, medför sådana ändringar av vad nu gäller om medling i hyrestvister, att det syntes kommittén lämpligast att framlägga förslag till ny lag om medling i hyrestvister.

Lagen om nyttjanderätt till fast egendom

1 kap.

5 §.

Om någon för samma tid upplåtit nyttjanderätt till sin fastighet åt flera, skall enligt 1 kap. 5 § nyttjanderättslagen vid tvist dem emellan företräde tillkomma den upplåtelse, som först skedde, såvida icke företrädet på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, skall bestämmas annorlunda. Enligt kommitténs förslag äger bostadshyresgäst i regel rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal. Denna företrädesrätt till ny förhyrning skulle icke få åsyftat värde för hyresgästen, därest det stode hyresvärden öppet att med verkan mot hyresgästen upplåta lägenheten till tredje man, innan nytt hyresavtal med hyresgästen kommit till stånd. Med hänsyn härtill har kommittén i 3 kap. 47 § tredje stycket föreslagit ett stadgande av innebörd, att om lägenheten uthyrts till annan, innan frågan om hyresgästens rätt att erhålla nytt hyresavtal blivit avgjord, upplåtelsen är utan verkan mot hyresgästen. Stadgandet innefattar ett ytterligare undantag från den i 1 kap. 5 § fastslagna principen om företrädesrätt tillkommit efter den tidsföljd, vari sinsemellan konkurrerande upplåtelser tillkommit. En erinran om detta undantag torde böra göras i lagen.

3 kap. Om hyra

Om hyresavtals ingående

1 §.

Första stycket första punkten i denna paragraf överensstämmer, fränsett vissa redaktionella jämkningar, med 1 § första punkten nuvarande hyreslag.

Enligt kommitténs förslag är bostadshyresgäst i många fall berättigad att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal. Om hyresgästen vunnit mål om rätt till nytt hyresavtal, skall enligt förslaget domen anses som nytt

hyresavtal. Det kan i olika hänseenden vara av betydelse att ett sålunda tillkommet hyresavtal avfattas i skriftlig form. För en hyresvärd, som nödgas på rättslig väg utkräva ogulden hyra, står t. ex. den snabba och billiga lagsökningsprocessen allenast öppen, om hans krav grundas på skriftligt fordringsbevis. En hyresgäst intager vid överlåtelse av fastigheten en förmanligare ställning i förhållande till den nye ägaren, om hyresrätten grundas på skriftligt kontrakt än om så icke är fallet (28 § nuvarande hyreslag samt 107 och 123 §§ utsökningslagen). Även i andra hänseenden kan för övrigt viss rättsverkan vara knuten till det faktum, att skriftligt hyreskontrakt upprättats (se t. ex. 39 § in-teckningsförordningen). Då hyresgäst tillerkänts rätt till nytt hyresavtal, har med hänsyn härtill skyldighet syntts böra stadgas för parterna att på enderas begäran ikläda avtalet skriftlig form, såframt den ursprungliga upplåtelsen ägt rum genom skriftligt kontrakt. En bestämmelse härom har införts i första stycket av denna paragraf.

Andra stycket första punkten i förevarande paragraf motsvarar med vissa redaktionella jämkningar 1 § sista punkten nuvarande hyreslag. Sker ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen, skall enligt detta stadgande anteckning härom göras å handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Detsamma synes böra gälla, då någon i laga ordning trätt i hyresgästens ställe, vare sig substitutionen skett med hyresvärdens samtycke eller ägt rum med stöd av särskild lagregel härom, t. ex. bestämmelsen om rätt för make, som genom bodelning vunnit hyresrätten, att träda i andre makens ställe eller stadgandet om rätt i vissa fall för näringsdrivande hyresgäst att med domstols tillstånd sätta annan i sitt ställe. En regel av denna innebörd föreslås i andra stycket andra punkten i förevarande paragraf. Genom att anteckning om personförändringen göres å det skriftliga kontraktet, undanröjes den tvekan som eljest kan uppkomma, huruvida hyresförhållandet även efter personförändringen skall anses grundat på skriftligt avtal.

2 §.

Paragrafen överensstämmer med 2 § gällande hyreslag.

Om hyrestiden

3 och 4 §§.

Dessa paragrafer motsvara med viss redaktionell ändring 3 och 4 §§ nuvarande hyreslag.

5 §.

Denna paragraf överensstämmer i huvudsak med 5 § nuvarande hyreslag. Däri meddelas regler om den tidpunkt, vid vilken hyrestiden skall utlöpa,

då hyresavtalets upphörande är beroende av uppsägning men viss uppsägningstid ej avtalats. I sin nuvarande avfattning utgår paragrafen ifrån att en hyresgäst städse är pliktig att avträda lägenheten vid hyrestidens utgång. I hyresförhållanden, i vilka optionsrätt enligt kommitténs förslag kan ifrågakomma, är emellertid en hyresgäst stundom berättigad att kvarsitta i lägenheten, oaktat hyrestiden utgått. Är optionsfrågan icke avgjord vid hyrestidens utgång, är sålunda hyresgästen på grund av stadgandet i 47 § i kommitténs förslag berättigad att utan hinder av att hyrestiden utgått kvarsitta i lägenheten, till dess nytt hyresavtal kommit till stånd eller talan därom ogillats eller hyresgästen avstått från rätt till nytt hyresavtal eller denna rätt förfallit. Har optionstalan ogillats men anstånd med lägenhetens avträdande beviljats hyresgästen, äger hyresgästen på grund av anståndsbeslutet rätt att kvarsitta i lägenheten utan hinder av att den avtalade hyrestiden gått till ända (48 § i förslaget). Med hänsyn härtill har det syntts lämpligt att utbyta de i 5 § förekommande uttrycken »skall lägenheten avträdas» och »dagen för lägenhetens avträdande» mot uttrycken »upphör avtalet att gälla» respektive »dagen för avtalets upphörande».

I enlighet med vad lagberedningen i sitt förslag till jordabalk¹ förordat, föreslår kommittén vidare, att stadgandet på några punkter förtydligas samt att vissa redaktionella jämkningar vidtagas.

6 §.

6 § nuvarande hyreslag innehåller ett stadgande om s. k. tyst förlängning. Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, och har ej inom en månad därefter hyresvärden anmānat honom att avflytta, skall enligt nämnda stadgande avtalet anses förlängt på obestämd tid. Ehuru stadgandet synes ha tillkommit med tanke på hyresavtal, som slutits för en fixerad tid utan förbehåll om uppsägning, har lagrummet i rättspraxis tillämpats jämväl å hyresavtal, som slutits för viss tid med förbehåll om förlängning på bestämd tid vid utebliven uppsägning (NJA 1956 s. 98; jfr även NJA 1931 s. 623).

Såvitt angår hyresupplåtelser, som falla utanför optionsrättens tillämplighetsområde, har kommittén icke funnit anledning föreslå någon saklig ändring av regeln i 6 §. Däremot möta svårigheter att bibehålla stadgandet oförändrat för hyresförhållanden, i vilka optionsrätt kan ifrågakomma. Dessa svårigheter ha lett till att stadgandet genom övergångsbestämmelserna till 1956 års lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal helt försatts ur kraft för upplåtelser, å vilka den lagen äger tillämpning. Även kommittén har kommit till den uppfattningen, att regeln i 6 § icke i allo lämpar sig för hyresförhållanden, som äro hänförliga under optionsreglerna. Vilka upplåtelser som äro underkastade optionsreglerna, framgår av 42 § i kom-

¹ Se 16 kap. 5 § i lagberedningens förslag jämte motiven till detta stadgande.

mitténs förslag. För dessa hyresförhållanden föreslår kommittén en särskild optionsprocedur. Denna inledes med ett meddelande från hyresvärden till hyresgästen, vari hyresvärden tillkännager, att hyresgästen har att hän-skjuta den uppkomna optionstvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, såframt han ej åtnöjes med att flytta. Om proceduren fullföljes, vidtager därefter ett förlikningsförfarande och, om detta misslyckas, process inför domstol. Det normala måste antagas bliva, att optionsproceduren för und-vikande av tidsutdräkt med sakens avgörande inledes redan före hyres-tidens utgång. I många fall kan den icke väntas vara avslutad förrän efter hyrestidens utgång. Medan optionsproceduren pågår, är hyresgästen enligt 47 § i förslaget berättigad att kvarsitta i lägenheten utan hinder av att hyres-tiden utgått. Någon skyldighet för hyresvärden att under månaden närmast efter hyrestidens utgång anmana hyresgästen att flytta, kan med hänsyn till detta stadgande överhuvud icke ifrågakomma, om optionsproceduren då ännu fortgår. Vad åter angår fall, där optionsproceduren avslutats före hyrestidens utgång utan att hyresgästen tillerkänts rätt till nytt hyresavtal,¹ har det syntts föra för långt att utöver den omgång, som optionsproceduren innebär, föreskriva ytterligare formaliteter för att få hyresförhållandet upplöst. Även om proceduren skulle avstanna på ett tidigt stadium — hyres-gästen underlåter t. ex. att i föreskriven tid påkalla medling — har för övrigt hyresvärden genom det inledande meddelandet så tydligt givit till-känna, att han icke önskar, att hyresförhållandet skall fortsätta efter hyres-tidens utgång, i vart fall icke på oförändrade villkor, att den omständigheten i och för sig, att hyresgästen opåtalat fått kvarsitta i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång, svårligen kan giva fog för antagandet, att hyres-värden velat medgiva förlängning av det tidigare avtalet. I sådana fall, då anstånd med lägenhetens avträdande beviljats hyresgästen, skulle dessutom den i 6 § stadgade skyldigheten att anmana hyresgästen att flytta, komma i strid med regler, som berättiga hyresgästen att kvarstanna, på samma sätt som då optionsproceduren pågår vid tiden för avtalets utlöpande. Med hänsyn till vad sålunda anförts vill kommittén föreslå, att 6 § icke skall äga tillämpning på upplåtelse, som är att hänföra under optionsreglerna, såframt hyresvärden under hyrestiden eller inom en månad från dess ut-gång givit hyresgästen sådant meddelande, varigenom optionsproceduren inledes. Om så ej skett och hyresvärden ej heller på annat sätt under må-naden närmast efter hyrestidens utgång anmanat den kvarsittande hyres-gästen att flytta, bör däremot även för upplåtelse, som lyda under options-reglerna, gälla, att avtalet anses förlängt på obestämd tid, givetvis under den för paragrafens tillämplighet uppställda förutsättningen, att fråga är om upplåtelse för viss tid.

I anslutning till lagberedningens förslag till jordabalk föreslår kommittén därjämte vissa redaktionella ändringar i 6 §.

¹ Vid motsatt utgång kan en tillämpning av 6 § icke bliva aktuell.

Om uppsägningsrätt vid hyresgästens död m. m.

7 §.

Om hyresgäst, som förhyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del användas såsom bostad, avlider under hyrestiden, är dödsboet enligt 8 § nuvarande hyreslag berättigat att inom en månad från dödsfallet uppsäga avtalet till upphörande i förtid. Var lägenheten förhyrd av den döde och hans make, tillkommer enligt samma lagrum uppsägningsrätten dödsboet och efterlevande maken gemensamt. Ett mot dessa regler svarande stadgande föreslås i första stycket av förevarande paragraf. I överensstämmelse med den gränsdragning, som på andra håll i förslaget gjorts mellan bostadslägenheter och andra lägenheter, föreslås uppsägningsrätten gälla lägenhet, som förhyrts för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad. Då dödsboet utövar sin rätt att frånträda avtalet i förtid, skall avtalet enligt 8 § gällande hyreslag upphöra att gälla å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall. Om hyran, såsom vanligen är fallet, beräknas för kvartal eller längre tid, utlöper avtalet i enlighet härmed å den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen. Den tid, som dödsboet i sådant fall blir bundet av avtalet, kan emellanåt bliva relativt lång. Om hyresgästen avlider i januari månad, kan dödsboet t. ex. icke frigöra sig från avtalet förrän nästföljande 1 oktober. I de icke alltför sällsynta fall, då hyresgästens bortgång medfört en väsentlig försämring av de efterlevandes levnadsvillkor, kan en så lång tids bundenhet stundom vara betungande för boet. Den tid boet är nödsakat att fullfölja avtalet synes därför böra förkortas i den mån skälig hänsyn till hyresvärdens intresse det medger. Kommittén föreslår med hänsyn härtill den ändringen i förhållande till vad nu gäller enligt 8 §, att om hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, avtalet skall utlöpa å sista dagen i det kvartal, som följer närmast efter uppsägningen.

Om lägenheten var avsedd att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make, är efterlevande maken enligt 9 § i förslaget berättigad att träda i dödsboets ställe, såframt hyresrätten tillskiftats honom. Skulle dödsboet med stöd av förevarande paragraf uppsäga avtalet innan bodelning hinner ske, äger efterlevande maken under betingelser, som angivas i 44 §, rätt att övertaga lägenheten. Att dödsboet principiellt icke är berättigat att utan efterlevande makens samtycke hyra ut den gemensamma bostaden eller del därav till tredje man, framgår av 5 § lagen om makars gemensamma bostad. Detta gäller även i det fall att dödsboet jämlikt 10 § i förslaget är i förhållande till hyresvärdens berättigat att i sitt ställe sätta någon som sammanbott med den döde.

Andra stycket i förevarande paragraf motsvarar 8 § andra stycket nuvarande hyreslag.

Om personförändring på hyresgästsidan under hyrestiden

8 §.

I första stycket av denna paragraf upptages det principiella förbudet för hyresgäst att utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten, d. v. s. definitivt avhända sig densamma, eller att åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten i dess helhet. För att förbudet skall anses överträtt torde böra fordras, att förvärvaren eller underhyresgästen tillträtt lägenheten (jfr NJA 1948 s. 614). Så länge hyresgästen har lägenheten i sin besittning, har han nämligen ännu icke satt sig ur stånd att fullgöra den vårdnadsplikt, som ligger till grund för förbudet. Enbart av det faktum, att ett utan hyresvärdens samtycke träffat överlåtelse- eller upplåtelseavtal föreligger, lär man i allmänhet ej heller kunna draga den slutsatsen, att hyresgästen med säkerhet kommer att frånträda besittningen till lägenheten och därmed sätta sig ur stånd att fullgöra sin vårdnadsplikt. Det normala torde nämligen vara, att dylika avtal ingås under den uttryckliga eller underförstådda förutsättningen, att hyresvärden lämnar samtycke till personförändringen, och att de därför icke leda till någon besittningsövergång, om denna förutsättning brister.

Såsom framhållits i den allmänna motiveringen, avser förbudet icke att träffa fall, där hyresgästen överlämnat lägenheten till någon, som är att betrakta såsom hans besittningsbiträde, t. ex. hyresgästens husfolk. Förbudet är icke undantagslöst. Såsom framgår av följande paragrafer är nämligen hyresgäst i vissa speciella fall berättigad att överlåta lägenheten eller att åt annan upplåta rätt att begagna densamma utan att hyresvärden därtill samtyckt. Frågan, i vad mån hyresgäst är berättigad att utan hyresvärdens medgivande upplåta del av lägenheten till annans begagnande, behandlas i 12 §.

Andra stycket i förevarande paragraf reglerar verkan av att hyresvärden samtyckt till personförändring på hyresgästsidan. Avser samtycket överlåtelse av lägenheten, skall hyresgästen liksom enligt 7 § nuvarande hyreslag vara fri från avtalets förpliktelser, såframt ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor. Hänför sig samtycket däremot till en underupplåtelse, skall hyresgästen enligt förslaget alltjämt svara för sina förpliktelser enligt avtalet, i den mån icke hyresvärden befriat honom härifrån.

Tredje stycket upptager ett stadgande om verkan därav att hyresvärden utan skälig anledning motsätter sig, att hyresgästen överlåter eller upplåter lägenheten till annan, eller lämnar hyresgästens begäran om samtycke obesvarad. Liksom enligt 7 § i nuvarande hyreslag är hyresgästen i sådant fall berättigad att uppsäga avtalet i förtid, även om annat förbehåll skett. Den tid, inom vilken hyresvärd har att besvara en framställning från hyresgästens sida om samtycke till en planerad överlåtelse eller upplåtelse, är i 7 § gällande hyreslag bestämd till en vecka. Denna tid har syntts kommittén vara alltför kort för att bereda hyresvärden tillfälle att inhämta nödiga upplys-

ningar om den föreslagne efterträdaren eller underhyresgästen. En följd härav lär ha blivit, att samtycke emellanåt vägrats enbart av den anledningen, att tiden icke medgivit hyresvärden att införskaffa den för sakens bedömande erforderliga utredningen. Kommittén förordar med hänsyn härtill att svarsfristen utsträcker till en månad.

9 §.

Denna paragraf innehåller ett stadgande om rätt i vissa fall för hyresgästs make att träda i hyresgästens eller hans dödsbos ställe. Stadgandet ansluter sig till reglerna i 1959 års lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. Frågan om dessa reglers införlivande med den permanenta lagstiftningen överväges för närvarande av familjerättskommittén. I överensstämmelse med 2 § nämnda lag föreslås stadgandet gälla lägenhet, som förhyrts för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller för makar, som båda äro hyresgäster. Enligt det föreslagna stadgandet äger maken träda i hyresgästens eller hans dödsbos ställe, såframt hyresrätten genom bodelning eller skifte i anledning av hemskillnad, äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död tillagts maken (jfr 2 och 3 §§ lagen om makars gemensamma bostad). Stadgandet utgör i så måtto ett undantag från överlåtelseförbudet i föregående paragraf, att det tillägger hyresgästen (resp. hans dödsbo) rätt att genom bodelning eller skifte sätta maken i sitt ställe, men äger betydelse härutöver, i det att det förlänar hyresgästens make rätt att under angivna förutsättningar träda i hyresgästens (resp. dödsboets) ställe, även om hyresgästen (resp. hans dödsbo) till äventyrs motsatt sig, att hyresrätten tillskiftades maken.

Enligt det föreslagna stadgandet äger hyresvärden förbehålla sig rätt att, om maken skulle brista i avtalets fullgörande, söka ersättning av hyresgästen (resp. hans dödsbo), såframt hyresvärden ger hyresgästen (resp. dödsboet) meddelande om förbehållet inom en månad efter det han erhöjd underrättelse om bodelningen eller skiftet. Maken har intresse av att så snart som möjligt underrätta hyresvärden om bodelningen, eftersom hyresgästens (resp. hans dödsbos) behörighet i förhållande till hyresvärden att disponera över hyresförhållandet består, så länge hyresvärden icke känner till eller har skäligen anledning antaga, att hyresrätten genom bodelning övergått till maken (jfr NJA 1957 s. 364). Även för hyresgästen (resp. hans dödsbo) är det av betydelse, att underrättelse om bodelningen sker så snart som möjligt, om icke den eventuella ansvarsbefrielsens inträde skall fördröjas. Underrättelse om bodelningen bör anses ha skett, då underrättelsen kommit hyresvärden tillhanda. Om hyresvärden icke inom föreskriven tid gör förbehåll om regressrätt, upphör enligt det föreslagna stadgandet hyresgästen (resp. hans dödsbo) att ansvara för hyresavtalets förpliktelser. För att förbehåll skall anses ha skett i behörig tid, torde, i likhet med vad som gäller

tillkännagivande enligt nuvarande 28 § jämförd med 2 kap. 31 §, böra fordras, att meddelandet härom kommit hyresgästen (resp. hans dödsbo) tillhanda inom föreskriven tid. Då hyresavtalet är slutet att upphöra efter uppsägning, bör, såsom framhållits i den allmänna motiveringen, ett i rätt tid gjort förbehåll om regressrätt icke medföra kvarstående ansvar för hyresgästen (resp. hans dödsbo) under längre tid än till den dag, då hyresvärden med iakttagande av tillämplig uppsägningstid tidigast kunnat bringa avtalet att utlöpa.

I andra stycket av förevarande pragraf upptages ett stadgande, som dispenserar från kravet på hyresvärds samtycke i en situation, som kan vara att betrakta som ett fall av total underupplåtelse. Stadgandet föreslås gälla lägenhet, som förhyrts för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make. Vad som aktualiserar en tillämpning av stadgandet är det förhållandet, att hyresgästen under hyrestiden avlider eller lämnar hemmet. För sådant fall föreslås, att maken utan hinder av att hyresvärden icke därtill samtyckt skall äga bruka lägenheten till dess frågan om hans rätt att träda i hyresgästens (resp. dödsboets) ställe blivit avgjord. Den som förhyrt lägenheten (resp. hans dödsbo) bibehåller givetvis under denna tid sin ställning såsom hyresgäst.

Bestämmelserna i denna pragraf böra icke genom förbehåll i hyresavtalet kunna åsidosättas till men för hyresgästen eller hans make.

10 §.

I förevarande pragraf föreslås ett annat undantag från det principiella överlåtelseförbudet. Paragrafen upptager nämligen det i den allmänna motiveringen närmare berörda stadgandet om rätt i vissa fall för bostadshyresgäst eller dennes dödsbo att i sitt ställe sätta någon som sammanbott med hyresgästen.

Paragrafen avser endast att i där angivna fall dispensera från kravet på hyresvärds samtycke till substitution. Spörsmålet, i vad mån samtycke till överlåtelsen fordras av hyresgästens make, regleras i 5 § lagen om makars gemensamma bostad.

Förbehåll, som strider mot innehållet i förevarande pragraf, bör icke äga laga verkan mot hyresgästen.

11 §.

Paragrafen, som utgör ett ytterligare undantag från det allmänna överlåtelseförbudet, stadgar rätt i vissa fall för näringsdrivande hyresgäst att med domstols tillstånd sätta annan i sitt ställe. Beträffande stadgandets närmare innehåll torde här få hänvisas till den allmänna motiveringen. Stadgandet saknar motsvarighet i gällande rätt såvitt det förlämnar näringsdrivande hyresgäst rätt att under sin livstid sätta annan i sitt ställe. Å andra sidan innefattar stadgandet en begränsning av den substitutionsrätt, som nu tillkom-

mer dödsbo efter näringsdrivande hyresgäst, bl. a. därigenom att överlåtelse endast får ske till någon som skall övertaga den i lägenheten bedrivna verksamheten samt att krav på domstols tillstånd uppställts vid vägrat samtycke från hyresvärdens sida. Jämväl det i paragrafen uppställda obillighetsrekvisitet begränsar i viss utsträckning dödsboets nuvarande substitutionsrätt, i det att substitution utan hyresvärdens samtycke icke, såsom för närvarande är fallet, kan genomföras, då boet icke har något vägande intresse att få sätta annan i sitt ställe eller då anledning förekommer att boet betingar sig vederlag för själva hyresrätten.

Paragrafen bör icke till hyresgästens nackdel kunna sättas ur spel genom förbehåll i hyresavtalet.

12 §.

Denna paragraf upptager regler om partiell sublokation och motsvarar sålunda närmast bestämmelsen i 23 § andra stycket gällande hyreslag. I fråga om paragrafens innehåll torde i huvudsak kunna hänvisas till den allmänna motiveringen. Det i 23 § andra stycket använda uttrycket »främmande personer» har utbytt mot termen »utomstående personer». Till utomstående personer torde böra hänföras personer, som icke tillhöra hyresgästens hushåll eller gäster. Vid tillämpningen av andra punkten i paragrafen skall enligt uttrycklig föreskrift kök räknas såsom rum men däremot icke kokvrå, badrum, kapprum eller hall, som icke lämpar sig såsom bostadsrum.

I hyresavtal intaget förbehåll, som avviker från regleringen i denna paragraf, har syntts böra vara utan verkan mot hyresgästen.

Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning

13—24 §§.

Dessa paragrafer motsvara med vissa jämkningar av huvudsakligen redaktionell natur bestämmelserna i 9—20 §§ gällande hyreslag.

Om hyrans erläggande

25 §.

Denna paragraf motsvarar med vissa jämkningar av i huvudsak redaktionell natur 21 § i gällande hyreslag.

I paragrafens tredje stycke föreslås dock en saklig ändring. För närvarande gäller som huvudregel, att hyresgästen, om ej annat avtalats, är pliktig stå för kostnaden för hyrans överbringande till hyresvärdens. Härifrån göres emellertid genom en särregel i 21 § tredje stycket nuvarande hyreslag det undantaget, att om hyran skall erläggas på annan ort än den där lägenheten finnes, hyresvärdens in dubio är skyldig vidkännas kostnaden härför. Den kostnad, som det i praktiken huvudsakligen rör sig om, är portokostnaden. Någon annan kostnad behöver aldrig uppkomma, eftersom en hyresgäst

alltid är berättigad att betala hyran genom postanvisning eller postgiro. Härav följer, att behovet av en särregel om ansvaret för kostnad som avses i lagrummet måste betraktas såsom ringa, helst som portokostnaden inom riket är densamma vare sig betalningsmottagaren finnes på samma ort som lägenheten eller icke. Då härtill kommer, att den nuvarande ordningen med ansvaret för portokostnad lagt på olika håll i skilda fall, enligt vad för kommittén upplysts, givit upphov till vissa praktiska olägenheter, vill kommittén föreslå, att särregeln upphäves såvitt angår hyresbetalning inom riket. Skall hyran erläggas på ort utom riket, bör däremot hyresvärden alltjämt vara pliktig att vidkännas kostnaden härför.

26 §.

Förevarande paragraf motsvarar med vissa ändringar 22 § i nuvarande hyreslag. Enligt sistnämnda lagrum äger hyresgäst i vissa fall rätt att hos överexekutor nedsätta hyra som utgår i penningar. Sådan rätt tillkommer hyresgäst, när han anser sig vara jämlikt någon av hyreslagens regler berättigad till skadestånd, hyresreduktion eller ersättning för avhjälpande av brist i lägenheten, så ock då hyresgästen eljest vill kvitta hyra mot genfordran å hyresvärden. Depositionsrätten avser så stort belopp som hyresgästen anser sig berättigad att avdraga. Vid depositionen skall hyresgästen enligt 22 § gällande hyreslag lämna skriftlig uppgift i två exemplar angående hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget samt ställa pant eller borgen, som överexekutor skäligen kan godkänna, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta. Har behörig deposition ägt rum, äger hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten är förverkad på den grund att det nedsatta beloppet icke erlagts till honom. Till grund för depositionsrätten ligger tanken, att hyresgäst skall kunna verkställa det avdrag å hyran, vartill han anser sig berättigad, utan att utsätta sig för risken, att hyresrätten förklaras förverkad, därest hans anspråk på avdrag helt eller delvis underkännes i rättslig ordning. Medvetandet om denna risk ansågs vid tillkomsten av 22 § ha minskat hyresgästens benägenhet att göra anspråk på avdrag, även i fall där anspråket varit välgrundat. Icke minst svårigheten att i ett givet fall kunna bedöma avdragets storlek ansågs ha bidragit härtill.

Även i andra fall än de i 22 § avsedda kan det för parterna vara förenat med särskilda svårigheter att exakt avgöra hur mycket hyresgästen är skyldig att betala i hyra. Sådana svårigheter kunna framför allt uppträda, då hyran eller viss del därav icke blivit till beloppet fixerad i avtalet utan är avsedd att vara rörlig. Hyreskontrakt med sådan vederlagsreglering ha numera vunnit stor utbredning. Att hyran i dess helhet är avsedd att vara rörlig, hör visserligen till ovanligheten. I fråga om affärslägenheter förekommer det dock stundom, att hyran sättes att utgå i förhållande till omsättningens storlek. Desto vanligare är hyresavtal, enligt vilka en del av

hyran är rörlig. På hyresreglerade orter utgår exempelvis en del av hyran regelmässigt i form av s. k. generellt hyrestillägg. Vid långtidsavtal erlägges stundom en del av hyran i form av indextillägg. Allmänt brukliga äro hyreskontrakt, enligt vilka ersättningen för lägenhetens uppvärmning och varmvattenförsörjning helt eller delvis varierar efter bränsleåtgång eller bränslepris eller bådadera. Särskilt i de fall då ersättningen för värme och varmvatten utgår med rörligt belopp, giva uppkommande svårigheter att bedöma, huru mycket hyresgästen rätteligen är skyldig att betala, lätt upphov till tvist. Den strävan efter en mera rättvis fördelning av bränslekostnaderna, för vilken flertalet exklusivekontrakt äro ett uttryck, är enligt vad erfarenheten visat, mycket svår att tillgodose utan att tvistemöjligheterna ökas. Då tvist uppstår om värmeersättningen eller annan rörlig del av hyran, ser sig hyresgästen av hänsyn till risken för att hyresrätten förverkas, om det av hyresvärden fordrade beloppet ej erlægges, stundom nödsakad att falla undan för hyresvärdens krav även i fall, där han haft större anledning att helt eller delvis bestrida kravet. De synpunkter, som ligga till grund för 22 § hyreslagen, tala alltså för att möjlighet till nedsättning öppnas jämväl då tvist råder om hyra, som utgår i penningar men icke blivit till beloppet bestämd i avtalet, och kommittén vill för sin del förorda en sådan utvidgning av nedsättningsinstitutets användningsområde. Givetvis bör nedsättningsmöjligheten vara begränsad till det belopp, varom tvist råder. Vad angår tillvägagångssättet vid nedsättningen bör, vid tvist om storleken av rörlig hyra, vad nu stadgas om skyldighet att uppgiva grunden för avdraget i stället avse tvistens beskaffenhet.

Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande

27—31 §§.

Dessa paragrafer motsvara 23 § första stycket samt 24—27 §§ nuvarande hyreslag med vissa vanligen i anslutning till lagberedningens förslag till jordabalk vidtagna jämkningar av formell natur. 23 § andra stycket i gällande hyreslag har med vissa ändringar överförts till 12 § i kommitténs förslag. Ändringarna i 24 § fjärde stycket gällande hyreslag (28 § fjärde stycket i förslaget) betingas av de nya regler om personförändring på hyresgästsidan som kommittén föreslagit.

Om verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m.

32 §.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 28 § nuvarande hyreslag. Vid avfattningen av första stycket har hänsyn tagits till att hyresgäst, vars avtal icke skall gälla mot ny ägare, enligt förslaget kan vara berättigad att erhålla nytt hyresavtal.

33 §.

Denna paragraf motsvarar i sak 29 § nuvarande hyreslag. För tydlighets skull har fastställelse av in-tecknad fordran till betalning ur fastigheten i lagrummet uttryckligen jämförts med utmätning (jfr 2 kap. 32 § nyttjanderättslagen, 77 a § utsökningslagen och lagberedningens förslag till jordabalk 12 kap. 31 §).

34 och 35 §§.

Paragraferna motsvara med vissa redaktionella jämföringar 30 och 31 §§ nuvarande hyreslag.

Om hyresrättens förverkande

36 §.

Paragrafen anger grunderna för hyresrättens förverkande och motsvarar med vissa ändringar 32 § i gällande hyreslag.

I punkt 1 upptages den nuvarande regeln, att hyresrätten — bortsett från fall där hyran skall erläggas i förskott för längre tid än en månad — är förverkad, om hyresgästen dröjer med erläggande av hyran utöver två söckendagar efter förfallodagen. I 49 § i förslaget stadgas ett undantag från denna regel. Då hyresgäst jämlikt reglerna om besittningsskydd blivit skyldig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, skall nämligen hyresrätten icke på grund av dröjsmål med erläggande av det överskjutande beloppet vara förverkad, med mindre beloppet utestår oguldet en månad efter förfallodagen. En erinran om detta undantag har synts böra göras i förevarande paragraf.

Att hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåtitt lägenheten till annan angives i 32 § punkt 3 gällande hyreslag såsom ett kontraktsbrott, som medför hyresrättens förverkande. Stadgandet åsyftar jämväl fall av olovlig underupplåtelse av lägenheten i dess helhet. Med de föreslagna reglerna om personförändring på hyresgästsidan kan bestämmelsen icke kvarstå oförändrad. Enligt dessa regler är nämligen hyresgäst under betingelser som angivas i 9—11 §§ berättigad att överlåta eller upplåta lägenheten till annan utan hyresvärdens medgivande. Härför erfordras i vissa fall domstols tillstånd (10 och 11 §§), medan i andra fall personförändringen kan genomföras utan att hyresvärdens medgivande eller tillstånd från annat håll behöves inhämtas (9 §). I överensstämmelse härmed bör olovlig överlåtelse eller upplåtelse föreligga, om hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtitt eller upplåtitt lägenheten till annan. Såsom framgått av den allmänna motiveringen, bör detta kontraktsbrott enligt kommitténs mening icke medföra hyresrättens förverkande, förrän hyresgästen uraktlåtitt att på tillsägelse vidtaga rättelse. Med den av kommittén föreslagna regleringen av frågan om personförändring på hyresgästsidan erfordras icke nå-

gon motsvarighet till det nuvarande stadgandet att hyresrätten är förverkad, då hyresgästs dödsbo i sitt ställe sätter någon som hyresvärden icke är pliktig att taga för god. Där prövning av efterträdarens kvalifikationer såsom hyresgäst erfordras för överlåtelsens genomförande, skall nämligen denna enligt förslaget äga rum i målet om tillstånd för dödsboet att överlåta hyresrätten.

De föreslagna ändringarna i 5 och 6 punkterna bero på att åtskillnad i förslaget gjorts mellan överlåtelse och underupplåtelse av lägenheten. Rättelsemöjligheten i 6 punkten hänför sig liksom i gällande rätt endast till stadgandets senare led. Vid de mera allvarliga former av vårdnadspliktens åsidosättande, som torde åsyftas med termen vanvård av lägenheten, har underlåtenhet att på tillsägelse vidtaga rättelse icke ansetts böra uppställas som förutsättning för hyresrättens förverkande.

37 §.

Denna paragraf motsvarar i stort sett 33 § gällande hyreslag. Förslaget om rättelsemöjlighet för hyresgäst, som olovligen överlätit eller upplätit lägenheten till annan, har dock medfört vissa följdändringar i paragrafen. Sålunda föreskrives, att hyresvärdens rätt att åberopa en olovlig överlåtelse eller upplåtelse såsom förverkandeanledning prekluderas, om hyresgästen vidtagit rättelse, innan hyresvärden gjort bruk av sin uppsägningsrätt. Av skäl som angivits i den allmänna motiveringen föreslås vidare en utsträckning av den tid, inom vilken hyresvärden har att påtala en olovlig överlåtelse eller upplåtelse, från en månad till två månader från erhållen kännedom om kontraktsbrottet. Inom denna tid har hyresvärden att vid äventyr av talesrättens förlust tillsäga hyresgästen att vidtaga rättelse.

Även vid vissa andra kontraktsbrott än olovlig överlåtelse eller upplåtelse är den tid, inom vilken hyresvärden har att reagera mot kontraktsbrottet, bestämd till en månad. Sålunda gäller enligt 33 § nuvarande hyreslag, att hyresvärden går miste om sin talerätt, om han icke uppsagt avtalet inom en månad från det han fick kännedom om sådant kontraktsbrott, som avses i 32 § 5 eller 8 gällande hyreslag (36 § 5 eller 8 i förslaget). Ehuru behovet av en förlängning av tidsfristen icke vid dessa kontraktsbrott är lika framträdande som vid olovlig överlåtelse eller upplåtelse, torde dock för vinnande av större enhetlighet fristen även i dessa fall böra utsträckas till två månader.

38 §.

Förevarande paragraf, som reglerar förutsättningarna för återvinning av förverkad hyresrätt, motsvarar i huvudsak 34 § gällande hyreslag. I paragrafens sista stycke föreslås dock en ändring i förhållande till vad nu gäller. I nuvarande rätt är återvinning av förverkad hyresrätt utesluten, om det av hyrestiden återstod mindre än en månad när hyresrätten förverkades. Då hyresgäst enligt förslagets optionsregler stundom är berättigad att utan

hinder av hyrestidens utgång kvarstanna i lägenheten, synes i stället böra stadgas, att återvinning av förverkad hyresrätt ej kan ifrågakomma, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än en månad efter det hyresrätten förverkades.

39 §.

Paragrafen överensstämmer med 35 § gällande hyreslag.

Om uppsägning

40 §.

Beträffande uppsägning av hyresavtal stadgas i 36 § nuvarande hyreslag, att bestämmelserna i 2 kap. 38 § nyttjanderättslagen om uppsägning av arrendeavtal skola gälla. Härifrån stadgas dock i 36 § hyreslagen ett visst undantag för vissa slags hyresavtal. Huvudstadgandet i 2 kap. 38 § nyttjanderättslagen hänvisar i sin tur till vissa regler i äldre rättegångsbalken. Denna hänvisning skall enligt 3 § lagen om införande av nya rättegångsbalken i stället avse motsvarande regler i nya rättegångsbalken.

Enligt kommitténs mening synes det önskvärt att de praktiskt viktiga reglerna om sättet för uppsägning av hyresavtal bliva mera lättillgängliga än som nu är fallet. Huvudstadgandet om sättet för uppsägning av hyresavtal bör därför placeras i hyreslagen och kommittén föreslår, att det upptages i förevarande paragraf.

I första stycket av paragrafen föreskrives i överensstämmelse med gällande rätt, att uppsägning av hyresavtal i allmänhet skall ske skriftligen eller med vittnen. Sådan form behöver dock liksom för närvarande icke iakttagas, om skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas. Ej heller erfordras sådan form, om hyrestiden icke är bestämd och hyran beräknas för kortare tid än ett fjärdedels år. Denna regel är avsedd att motsvara undantagsstadgandet i 36 § första stycket nuvarande hyreslag.

I andra stycket meddelas delvis genom hänvisning till nya rättegångsbalken regler om vem som är behörig att mottaga uppsägning. Reglerna överensstämma i sak med gällande rätt.

Då den som sökes för uppsägning icke träffas i sitt hemvist, skall uppsägningen enligt nuvarande rätt ske på så sätt, att uppsägningshandlingen i rekommenderat brev avlämnas å postanstalt för befordran till mottagarens vanliga adress och skriftlig underrättelse om uppsägningen lämnas hans husfolk, om sådant finnes. Uppsägning anses ha skett, när detta fullgjorts. Häremot svarande regler upptagas i tredje stycket med i huvudsak endast den ändringen, att om icke heller den söktes husfolk påträffas, ett exemplar av uppsägningen skall läggas i den söktes brevlåda, om sådan finnes. Ändringen är avsedd att skapa ökad säkerhet för att uppsägningen verkligen kommer till den söktes kännedom. Behov härav har yppats framför allt i

sådana fall, då den sökte och hans husfolk under semestertid vistas borta under sådana förhållanden, att ett eftersändande av posten icke kan ske, och under så lång tid, att den rekommenderade försändelse, varigenom uppsägning skett, hunnit återgå till avsändaren, innan den sökte återkommit.

De två sista styckena i paragrafen överensstämma i sak med gällande rätt.

41 §.

Paragrafen överensstämmer i sak med 37 § nuvarande hyreslag.

Om rätt för bostadshyresgäst till nytt hyresavtal

42 §.

I förevarande paragraf uppdragas gränserna för optionsreglernas tillämpningsområde. Som huvudregel uppställes, att optionsreglerna skola äga tillämpning, då lägenhet uthyrts för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad. Är lägenhet upplåten för att främst användas för annat ändamål än bostad, upprätthålles besittningsskyddet i stället medelst ersättningsregler. Frågan, huruvida en lägenhet är upplåten huvudsakligen för bostadsändamål eller annat ändamål, är av betydelse även i andra sammanhang än då saken rör hyresgästs besittningsskydd. Bestämmelsen i 11 § om rätt för näringsdrivande hyresgäst att sätta annan i sitt ställe förutsätter exempelvis för sin tillämplighet, att fråga är om lägenhet som är förhyrd för att uteslutande eller huvudsakligen användas för drivande av förvärvsverksamhet. Om en lägenhet är uthyrd såväl för bostadsändamål som för annat ändamål, får efter samtliga föreliggande omständigheter avgöras, vilket upplåtelseändamål som kan antagas vara det huvudsakliga. Det ligger i sakens natur, att det ändamål, för vilket större delen av lägenheten användes, i allmänhet får antagas vara det huvudsakliga upplåtelseändamålet. Gränsdragningen bör dock icke alltid ske enbart efter detta kriterium. Särskilt då en lägenhet nyttjas både för bostadsändamål och för drivande av detaljhandel med kundkretsen knuten till själva lokalen, ligger det ej sällan närmast till hands att antaga att upplåtelsen främst skett för affärsändamål, även om en något större del av lägenheten skulle brukas för bostadsändamål. Av betydelse för gränsdragningen kunna även sådana omständigheter vara som att hyresobjektet med hänsyn till planlösning och utrustning är speciellt iordningsställt för drivande av visst slag av yrkesverksamhet.

Från huvudregeln, att optionsbestämmelserna äga tillämpning å upplåtelse, som skett huvudsakligen för bostadsändamål, göras i paragrafen flera undantag. Då dessa undantag utförligt berörts i den allmänna motiveringen under rubriken optionsrättens tillämplighetsområde, torde kommittén i förevarande sammanhang kunna begränsa sig till några kortfattade an-

märkningar. För att undantagsbestämmelsen för möblerade lägenheter skall vara tillämplig bör fordras, att möbleringen är så pass fullständig, att något mera väsentligt inventarietillskott från hyresgästens sida icke är behöfligt för att denne skall kunna taga lägenheten i bruk. Att enstaka möbler ingå i förhyrningen, är således icke tillräckligt för att lägenheten skall anses uthyrd i möblerat skick. Beträffande undantagsbestämmelsen i punkt 2 må påpekas, att om hyresavtalet utlöper innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd, den omständigheten, att hyresgästen utan hyresavtal kvarstannar i lägenheten så att hans sammanlagda besittningstid överstiger sex månader, icke i och för sig medför, att upplåtelsen blir hänförlig under optionsreglerna. Detta kan däremot bliva följd, om hyresavtalet på grund av underlåten flyttningssanmaning blir jämlikt 6 § förlängt på obestämd tid och dess giltighetstid härigenom kommer att överstiga sex månader.

43 §.

Paragrafen upptager huvudstadgandet om optionsrätt för bostadshyresgäst. Däri fastslås, att sådan hyresgäst i allmänhet äger företrädesrätt till ny förhyrning, då det tidigare avtalet utlöper. Av paragrafen framgår, att denna allmänna regel är underkastad åtskilliga undantag. I andra stycket upptagas sålunda regler om när en optionsbrytande grund skall anses föreligga. Ytterligare undantag från den allmänna principen följa av 46 § andra och tredje styckena. Om skälen för huvudregeln om optionsrätt för bostadshyresgäst och för de föreslagna bestämmelserna om optionsrättens brytande torde här få hänvisas till den allmänna motiveringen.

Paragrafen har även till uppgift att närmare bestämma den situation, som kan göra optionsrätten aktuell. Som allmän regel uppställs, att optionsrätten aktualiseras, när hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida skall upphöra att gälla. Regeln syftar i första hand på det ordinarie fallet, att hyresvärden bringar ett uppsägningsavtal till upphörande med iakttagande av den i hyresförhållandet tillämpliga uppsägningstiden. Såsom följande genomgång skall visa, inbegripas emellertid under regeln även en del av de fall, då en hyresvärd med stöd av särskild lagbestämmelse bringar hyresavtalet att utlöpa före den avtalade hyrestidens utgång.

En rätt att frånträda hyresavtalet i förtid tillkommer hyresvärden i flera sinsemellan olikartade situationer. Har hyresavtalet slutits för tid, som överstiger den i 1 kap. 1 § nyttjanderättslagen stipulerade maximitiden (i allmänhet 50 år på landet och 25 år i stad), kan hyresvärden med stöd av 3 § hyreslagen uppsäga avtalet att upphöra vid den legala maximitidens utgång. Då hyresavtalet utlöper på grund av sådan uppsägning, kan optionsrätt enligt förslaget bli aktuell. Även enligt 38 § nuvarande hyreslag och 7 § hyresregleringslagen kan anspråk på besittningsskydd ifrågakomma i denna upphörssituation. En sådan anordning läser icke strida mot syftet med maximiregeln i 1 kap. 1 § nyttjanderättslagen, vilket är att i utveck-

lingens intresse förebygga, att en fastighetsägare genom alltför långvariga dispositioner sätter sig ur stånd att med avseende å fastighetens användning handla på det sätt, som ändrade förhållanden påkalla. Optionsanspråket skall nämligen icke bifallas, om det med hänsyn till den utveckling, som ägt rum sedan upplåtelsen tillkom, eller andra omständigheter föreligger skälig anledning att upplösa hyresförhållandet.

Ny ägare av fastigheten är stundom berättigad att i förtid frånträda hyresavtal, som slutits med tidigare ägare. Om fastigheten sålts på exekutiv auktion utan förbehåll om hyresavtalets bestånd, är sålunda inroparen enligt 1 kap. 3 § andra stycket nyttjanderättslagen icke skyldig att respektera hyresavtalet utan äger frånträda detsamma. Detta gäller vare sig fråga är om muntligt eller skriftligt, in-tecknat eller oin-tecknat hyresavtal. Om hyresgästen tillträtt lägenheten före den exekutiva auktionen, åligger det enligt 133 § utsökningslagen inroparen att om han icke vill respektera hyresavtalet uppsäga detsamma inom en månad från det han tillträtt fastigheten, vid äventyr att avtalet eljest blir gällande mot honom. Sker uppsägning inom föreskriven tid, utlöper avtalet å tid som i 5 § hyreslagen är stadgad för varje särskilt fall. Enligt hyreslagen, hyresregleringslagen och 1956 års provisoriska lag kan anspråk på besittningsskydd resas i denna uppsägnings-situation. Även enligt kommitténs förslag kan optionsanspråk här komma i fråga. De skäl som i allmänhet tala för att tillägga hyresgäst optionsrätt, göra sig nämligen med oförminskad styrka gällande jämväl då fastigheten övergått till ny ägare, som icke är bunden av hyresavtalet. Ur synpunkten av fastighetsomsättningens trygghet torde betänkligheter knappast möta mot en optionsrätt i den nu behandlade situationen. Då hyresgästen vid tiden för auktionen redan sitter i lägenheten, kommer hyresupplåtelsen därmed till synes på sådant sätt, att en någorlunda uppmärksam spekulant svårigen kan vara i okunnighet om dess existens. Att denne icke haft möjlighet att skaffa sig kännedom om de närmare villkor på vilka upplåtelsen skett, har mindre att betyda, eftersom optionsrätten icke innebär, att inroparen skulle bliva bunden av dessa villkor. Tvärtom gäller som huvudregel, att nytt hyresavtal skall upptaga de villkor, som hyresvärden, d. v. s. inroparen, fordrar, såvitt de icke äro oskälige. Ej heller synes en optionsrätt sådan som den av kommittén föreslagna behöva rubba de förutsättningar, från vilka en kreditgivare utgår vid beviljande av lån mot säkerhet i hyresfastighet. Till grund för kreditgivningen ligger ju ytterst en beräkning av vad fastigheten på grund av den hyresavkastning, som med rådande hyreskonjunkturer är möjlig att utvinna ur densamma, kan antagas inbringa vid en eventuell försäljning. Då den föreslagna optionsrätten, såsom reglerna om hyresvillkoren i nytt hyresavtal utformats, icke gärna kan hindra ägaren att taga den avkastning av fastigheten, som hyreskonjunkturerna möjliggöra, bör den heller icke avhålla spekulanter från att bjuda ett på sådan

grundval framräknat pris. Vål kunna fall förekomma, då en spekulant just med hänsyn till utsikterna att få tillträda en eller flera lägenheter i fastigheten är villig att betala ett högre pris än vad hyreskonjunkturerna motivera. I den mån optionsrätten i sådana fall lägger hinder i vägen för inroparen att komma i besittning av den eller de eftertraktade lägenheterna, vilket ingalunda alltid är händelsen, får den till effekt, att den bjudna köpeskillingen blir lägre än den som skulle ha kunnat uppnås, om optionsrätt saknats. Att en spekulant av berörda anledning kan tänkas benägen att betala högre pris än som motiveras av konjunkturerna på hyresmarknaden, är emellertid en alltför osäker eventualitet för att en kreditgivare normalt skall kunna taga den i beräkning vid kreditens beviljande. Då kreditvillkoren följaktligen icke bestämmas med hänsyn till denna eventualitet, synes optionsrätten icke heller i dylika situationer göra något obehörigt intrång i inteckningsborgenärernas intressen.

Även vid frivillig överlåtelse av fastigheten är ny ägare emellanåt berättigad att frånträda hyresavtal, som slutits med föregående ägare. Om hyresgästen tillträtt lägenheten före överlåtelsen¹ och hyresrätten grundas på muntligt hyresavtal, är den som efter överlåtelse blir ägare av fastigheten icke pliktig respektera hyresavtalet, såframt icke förbehåll om dess bestånd skett vid överlåtelsen (1 kap. 3 § nyttjanderättslagen och 28 § nuvarande hyreslag). Vill nye ägaren icke låta avtalet gälla, skall han uppsäga avtalet inom tre månader från det överlåtelsen ägde rum. Sker det, upphör avtalet att gälla å tid som i 5 § är för varje särskilt fall stadgad. Jämväl i denna situation bör hyresgästen kunna göra anspråk på nytt hyresavtal. Även i gällande rätt kan anspråk på besittningsskydd ifrågakomma, när ny ägare sålunda frånträder hyresavtalet.

Den som genom utövande av återköpsrätt till fast egendom återförvärvat fastighet är i allmänhet icke bunden av hyresavtal, som tillkommit efter det återköpsrätten förbehölls (1 kap. 3 § nyttjanderättslagen). Har hyresgästen tillträtt lägenheten, frånträdes avtalet genom uppsägning, som skall göras inom viss tid från det återköparen tillträtt fastigheten, vid äventyr att hyresavtalet eljest blir mot honom gällande (19 § lagen om återköpsrätt till fast egendom). Då avtalet till följd av sådan uppsägning upphör att gälla, bör optionsrätt kunna ifrågakomma. Sker återköp exempelvis på den grund att fastighetens ägare hembjudit fastigheten eller överlåtit den till utomstående (4 § punkterna 5 och 6 lagen om återköpsrätt till fast egendom), kunna omständigheterna vara sådana, att det bör stå hyresgästen till buds att påfordra nytt hyresavtal. Givet är, att ett optionsanspråk icke kan bifallas, om återköpsrätten därigenom skulle förfela sitt syfte. Äger återköp rum på den grund att uthyrningen strider mot sådant villkor angående fastighetens an-

¹ Det motsatta fallet saknar i förevarande sammanhang intesse på grund av regeln i 42 § 2 punkten i förslaget.

vändning, som avtalats i samband med återköpsrättens tillkomst (jfr 4 § punkt 1 nämnda lag), bör återköparen anses ha skäligen anledning att få hyresförhållandet upplöst.

Det vanligaste fallet, då ett hyresavtal till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphör i förtid, är utan tvekan, att hyresgästen förverkat sin hyresrätt. Är så fallet, kan ett optionsanspråk från hyresgästens sida aldrig bifallas. Att hyresvärden under återopande av hyresrättens förverkande uppsagt avtalet att upphöra omedelbart eller i vart fall före den avtalade hyrestidens utgång, är därför icke en situation, som kan aktualisera ett optionsanspråk från hyresgästens sida. Befinnes hyresrätten vara förverkad, är ju optionsrätt utesluten. Prövas hyresrätten återigen icke vara förverkad, fortsätter det gamla avtalet att löpa som om ingen uppsägning mellankommit. Enligt samma betraktelsesätt kan ett optionsanspråk icke bli aktuellt i det fall, att hyresvärden uppsagt avtalet till upphörande i förtid på den grund att hyresgästen försummat sin i 35 § i förslaget (31 § gällande hyreslag) stadgade skyldighet att ställa säkerhet för avtalets fullgörande.

Optionsrätt kan enligt förslaget icke ifrågakomma, då ett hyresavtal förfaller, d. v. s. utan uppsägning upphör att vara för någondera parten bindande. Ett hyresavtal kan till en början förfalla, om lägenheten genom brand eller på annat sätt förstöres (20 § i förslaget; 16 § gällande hyreslag). En optionsrätt skulle här förutsätta en skyldighet för hyresvärden att återuppföra den förstörda lägenheten. Med hänsyn till de avsevärda kostnader, som ett dylikt företag vanligen kräver, har sådan skyldighet ansetts icke böra åvila hyresvärden. Ett hyresavtal förfaller vidare, om myndighet utfärdar förbud mot lägenhetens användning för det ändamål, som vid upplåtelsen förutsatts (20 § i förslaget; 16 § gällande hyreslag). En optionsrätt skulle här kollidera med det allmänna intresse, som föranlett förbudet, och har därför icke synts böra ifrågakomma. Ett hyresavtal förfaller också, om den fastighet, vartill hyresrätt upplåtits, genom klander frånvinnes upplåtaren eller dennes successorer (1 kap. 6 § nyttjanderättslagen). Hyresupplåtelsen har i detta fall skett av obehörig person. Vid sådant förhållande har optionsrätt icke ansetts böra stadgas. Om någon för samma tid uthyrt en och samma lägenhet till två skilda hyresgäster, förfaller i allmänhet det hyresavtal som sist tillkommit (1 kap. 5 § nyttjanderättslagen). Hyresgäst, som enligt detta stadgande får vika, kan givetvis icke vara utrustad med optionsrätt. Slutligen kan ett hyresavtal förfalla, om fastigheten eller särskild rätt till fastigheten exproprieras (1 § sista stycket och 2 § tredje stycket lagen om expropriation). Ej heller här har optionsrätt funnits böra stadgas, eftersom den vanligtvis skulle komma i strid med expropriationens syfte. Tilläggas må, att hyreslagens och hyresregleringslagens besittningsskyddsregler förmodligen icke äro tillämpliga när hyresavtal förfaller. I praxis har dock förekommit, att hyresavtal, som förfallit på grund av myndighets förbud mot lägenhetens användning, förlängts av hyresregleringsmyndighet.

Då hyresavtal, som slutits för hyresgästens livstid, upphör på grund av hyresgästens eller hans änkas död (7 § andra stycket i förslaget och 8 § andra stycket gällande hyreslag), skall optionsrätt enligt förslaget icke äga rum.

Av regeln, att optionsrätt föreligger, när hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphör att gälla, följer motsättningsvis, att rätt till nytt hyresavtal icke tillkommer hyresgästen, när anledningen till att hyrestiden utgår är den, att hyresgästen själv uppsagt avtalet. Detta ligger i sakens natur såvitt angår uppsägning, som är ett uttryck för hyresgästens önskan att lämna lägenheten. Men satsen gäller även om hyresgästens syfte med uppsägningen allenast varit att söka uppnå förmånligare hyresvillkor för framtiden. Det kan naturligtvis ifrågasättas, om icke en hyresgäst borde ha möjlighet att uppsäga ett hyresavtal med förbehåll om rätt till nytt hyresavtal, vilket innebär detsamma som en befogenhet att med bibehållen kvarboenderätt påkalla ändring av hyresvillkoren för kommande hyrestermin. Ett sådant institut skulle i första hand vara avsett för den eventualiteten, att hyresnivån sjunkit efter hyresavtalets tillkomst. Vikande hyreskonjunktur torde emellertid i allmänhet förutsätta ett marknadsläge med relativt hög ledighetsprocent. I ett sådant marknadsläge lärer möjligheterna för hyresgästen att förhandlingsvägen uppnå acceptabla hyresvillkor vara så gynnsamma, att det icke kan vara av några starkare skäl påkallat att tillskapa särskilda rättsliga anordningar till hans skydd. 43 § hyreslagen ger för övrigt städse hyresgäst möjlighet att få till stånd jämkning av hyresvillkor, vars tillämpning uppenbart strider mot god hyressed eller eljest är otillbörlig. Det kan emellertid icke anses alldeles otänkbart, att en befogenhet för hyresgäst att utöver vad 43 § medger påkalla ändring av hyresvillkoren skulle kunna vara av värde i andra situationer än då hyresnivån fallit. Vad som här möjligen skulle kunna ifrågakomma är att tillerkänna hyresgäst en sådan befogenhet för det fall att hyresvärden genom illojalt utnyttjande av en föreliggande bristsituation förmått hyresgästen att påtaga sig alltför betungande hyresvillkor. Befogenheten kunde då icke rimligen begränsas till att avse hyresvillkoren för kommande hyrestermin utan finge gälla jämväl hyresvillkoren under löpande hyrestermin. I ett bristläge av mera kännbar natur måste emellertid en reglering av själva hyresnivån antagas vara genomförd. Från statsmakternas sida har ju tillkännagivits, att hyresregleringen skall återinföras, om läget på hyresmarknaden det påkallar. Behov av regler, som möjliggör en jämkning av den hyra, vilken enligt hyresregleringslagstiftningen får uttagas, kan icke gärna vara särskilt framträdande. Vad åter angår mindre kännbara bristlägen är det tydligt, att hyresvärdens möjligheter att vid förlängning av ett redan bestående hyresförhållande utnyttja bristläget till att skärpa hyresvillkoren så, att gränsen till det oskäliga överskrides, i det föreslagna optionssystemet begränsas därav att hyresgäst, som ej vill godtaga hyresvärdens krav för den fortsatta förhyrningen, äger vända sig till offentlig myndighet för att få vederlaget bestämt. Av det

sagda följer, att den ifrågasatta befogenheten främst skulle få betydelse för hyresavtal, som slutits med nytilträdande hyresgäst i ett bristläge av icke alltför allvarlig natur. Här liksom eljest erbjuder 43 § nuvarande hyreslag möjlighet att få otillbörliga hyresvillkor jämkade. Att vidga möjligheterna till jämkning av slutna avtal utöver vad där stadgas möter starka betänkligheter. Inom fastighetsförvaltningen liksom i all annan ekonomisk verksamhet är det av utomordentlig vikt att så långt det kan ske utan åsidosättande av andra betydelsefulla samhällsintressen upprätthålla grundsatsen, att avtal är bindande. Härpå beror i väsentlig grad medkontrahentens möjligheter att bedöma vilka ekonomiska transaktioner han i sin tur kan våga inlåta sig på. Det skulle heller icke vara ägnat att främja sunda förhållanden på hyresmarknanden, om den, som lyckats komma över en begärlig lägenhet genom att bjuda högre vederlag än övriga spekulanter, strax efter avtalslutet kunde genom offentlig myndighets medverkan få vederlaget nedsett, måhända till lägre belopp än hans konkurrenter bjudit. En utvidgning av möjligheterna att jämka hyresavtal, som slutits med nytilträdande hyresgäst, skulle givetvis innebära en utsträckning av vederlagskontrollen utöver vad som erfordras för kvarboenderättens genomförande. En sålunda vidgad vederlagskontroll skulle mindre väl överensstämja med de synpunkter, som riksdagen anlagt i samband med tillkomsten av 1956 års provisoriska lag (se tredje lagutskottets av riksdagen godkända utlåtande nr 28/1956 s. 74). Med hänsyn till vad sålunda anförts har någon befogenhet för hyresgäst att med bibehållen kvarboenderätt uppsäga avtalet för ändring av hyresvillkoren icke föreslagits. Vid subjektpluralitet på hyresgästsidan liksom i fall, då hyresgästens make har sin bostad i lägenheten, kan enligt 44 § i förslaget optionsrätt aktualiseras även då hyrestiden utlöper på grund av uppsägning från hyresgästsidan men optionsanspråk kan icke heller här göras gällande av den som själv uppsagt avtalet.

Då hyresavtal är slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, utlöper den avtalade hyrestiden utan att uppsägning behöver ske. Detta gäller vare sig avtalstiden är absolut eller relativt bestämd. Ett praktiskt viktigt exempel på det senare utgör det fall, att hyrestiden är bestämd i förhållande till varaktigheten av anställning, som hyresgästen innehar. Att hyresavtal, som slutits för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall upphöra att gälla på grund av avtalstidens utgång, är uppenbarligen en situation, som måste kunna aktualisera optionsrätten. En uttrycklig regel härom har upptagits i paragrafens första stycke. Skall dylikt avtal på grund av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla före den avtalade hyrestidens utgång, följer redan av vad förut sagts, att ett optionsanspråk från hyresgästens sida kan bli aktuellt utom i fall då hyresvärden vill frånträda avtalet i förtid på grund av hyresrättens förverkande eller av anledning som avses i 35 § i förslaget (31 § nuvarande hyreslag).

Det kan emellanåt inträffa, att en optionsbrytande grund är hänförlig allenast till en del av hyresobjektet. I dylikt fall bör hyresgästen, äga rätt att,

om han så önskar, få nytt hyresavtal beträffande lägenheten i övrigt. En regel härom föreslås i sista stycket. En sådan regel har ansetts behöfelig icke minst med tanke på fall, då två lägenheter i byggnadsteknisk mening äro uthyrda på sådant sätt, att de i hyreslagens mening bilda en lägenhet. Om en bostadsvåning och ett garage uthyrts i sådana former, att de i hyreslagens mening utgöra ett hyresobjekt, och hyresvärden uppsäger avtalet därför att han själv är i behov av garaget, bör exempelvis hyresgästen kunna påfordra nytt hyresavtal rörande bostadsvåningen.

44 §.

I denna paragraf behandlas frågan om optionsrätt vid subjektöflerhet på hyresgästsidan och spörsmålet om optionsrätt för hyresgästens make. Beträffande grunderna för den föreslagna regleringen av dessa frågor torde här i allt väsentligt kunna hänvisas till det avsnitt i den allmänna motiveeringen, som handlar om rätt att övertaga lägenhet vid hyrestidens utgång. Såsom där framgått, skall enligt förslaget hyresgästens make i optionshänseende behandlas såsom medhyresgäst, därest han har sin bostad i lägenheten. Göra hyresgästen och hans make samfällt anspråk på nytt hyresavtal, skola de gemensamt erhålla sådant avtal, såframt de skulle ha varit berättigade därtill, om de i förening hyrt lägenheten. Vill endast hyresgästen göra optionsanspråk gällande, är han ensam berättigad till nytt hyresavtal, om ingen optionsbrytande grund föreligger eller han eljest gått sin optionsrätt förlustig. Har hyresgästen själv uppsagt avtalet eller är han eljest på grund av omständighet, som är hänförlig till honom, icke berättigad till nytt hyresavtal, äger maken, om hyresrätten ej är förverkad eller avtalet upphör av anledning som avses i 35 § i förslaget (31 § nuvarande hyreslag), rätt till nytt hyresavtal, såframt maken skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst. Som exempel på fall, där hyresgästen på grund av omständighet, som är hänförlig till honom, ej är berättigad till nytt hyresavtal, kan nämnas, att han försuttit en för optionsrättens bevarande stadgad frist eller avstått från anspråk på optionsrätt. Har jämväl maken försuttit sådan frist eller avstått från rätt till ny förhyrning, är givetvis varken hyresgästen eller hans make berättigade till nytt hyresavtal. Samtycke från makens sida till en av hyresgästen verkställd uppsägning får anses innefatta ett avstående från optionsrätt. Kravet på att maken skall ha sin bostad i lägenheten för att i optionshänseende intaga ställning av part, torde vara uppfyllt, även då maken på grund av semester eller av annan övergående orsak tillfälligtvis vistas på annat håll.

45 §.

Förevarande paragraf, som endast gäller upplåtelser, vilka jämlikt 42 § äro underkastade optionsreglerna, innehåller bestämmelser om villkoren i nytt hyresavtal.

I den mån ändring av de förut gällande hyresvillkoren ej påkallas, böra dessa även fortsättningsvis gälla. Om hyresgästen vinner en process, som allenast angått frågan, huruvida han är berättigad till nytt hyresavtal eller skyldig att avflytta, skall sålunda det nya hyresavtalet löpa på samma villkor som det förra. Hyresförhållandet förlänges m. a. o. på oförändrade villkor.

I den mån ändring av de tidigare villkoren påkallats och den uppkomna frågan härom icke kan lösas genom överenskommelse parterna emellan, skola villkoren i det nya avtalet bestämmas efter följande regler. Det nya avtalet skall löpa från den dag då det förra avtalet utlöpte. Det skall gälla för ett år i sänder med förut tillämplig uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning finnes lämpligare. Hyra skall utgå med belopp som hyresvärden fordrar. Begär han oskäligen hyra, skall dock hyra endast utgå med skäligt belopp. Likaledes skola övriga av hyresvärden uppställda villkor för nytt hyresavtal gälla, såvitt de ej strida mot god hyressed eller eljest äro obilliga. Om grunderna för dessa regler torde få hänvisas till det avsnitt i den allmänna motiveringen, som rör hyresvillkoren i nytt hyresavtal.

I 50 § i förslaget stadgas, att ett i hyresavtal intaget förbehåll, som strider mot innehållet i denna paragraf, är utan verkan mot hyresgästen och, i förekommande fall, dennes make. Vad sålunda stadgas innefattar intet hinder för parterna att *i redan uppkommen tvist* träffa överenskommelse, som avviker från regleringen i denna paragraf.

46 §.

Med förevarande paragraf, som endast är tillämplig i hyresförhållanden, i vilka optionsrätt kan ifrågakomma, inledas bestämmelserna om optionsproceduren.

Första stycket i paragrafen anknyter till de situationer, i vilka ett optionsanspråk från hyresgästsidan kan bli aktuellt. Såsom förut framgått, kan optionsanspråk aktualiseras dels då hyresvärden uppsagt avtalet, dock med undantag för fall, där hyresvärden vill frånträda hyresavtalet i förtid på grund av hyresrättens förverkande eller av anledning som avses i 35 § (31 § nuvarande hyreslag), dels då hyresavtal, som slutits för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, skall upphöra att gälla på grund av avtalstidens utgång, dels också då någon av flera samhyresgäster uppsagt avtalet (44 § första stycket). Med sistnämnda fall jämföras, att hyresgäst uppsäger avtal rörande lägenhet, vari hans make har sin bostad (44 § andra stycket). Då en situation, som kan giva upphov till optionsanspråk, inträtt, förutsättes i förslaget, att hyresvärden och den eller de, som kunna framställa optionsanspråk, i allmänhet taga kontakt med varandra för att klarlägga tvistefrågorna och söka träffa uppgörelse i godo. Med den strävan att söka förhandlingsvägen lösa uppkommande tvistefrågor, som numera synes vara ett

framträdande drag i partsorganisationernas verksamhet (se bilaga till detta betänkande), lärer man kunna räkna med att representanter för dem i många fall komma att medverka i försöken att nå uppgörelse under hand. Kunna hyresvärden och den som är eller i optionshänseende jämsättes med hyresgäst (jfr 44 § andra stycket) icke enas om nytt hyresavtal eller hyresförhållandets upplösning, vidtager själva optionsproceduren. Denna inledes därmed att hyresvärden lämnar den eller dem från vilka ett optionsanspråk kan ifrågakomma, ett meddelande, vari hyresvärden tillkännager, att vederbörande har att inom en månad hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, såframt han ej åtnöjes med att flytta. Denna uppgiftsskyldighet, för vilken förebild finnes i 53 § arrendelagen, har syntts kommittén vara av ett praktiskt behov påkallad. Erfarenheten bär nämligen ofta vittnesbörd om att hyresgäster sakna nödig kännedom om de bestämmelser, som regleras deras förhållande till hyresvärden. Oaktat hyresregleringslagen varit i kraft i snart tjugo år, lärer det exempelvis fortfarande förekomma, att hyresgäster sväva i okunnighet om den möjlighet till förlängning av hyresförhållande, som där stadgas, och ännu oftare om den tidsfrist, inom vilken förlängning skall begäras. Ägare och förvaltare av fastighet, som är föremål för uthyrning, lärer däremot i allmänhet vara tämligen väl insatta i sådana hyresrättsliga regler, som äga större praktisk betydelse. I vart fall kan man av dem skäligen fordra att de hålla sig underrättade om innehållet i dylika regler. Det föreskrivna meddelandet bör i likhet med vad som gäller för motsvarande meddelande enligt 4 § i 1956 års provisoriska lag göras skriftligen. Hyresvärden kan låta meddelandet inflyta redan i uppsägningshandlingen. Ett sådant tillvägagångssätt är naturligt, om hyresvärden gör gällande, att en optionsbrytande grund inträtt, t. ex. att huset skall rivras eller att hyresgästen allvarligt misskött sig. Meddelandet kan också göras i separat handling efter uppsägningen. Detta förfaringsätt lämpar sig särskilt för fall, då hyresvärden icke i och för sig motsätter sig förlängning utan önskar ändring av hyresvillkoren. Uppsägningen bildar i sådant fall upptakten till förhandlingar om de framtida hyresvillkoren, medan meddelandet markerar, att förhandlingarna icke lett till positivt resultat. Meddelandet ger då uttryck för att hyresvärden hellre vill upplösa hyresförhållandet än giva avkall på sina hyresanspråk. Någon särskild tid, inom vilken meddelandet skall lämnas, har icke stadgats. Det har ansetts ligga i hyresvärdens eget intresse att icke dröja med meddelandet alltför länge, eftersom hyresgästen är berättigad att utan hinder av hyrestidens utgång kvarsitta i lägenheten, så länge optionsproceduren pågår. Om hyresvärden icke lämnat meddelandet vare sig under hyrestiden eller inom en månad från dess utgång och hyresgästen alltjämt kvarsitter i lägenheten, kan dock påföljden bliva, att det gamla avtalet anses förlängt på obestämd tid (6 §). Härför kräves emellertid ytterligare, att fråga är om avtal, som slutits för bestämd tid, samt att hyresvärden ej heller i annan form under månaden närmast efter hyres-

tidens utgång anmodat hyresgästen att flytta. Det skriftliga meddelandet skall enligt förslaget överbringas till den, från vars sida optionsanspråk kan ifrågakomma, i den ordning som enligt 40 § gäller för uppsägning. Träffas ej den sökta i sitt hemvist, kan alltså meddelandet i rekommenderat brev avlämnas å posten för befordran till hans vanliga adress samt ett exemplar av meddelandet tillställas hans husfolk eller, om sådant icke påträffas, läggas i hans brevlåda, därest sådan finnes. Då meddelandet överbringats till den sökta i den ordning som gäller för uppsägning börjar den frist att löpa, inom vilken hyresgästen eller i förekommande fall hans make har att påkalla medling, vid äventyr att optionsrätten eljest förfaller. Skyldigheten att hänskjuta tvisten till medling har sålunda lagts på hyresgästen. Detta motsvarar den ordning, som gällt under hela den tid hyresregleringslagen varit i kraft. Enligt denna lag åligger det ju hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av förlängning, att bringa frågan därom under myndighets behandling. Vidare torde man kunna utgå ifrån att huvuddelen optionstvister icke komma att röra frågan om optionsrättens bestånd utan spörsmålet, på vilka hyresvillkor förlängning skall ske. Med hänsyn till den materiella regeln att nytt hyresavtal i princip skall upptaga de villkor hyresvärden fordrar synes det i denna tvistegrupp ligga närmast till hands att låta hyresgäst, som icke vill godtaga hyresvärdens anspråk, taga initiativ till sakens vidare behandling. Vad angår tvister om optionsrättens bestånd hade det måhända i och för sig kunnat komma i fråga att ålägga hyresvärden skyldigheten att driva saken till ett avgörande, därest en sådan ordning kunnat genomföras utan nämnvärda komplikationer i andra hänseenden. Så synes emellertid icke vara fallet. En dylik anordning förutsätter nämligen en uppdelning av uppsägningsfallen i sådana, där hyresvärden vill att hyresgästen skall flytta, och sådana, där han vill åvägabringa ändring av hyresvillkoren. Såsom framhållits i den allmänna motiveringen, är en sådan uppdelning i praktiken svårgenomförbar.

Den tid, inom vilken hyresgästen har att hänskjuta tvisten till medlingsnämnd, föreslås satt till en månad. Härvid har hänsyn främst tagits å ena sidan till önskvärdheten av att hyresgästen blir i tillfälle att undersöka möjligheterna att få hyra annan passende lägenhet, innan han drager saken inför myndighet, och å andra sidan intresset att ett avgörande av optionsfrågan kommer till stånd utan alltför stor tidsutdräkt.

Försittes den föreskrivna månadsfristen, är optionsrätten därmed förfallen. Hyresvärden kan då gå i författning om att hyra ut lägenheten på nytt. Flyttningsskyldighet inträder för hyresgästen, då avtalet upphör att gälla. Har avtalets giltighetstid redan utlöpt, då optionsrätten förfaller, är hyresgästen pliktig att flytta genast.

Tvistens hänskjutande till medling kan ske genom muntlig eller skriftlig framställning till nämnden eller dess ordförande. Beträffande förfarandet inför nämnden torde här få hänvisas till vad kommittén därom anför vid behandlingen av förslaget till ny lag om medling i hyrestvister.

Om medlingen icke leder till förlikning, har det av i huvudsak samma skäl, som tala för att låta skyldigheten att påkalla medling åvila hyresgästen, synts böra ankomma på honom att om han vill behålla lägenheten väcka talan om rätt till nytt hyresavtal. Det vore visserligen tänkbart att ålägga den som vore missnöjd med nämndens förlikningsförslag att klandra detsamma vid äventyr att detta eljest bleve gällande mot honom. Detta skulle innebära detsamma som att nämnden hade att i första instans avgöra tvisten. Nämnden bör emellertid, bortsett från fall då båda parter hänskjuta saken till nämnden för avgörande genom skiljedom, endast ha medlande funktion. Erfarenheten lär nämligen giva vid handen, att organ med enbart medlande funktion utveckla en helt annan aktivitet för att få förlikning till stånd än som vanligen sker eller lämpligen kan ske hos myndigheter, som äga att besluta i saken. Talan om rätt till nytt hyresavtal skall enligt förslaget väckas inom en månad från det medlingsärendet avskrivits av nämnden. Härom skola parterna enligt förslaget till ny medlingslag erhålla under rättelse genom nämndens försorg. Talan om nytt hyresavtal väckes vid domstolen i den ort, där fastigheten ligger (10 kap. 10 § rättegångsbalken). Försittes tid för väckande av sådan talan, är optionsrätten därmed förfallen.

Såsom ovan framhållits, kan man i många fall påräkna, att en optionstvist i första hand blir föremål för förhandling mellan representanter för de olika partsorganisationerna. I dylika fall kan det ofta vara lämpligt att avvakta resultatet av dessa förhandlingar, innan sådant meddelande, som igångsätter optionsproceduren, tillställs hyresgästen. Har optionsproceduren likväl igångsatts, innan förhandlingarna mellan organisationernas företrädare slutförts, står det parterna öppet att, därest tiden för förhandlingar skulle visa sig knapp, genom överenskommelse förlänga fristen för sakens hänskjutande till medlingsnämnd. Ett annat förfaringsätt, som i dylikt fall kan komma till användning, är, att tvisten inom stadgad tid hänskjutes till medlingsnämnd samtidigt som anstånd med medlingen begäres under hänvisning till pågående förhandlingar mellan partsorganisationerna. Då samförstånd trots organisationernas medverkan i förhandlingarna icke kan nås, kan situationen emellanåt vara sådan, att ett förfarande inför medlingsnämnd förefaller tämligen utsiktslöst. Icke minst gäller detta, därest organisationerna skulle önska erhålla prejudikat i den tvist, som är föremål för behandling. I dylika fall står den möjligheten till buds, att parterna sluta överenskommelse om att tvisten utan föregående medling skall avgöras av domstol. Visserligen gäller enligt 50 § i förslaget, att ett i hyresavtal intaget förbehåll, varigenom avvikelse sker från regleringen i förevarande paragraf, är utan verkan mot hyresgästen och, i förekommande fall, dennes make. Vad i 50 § stadgas innefattar emellertid intet hinder för parterna att *i redan uppkommen tvist* träffa överenskommelse om annat förfarande för tvistens behandling än det som föreskrives i förevarande paragraf. I linje härmed ligger, att någon officialprövning icke bör ske av frågan, huruvida hyresgästen resp. dennes make försuttit någon för optionsrättens bevarande föreskriven frist.

Förevarande paragraf är endast tillämplig å hyresförhållanden, som jämlikt 42 § falla inom optionsområdet.

Även om optionsproceduren i allmänhet torde komma att igångsättas åtskillig tid före hyrestidens utgång, lærer man få räkna med att frågan, huruvida nytt hyresavtal skall komma till stånd, ofta icke hunnit avgöras, när det tidigare avtalet utlöper. Om icke optionsrätten skall i betänkelig grad försvagas, måste hyresgästen i dylikt fall äga rätt att kvarstanna i lägenheten utan hinder av att hyrestiden utgått. Ett stadgande härom har upptagits i första stycket av denna paragraf. Kommer nytt hyresavtal till stånd, bör hyresgästens rätt att på grund av förevarande stadgande kvarsitta i lägenheten gälla till dess avtalet slutits eller dom, som tillägger hyresgästen rätt till nytt hyresavtal, skall lända till efterrättelse. Hyresgästens fortsatta rätt till lägenheten regleras därefter av avtalet eller domen. Har hyresgästens talan om rätt till nytt hyresavtal ogillats, bör hans rätt att på grund av förevarande stadgande kvarsitta i lägenheten upphöra, när domen skall lända till efterrättelse. Huruvida hyresgästen därutöver äger rätt att kvarstanna beror på om domstolen jämlikt nästföljande paragraf förordnat om anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande. Har hyresgästen enligt avtal med hyresvärden eller eljest avstått från rätt till nytt hyresavtal, bör hans legala rätt att kvarstanna därmed upphöra. Innefattar avtalet överenskommelse, att hyresförhållandet skall upplösas vid viss framtida tidpunkt, är givetvis hyresgästen på grund av överenskommelsen berättigad att kvarstanna till denna tidpunkt. Utgår hyrestiden, medan en för optionsrättens bevarande föreskriven frist ännu löper, och försitter hyresgästen fristen, bör hans rätt att på grund av lag kvarstanna i lägenheten upphöra samtidigt som fristen går till ända.

Andra stycket behandlar frågan vilka hyresvillkor som böra gälla för tid, varunder hyresgästen på grund av lag kvarsitter i lägenheten utöver hyrestiden. I likhet med vad som gäller enligt 5 § andra stycket i 1956 års provisoriska lag föreslår kommittén, att de förut gällande hyresvillkoren skola provisoriskt tillämpas, till dess de slutliga villkoren för samma tid hunnit bliva bestämda. Kommer nytt hyresavtal till stånd, skall detta enligt 45 § löpa från den dag det förra avtalet upphörde att gälla. Den tid, som hyresgästen på grund av lag kvarsuttit i lägenheten utöver det förra avtalets giltighetstid, kommer i sådant fall att uppgå i den hyrestid, som det nya avtalet omfattar. Det nya avtalet får retroaktiv verkan från dagen för det tidigare avtalets upphörande. Hyresvillkoren i det nya avtalet bliva följaktligen de villkor, som slutligen skola gälla för den temporärt avtalslösa tid, som hyresgästen på grund av lag innehaft lägenheten. Tillämpningen av de preliminära villkoren upphör, när det nya avtalet kommit till stånd eller dom, som tillägger hyresgästen rätt till nytt hyresavtal, skall lända till efterrättelse. Skall återigen nytt hyresavtal icke komma till stånd, bestämmas de slutliga

hyresvillkoren för tid, varunder hyresgästen med stöd av första stycket kvar-suttit i lägenheten, antingen genom avtal eller genom rättens avgörande, vanligtvis den dom, vari optionstalan ogillas (jfr nästföljande paragraf). Om hyresgästen under kvarsittningstiden underlåter att fullgöra de preliminära hyresvillkoren, kan förverkandepåföljd enligt vanliga regler inträda.

Om någon för samma tid uthyrt en lägenhet åt skilda personer, skall enligt 1 kap. 5 § nyttjanderättslagen i dess nuvarande lydelse den upplåtelse äga företrädare som först skedde, såvida icke företrädet på grund av in-teckning skall bestämmas annorlunda. Tidsföljden mellan de olika hyresavta-len är sålunda normalt avgörande för de olika upplåtelsearnas inbördes före-trädare. Givet är emellertid, att optionsrätten icke kan få omintetgöras därigenom, att lägenheten uthyres till tredje man, innan frågan om hyres-gästens rätt att erhålla nytt hyresavtal blivit avgjord. Om så skett, bör hyresavtalet med tredje man vara utan verkan mot hyresgästen. För tyd-lighets skull föreslås en uttrycklig bestämmelse härom i paragrafens tredje stycke. En erinran om denna bestämmelse har gjorts i 1 kap. 5 § nyttjande-rättslagen.

48 §.

Vid strandad medling har hyresgästen, såsom berörts vid 46 §, att inom viss tid väcka talan om optionsrätt. Sådan talan innebär att hyresgästen begär rätt till nytt hyresavtal på vissa hyresvillkor. I den mån icke annat framgår, får hyresgästen anses yrka rätt till nytt hyresavtal på oförändrade villkor. En talan om rätt till nytt hyresavtal mot förut gällande eller annan hyra kan tänkas bliva bestridd exempelvis på den grund att ett options-brytande faktum skulle ha inträtt eller optionsrätten ha förfallit eller på den grund att hyresvärden fordrar högre hyra, som icke kan anses oskäligen, eller på båda dessa grunder. Vare sig bestridandet primärt eller subsidiärt grundas därpå att hyresvärden kräver högre hyra, ankommer det på hyres-gästen att bestämma, huruvida han vill hyra lägenheten även för det fall att rätten skulle finna högre hyra än den av honom angivna böra utgå. Till sådant resultat kan rätten komma, dels då hyresvärdens krav prövas icke vara oskäligt, dels ock då den begärda hyran är högre än skäligt men den av hyresgästen angivna hyran är lägre än skäligt. Önskar hyresgästen hyra lägenheten även vid sådan eventualitet, har han att *i andra hand* yrka rätt till nytt hyresavtal mot den hyra, som rätten med tillämpning av 45 § finner böra utgå. Ett sådant yrkande får anses vara så preciserat som omständig-heterna i mål av denna typ medgiva. Hyresgästen kan givetvis också, om han finner det med sin fördel mera förenligt, i sitt andrahandsyrkande fixera en viss hyresgräns, ovan vilken han icke längre yrkar att erhålla nytt hyres-avtal. Vid förberedelsen i målet bör rätten tillse, att även parternas andra-handsständpunkter klarläggas.

Då optionstalan bifalles, bör domen liksom enligt 6 § i 1956 års lag gälla såsom nytt hyresavtal. Denna effekt bör inträda, när domen skall lända till efterrättelse. Grundades upplåtelsen på skriftligt kontrakt, skall enligt förslaget jämväl det nya hyresavtalet iklädas skriftlig form, såframt hyresvärden eller hyresgästen begär det (1 §). Av regeln att domen anses som nytt hyresavtal följer bl. a. att hyresgästen enligt vanliga regler kan göra optionsanspråk gällande när den i domen angivna hyrestiden utlöper. Domen är även såtillvida att anse som nytt hyresavtal, att de däri upptagna hyresvillkoren kunna bli föremål för jämkning, därest förhållandena efter domen skulle så ändras, att en fortsatt tillämpning av villkoren skulle vara otillbörlig.

Om optionsmålet avgöres på annat sätt än genom dom, som bifaller hyresgästens talan om rätt till nytt hyresavtal, inträder enligt allmänna regler skyldighet för hyresgästen att flytta, när avtalet upphör att gälla, eller, om avtalet redan löpt ut, genast. Denna ordning kan emellertid ej sällan leda till föga godtagbara resultat. Man måste nämligen räkna med att optionsmål ofta icke hinna avgöras, förrän hyresavtalet redan utlöpt eller dess upphörande är nära förestående. Att behöva flytta med kort varsel är givetvis ofta förenat med kännbara olägenheter för hyresgästen. Finnes hyresgästen böra erhålla anstånd med lägenhetens avträdande, bör det därför tillkomma domstolen att medgiva sådant anstånd under tid som prövas skälig. En bestämmelse härom föreslås i andra stycket av denna paragraf. Ehuru den omständigheten, att hyresgästen är i behov av anstånd med avflyttningen, vanligtvis utgör ett starkt skäl att bevilja sådant, böra dock även andra faktorer kunna inverka på avgörandet av frågan, om eller i vad mån anstånd bör meddelas. Om hyresgästen uppenbarligen utan allt fog gjort anspråk på nytt hyresavtal, bör exempelvis hänsyn härtill kunna tagas vid prövningen av anståndsfrågan. Att beakta är även vilka olägenheter ett anstånd förorsakar hyresvärden. Anstånd bör vara uteslutet, om hyresrätten är förverkad. Detsamma gäller, om optionsrätten förfallit. När optionsrätten förfallit, måste nämligen hyresvärden kunna vara säker på att hinder icke möter för honom att hyra ut lägenheten till annan. Då förevarande paragraf endast är tillämplig å hyresförhållanden, i vilka optionsrätt jämlikt 42 § kan ifrågakomma, följer därav, att anstånd icke kan beviljas, då optionstalan ogillas på den grund att hyresförhållandet icke är hänförligt under optionsreglerna. Emellanåt kan det ligga i hyresvärdens intresse att uppskov meddelas med lägenhetens avträdande. Så kan exempelvis vara fallet, om lägenheten eljest skulle komma att avträdas vid en tidpunkt, då efterfrågan på lägenheter säsongmässigt minskat. Om hyresvärden det yrkar, bör därför, om hänsyn till hans intresse det kräver, uppskov med lägenhetens avträdande kunna meddelas under skälig tid. Även härom föreslås en uttrycklig bestämmelse i andra stycket av förevarande paragraf.

Jämväl då optionsmål avgöres på annat sätt än genom dom, som bifaller

optionsanspråket, kan alltså t. ex. genom meddelande av anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande, en viss förlängning av hyresförhållandet ske, ehuru förlängningen icke tekniskt konstruerats som en rätt till nytt hyresavtal, främst därför att någon ytterligare förlängning icke skall kunna ifrågakomma. En definitivt avtalslös förlängningsperiod kan också — även om anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande icke meddelas — inträda, då optionsmålet avgöres efter hyrestidens utgång (jfr 47 § första stycket) och på annat sätt än genom bifall till hyresgästens optionstalan. I dessa fall av avtalslös förlängning bör det ankomma på rätten att i optionsmålet fastställa vilka hyresvillkor som skola gälla för tiden från avtalets upphörande till dess skyldighet inträtt för hyresgästen att flytta. Härvid böra reglerna i 45 § om villkoren i nytt hyresavtal äga motsvarande tillämpning. Om någon ändring av hyresvillkoren för tiden efter avtalets upphörande icke påkallats, skola sålunda de förut gällande hyresvillkoren fastställas att gälla jämväl för tid, varunder hyresgästen kvarsittit eller skall kvarsitta utöver hyrestiden. Har ändring påkallats exempelvis av hyrans storlek, skall hyran för den avtalslösa förlängningsperioden bestämmas till det belopp hyresvärden yrkat, om det ej är oskäligt, och i annat fall till skäligt belopp. Det synes icke vara nödvändigt, att ändringsyrkandet direkt tagit sikte på den situationen, att anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande beviljas eller att avtalslös förlängning eljest kommer till stånd. Har hyresvärden, för den händelse hyresgästen skulle finnas berättigad till nytt hyresavtal, yrkat att detta skall upptaga högre hyra än förut utgått lärer yrkandet in dubio få anses inkludera en begäran att, i händelse av motsatt utgång i optionsfrågan, den högre hyran skall fastställas att utgå för tid, varunder hyresgästen kvarsittit eller på grund av anstånds- eller uppskovsbeslut kan komma att kvarsitta i lägenheten utöver hyrestiden. Om underrätt i dom *före* hyrestidens utgång ogillat hyresgästens optionstalan utan att förordna om anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande och hovrätten i dom *efter* hyrestidens utgång kommer till samma resultat, bör det ankomma på hovrätten att fastställa hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till dess skyldighet inträtt för hyresgästen att flytta.

Även i vissa andra fall än de som ovan berörts kan en avtalslös förlängning komma till stånd. Om underrätt eller hovrätt i dom före hyrestidens utgång ogillat hyresgästens optionstalan utan att meddela anstånd eller uppskov med flyttningen men domen vinner laga kraft först efter hyrestidens utgång, sker legal förlängning om hyresgästen med stöd av 47 § första stycket kvarsitter i lägenheten, till dess lagakraftägande dom föreligger. Det har i detta fall ansetts icke lämpligen kunna stadgas att domstolen, samtidigt som den ogillar hyresgästens anspråk att få behålla lägenheten efter hyrestidens utgång, skall fastställa hyresvillkor för tiden därefter. Visar det sig att hyresgästen kvarsitter utöver hyrestiden, lärer hyresvärden, därest han icke för den mestadels kortvariga förlängningsperiod, varom i dylikt

fall blir fråga, vill åtnöjas med de hyresvillkor som förut gällt och ej heller lyckas träffa uppgörelse med hyresgästen om andra villkor, vara oförhindrad att i särskild rättegång föra talan om skyldighet för hyresgästen att utgiva det ytterligare vederlag, vartill han må vara berättigad. Det torde utan uttrycklig regel vara klart, att man vid prövning av sådan talan har att tillämpa samma materiella regler som när prövning av hyresvillkoren för avtalslös förlängningsperiod sker i optionsmålet. En avtalslös prolongationsperiod kan vidare uppkomma i fall, där det utan domstols medverkan blivit avgjort, att nytt hyresavtal icke skall tillkomma hyresgästen. Om hyrestiden exempelvis utgår, medan den i 46 § sista stycket stadgade fristen för väckande av optionstalan ännu löper, och hyresgästen — utan att väcka sådan talan — kvarstannar i lägenheten till månadsfristens utgång, kommer hyresförhållandet att avslutas med en avtalslös period, omfattande tiden mellan hyrestidens och månadsfristens utgång. Jämväl i dylikt fall torde det stå hyresvärden öppet att vid domstol yrka förpliktande för hyresgästen att för överskjutande tid utgiva det ytterligare vederlag, vartill han må vara berättigad.

Ehuru reglerna i andra stycket av förevarande paragraf främst äro avsedda för det fall att hyresgästens optionstalan ogillas, är det icke omöjligt att de stundom kunna komma till användning jämväl då rätten annorledes än genom dom skiljer sig från optionsmålet. Om det t. ex. under målets gång klarlägges, att en optionsbrytande grund inträtt, och hyresgästen i anledning härav återkallar sin talan om rätt till nytt hyresavtal, bör rätten i samband med att optionsmålet avskrivs kunna förordna om anstånd med lägenhetens avträdande samt fastställa hyresvillkor för anståndstiden.

49 §.

Då optionsfrågan avgöres efter hyrestidens utgång, kan hyresgästen bliva skyldig att för tid, varunder han med stöd av 47 § första stycket kvarsuttit i lägenheten i avbidan på optionsfrågans lösning, betala högre hyra än förut skolat utgå. Detta kan inträffa vare sig optionsfrågan avgöres till hyresgästens fördel eller nackdel. Det överskjutande (retroaktiva) hyresbeloppet får in dubio anses förfalla till betalning, när de slutliga hyresvillkoren för tiden efter avtalets upphörande blivit bestämda. Om hyrestiden exempelvis utgått den 1 april och rätten i dom, som meddelas den 9 och träder i tillämpning den 30 september samma år, tillerkänt hyresgästen rätt till nytt hyresavtal för ett år, räknat från den 1 april, och mot en hyra, som med 50 kronor i månaden överstiger den förut gällande, förfaller det belopp å 300 kronor, som hyresgästen är pliktig att ytterligare utgiva i hyra för tiden den 1 april—den 30 september, till betalning sistnämnda dag. Dröjer hyresgästen med erläggande av retroaktiv hyra utöver två söckendagar efter förfallo-

dagen, skulle hyresrätten enligt huvudregeln i 36 § första stycket 1 (32 § första stycket 1 nuvarande hyreslag) vara förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet till omedelbart upphörande, låt vara att hyresgästen i regel hade möjlighet att återvinna sin rätt till lägenheten genom att senast å tolfte söckendagen från uppsägningen erlagga den retroaktiva hyran (38 § i förslaget; 34 § nuvarande hyreslag). Då här stundom kan bliva fråga om skyldighet att betala ett för längre tid kumulerat vederlag, vars storlek hyresgästen icke alltid på förhand kunnat med säkerhet beräkna, synes det alltför strängt att låta förverkandepåföljd inträda, så snart dröjsmål med erläggande av den retroaktiva hyran fortfarit mer än två söckendagar. Med hänsyn härtill föreslår kommittén i första stycket av denna paragraf ett undantag från huvudregeln i 36 § första stycket 1. Är hyresgäst pliktig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, skall enligt det föreslagna stadgandet hyresrätten i allmänhet icke vara förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av det överskjutande beloppet, med mindre detta utestår oguldet en månad efter förfallodagen. I det nyss tagna exemplet är alltså hyresrätten icke på grund av försummelse att erlagga retroaktiv hyra förverkad, med mindre sådan hyra utestår ogulden den 31 oktober. Hyresrätt, som förverkats på grund av försummelse att erlagga retroaktiv hyra, bör kunna återvinnas enligt härom gällande bestämmelser. Det föreslagna undantaget från de vanliga förverkandereglerna kan emellertid icke lämpligen gälla alla fall av dröjsmål med betalning av retroaktiv hyra. Hänsyn till hyresvärdens berättigade intresse påkallar, att förverkandepåföljden icke uppskjutes, då hyresgästen på annan grund är skyldig att flytta inom relativt kort tid (jfr 38 § sista stycket i förslaget och 34 § sista stycket i gällande hyreslag). I annat fall äventyrar man, att hyresgästen underlåter att betala den retroaktiva hyran i förlitande på att avhysning i anledning av betalningsförsummelsen ändå icke hinner verkställas, innan hans besittningstid är ute. Med hänsyn härtill förordar kommittén att vanliga förverkanderegler skola tillämpas, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter förfallodagen. Om det förut tagna exemplet varierar så, att rätten i stället, med ogillande av optionsanspråket, förordnat om anstånd med lägenhetens avträdande till den 15 november och i samband därmed bestämt hyran för tiden från den 1 april, till dess flyttningskyldighet inträder för hyresgästen, till belopp, som med 50 kronor i månaden överstiger vad förut skolat utgå, förverkas hyresgästens rätt till lägenheten, om han icke erlägger det retroaktiva hyresbeloppet å 300 kronor senast å andra söckendagen efter den 30 september.

Då hyran efter hyrestidens utgång höjes med retroaktiv verkan, medför detta, att hyresgästen — till skillnad från andra hyresgäster, vilkas sak avgjorts på enahanda sätt, ehuru avgörandet fallit redan före hyrestidens utgång — kunnat tillgodogöra sig avkastningen av det överskjutande hyresbeloppet under tiden hans sak prövades, medan hyresvärden under motsva-

rande tid gått miste om avkastningen av detta belopp. Hyresvärden bör emellertid icke lida ekonomisk förlust eller hyresgästen göra ekonomisk vinst därpå att saken icke hunnit avgöras före hyrestidens utgång. Fastmera bör eftersträvas att försätta parterna i samma ekonomiska läge, vari de skulle ha befunnit sig, om saken varit avgjord redan före hyrestidens utgång. I detta syfte föreslår kommittén, att hyresgäst, som är pliktig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, skall erlægga ränta efter sex procent om året å det överskjutande beloppet som om detta förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Om i de tagna exemplen den tidigare hyran skolat erläggas i förskott den första varje månad, är hyresgästen sålunda skyldig att erlægga sådan ränta å 50 kronor från den 1 april, å 100 kronor från den 1 maj, å 150 kronor från den 1 juni o. s. v. Det är givetvis parterna obetaget att träffa avtal om att ingen ränta skall utgå. Sådant avtal kan för övrigt emellanåt framgå av omständigheterna. En överenskommelse, vari parterna närmare reglerat hyresvillkoren för tiden efter avtalets upphörande, kan exempelvis ej sällan antagas vara avsedd som en fullständig uppgörelse av parternas mellanhavanden för gången tid. Har i sådant fall skyldighet att gälda ränta ej stadgats i överenskommelsen, kan meningen därför antagas vara att ränta icke skall utgå.

50 §.

Om optionsreglerna skola nå åsyftad effekt, lär det vara nödvändigt att i princip förläna dem tvingande karaktär. I förevarande paragraf har därför den huvudregeln uppställts, att i hyresavtal intaget förbehåll, som strider mot bestämmelserna i 42—49 §§, skall vara utan verkan mot hyresgästen och dennes make. Bestämmelsernas tvingande karaktär verkar således enbart gentemot hyresvärden. Hyresgästen är däremot oförhindrad att göra gällande avtalsvillkor, som till hans fördel avvika från regleringen i 42—49 §§.

Det föreslagna stadgandet riktar sig mot avtalsvillkor, enligt vilka *i framtiden uppkommande frågor* rörande optionsrätten skola till hyresvärdens fördel behandlas eller avgöras på annat sätt än optionsreglerna föreskriva. Hyresavtalet föreskriver exempelvis, att hyresgästen icke skall äga rätt till ny förhyrning, när avtalet i framtiden utlöper, eller att hyresgästen skall vara pliktig att erlægga högre hyra än 45 § medger, därest han vid hyrestidens utgång gör anspråk på rätt till nytt hyresavtal. Däremot utgör stadgandet icke hinder för parterna att avtalsvis lösa en *redan aktuell optionsfråga* på annat sätt än optionsreglerna föreskriva, även om avvikelsen skulle vara till hyresgästens nackdel. Tvärtom förutsättes i förslaget, att uppkomna optionstvister icke minst genom partsorganisationernas och medlingsnämndernas medverkan i stor utsträckning skola lösas genom förlikning.

Under vissa omständigheter bör emellertid även ett förbehåll, enligt vilket rätt till ny förhyrning icke skall tillkomma hyresgästen eller dennes make, när hyresavtalet i framtiden utlöper, i allo kunna tillerkännas laga verkan. Så bör i princip kunna ske, om förbehållet tillkommit efter det hyresförhållandet varat sex månader i följd och upplåtelsen följaktligen är hänförlig under optionsreglerna, när förbehållet göres. Då hyresgäst, som redan blivit optionsberättigad, fransäger sig rätten att i framtiden göra optionsanspråk gällande, behöver man nämligen icke, såsom då förbehållet göres i samband med upplåtelsens tillkomst eller i vart fall före optionsrättens inträde, räkna med att eftergiften mer eller mindre tvångsvis framdrivits av hyresgästens fruktan för att eljest icke få hyra eller behålla lägenheten. Om hyresgästens make hade sin bostad i lägenheten när förbehåll, varom nu är fråga, slöts, bör som betingelse för förbehållets verkan mot maken uppställas, att han godtagit förbehållet (jfr 44 §). Var hyresgästen icke gift, när förbehållet tillkom, eller bodde hans make då på annat håll, bör däremot förbehållet äga verkan jämväl mot den som är eller sedermera blir hyresgästens make, ändå att förbehållet icke godkänts av honom. Förbehållets rättsverkan måste nämligen bedömas utifrån de förhållanden som föreligga vid förbehållets tillkomst. Genom giltigt förbehåll av ifrågavarande slag bringas hyresförhållandet utanför optionsreglernas tillämplighet (42 § sista punkten).

Om rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning

51—54 §§.

Dessa paragrafer reglerar besittningsskyddet utanför bostadssektorn. Då huvudgrunderna för denna reglering redovisats i den allmänna motiveeringen, torde kommittén i detta sammanhang kunna begränsa sig till vissa detaljanmärkningar.

Enligt 38 § första stycket sista punkten nuvarande hyreslag går hyresgäst, som efter uppsägningen försummat sina skyldigheter, miste om den ersättningsrätt, som enligt nämnda paragraf eljest skulle ha tillkommit honom. Detta synes gälla oavsett försummelsens svårare eller lindrigare karaktär. Någon motsvarighet till detta stadgande har icke influtit i förslaget. Kommittén har nämligen utgått ifrån att man vid ställningstagande till frågan, om och i vad mån ersättning bör tillkomma hyresgäst som förvägrats förlängning, jämväl bör taga hänsyn till omständigheter, som inträffat efter uppsägningen. Om hyresgästen efter uppsägningen i sådan mån försummat sina skyldigheter, att försummelsen ensam för sig eller i förening med andra omständigheter innefattar giltig anledning att vägra förlängning, bör sålunda ersättningsrätten bortfalla. Är försummelsen av annan beskaffenhet, erbjuder förslaget möjlighet att jämka hyresgästens

ersättning i den utsträckning som med hänsyn till försummelsens karaktär kan anses skäligt.

Vad angår den ordning, vari anspråk på besittningsskydd skall framställas och behandlas, överensstämmer förslaget i stort sett med vad härtinnan gäller enligt 38 och 39 §§ nuvarande hyreslag. Den tid, inom vilken uppsagd hyresgäst har att lämna hyresvärden meddelande rörande sin önskan att behålla lägenheten, har dock synts böra utsträckas från en vecka till en månad från uppsägningen. Vid avtal, som utan förbehåll om uppsägning ingåtts för kortare tid än ett år, gäller för närvarande, att dylikt meddelande skall lämnas hyresvärden minst tre månader före hyrestidens utgång. Enligt förslaget skall i sådant fall meddelandet lämnas före halva hyrestidens utgång. Ändringen sammanhänger med att förslagets ersättningsregler till skillnad från de nu gällande kunna vara tillämpliga å hyresavtal med kortare löptid än sex månader, om blott hyresgästen innehaft lägenheten mer än ett halvår i följd.

I förhållande till gällande rätt föreslås vidare den ändringen, att ett förbehåll, varigenom hyresgästen på förhand avstår från rätt till ersättning vid hyresförhållandets framtida upplösning skall äga verkan mot honom, såframt förbehållet tillkommit efter det hyresförhållandet varat sex månader i följd. Sedan ersättningsreglerna väl blivit tillämpliga på upplåtelsen, synes nämligen hinder icke böra möta för hyresgästen att om han finner det med sin fördel förenligt fränsäga sig sin ersättningsrätt. En efter sexmånadersperiodens utgång träffad överenskommelse, varigenom hyresvärden exempelvis medger en affärsdrivande hyresgäst nytt hyresavtal på ovanligt lång tid eller eljest på särskilt förmånliga villkor mot det att hyresgästen åtager sig att utan anspråk på ersättning lämna lägenheten när hyresavtalet utlöper, bör sålunda vara för hyresgästen bindande.

Om bevarande av rätt till talan m. m.

55 §.

I 41 § nuvarande hyreslag meddelas en särskild preskriptionsbestämmelse för fordringsanspråk grundade på hyresavtal. Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresavtal, skall enligt detta stadgande anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla; försittes denna tid, går med visst undantag rätten till talan förlorad. Enligt de föreslagna optionsreglerna är hyresgäst emellanåt berättigad att på grund av lag eller myndighets beslut kvarsitta i lägenheten efter det avtalet upphört att gälla (se 47 § första stycket och 48 § andra stycket). Fordringsanspråk härrörande från avtalslös förlängning böra i preskriptionshänseende jämfästas med fordringsanspråk, som omedelbart grundas på hyresavtal. Till utmärkande härav föreslår kommittén, att den speciella preskriptionsbestämmelsen skall gälla fordringsanspråk i

anledning av hyresförhållande. Fordringsanspråk grundade därpå att hyresvärd eller hyresgäst gjort sig skyldig till brottsligt förfarande torde liksom hittills icke böra vara underkastade den kortare preskriptionstiden.

Om den speciella preskriptionsbestämmelsen jämväl skall omfatta fordringsanspråk härrörande från avtalslös förlängning, kan preskriptionstiden icke såsom för närvarande är fallet börja löpa från tiden för avtalets upphörande. Som utgångspunkt för preskriptionstiden torde i stället böra väljas den dag, då hyresgästen avträtt lägenheten. En sådan ordning synes väl förenlig med de grunder, på vilka preskriptionsbestämmelsen vilar. Det behov att framdriva en snar uppgörelse, som föranlett bestämmelsen, gör sig nämligen framför allt gällande, när hyresgästen lämnar lägenheten.

56 §.

Nuvarande hyreslag upptager i 44 § ett särskilt stadgande om verkställighet av dom i vissa hyresmål. I dom, varigenom hyresgäst berättigas att tillträda förhyrd lägenhet eller förpliktas avträda sådan lägenhet, äger rätten enligt nämnda lagrum att när skäl därtill äro förordna, att domen må på sätt utsköningslagen bestämmer verkställas utan hinder av att den icke äger laga kraft. Har sådant förordnande meddelats och fullföljes talan mot domen, äger överrätten innan ändringssökandet slutligen prövas förordna, att vidare åtgärd för verkställighet icke må äga rum. Dessa regler, vilka tillkommit före nya rättegångsbalken, synas icke innehålla annat än som numera följer av bestämmelserna i 17 kap. 14 § första stycket, 50 kap. 8 § andra stycket och 55 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken. Enligt förstnämnda lagrum äger rätten en allmän befogenhet att när skäl därtill äro i dom förordna, att den må verkställas utan hinder av att den icke äger laga kraft. Har sådant förordnande skett och fullföljes talan mot domen, äger överrätt enligt de båda sistnämnda lagrummen omedelbart förordna, att vidare åtgärd för verkställighet ej må äga rum. Reglerna i 44 § nuvarande hyreslag torde därför såsom obehöfliga kunna utgå ur hyreslagen.

En dom, varigenom hyresgästs anspråk på nytt hyresavtal ogillas, har icke karaktär av fullgörelsedom och kan förty icke fungera som exekutionstitel för hyresgästens avhysning. Vill hyresvärden utverka sådan exekutionstitel, har han att föra talan om åläggande för hyresgästen att flytta. Med nuvarande processuella regler äro möjligheterna att redan i optionsmålet upptaga dylik talan till prövning tämligen begränsade. Rättegångsbalken utgår nämligen från den allmänna principen, att en fullgörelsetalan icke får upptagas till prövning, med mindre fullgörelsetiden inträtt, när målet avgöres i första instans. I optionsmålen kommer denna förutsättning för prövning av avflyttningstalan ej sällan att saknas. Om dom, varigenom optionstalan ogillas, meddelas före hyrestidens utgång, har exempelvis någon skyldighet för hyresgästen att flytta ännu icke inträtt,

då domen faller. Detsamma gäller, om domstolen förordnar om anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande. Från den allmänna principen gör visserligen rättegångsbalken i 13 kap. 1 § fjärde punkten ett visst undantag. Med stöd av den regel, som där meddelas, kan en avflyttnings-talan prövas innan tiden för lägenhetens avträdande är inne, om det för hyresvärderna är av vikt att lägenheten avträdes i rätt tid, d. v. s. så snart skyldighet att flytta föreligger, och särskild anledning förekommer, att hyresgästen kommer att kvarbliva i lägenheten, oaktat för honom inträtt skyldighet att flytta. Värdet av denna regel förringas emellertid därav att det i praktiken ofta måste ställa sig svårt att visa, att särskild anledning föreligger till antagande, att hyresgästen kommer att undandraga sig skyldighet att flytta, när tiden härför är inne. Den omständigheten, att hyresgästen för talan om rätt till nytt hyresavtal, utgör ju icke i och för sig något tecken på att han icke godvilligt kommer att ställa sig till efterrättelse en dom, vari rätt till nytt hyresavtal fränkännes honom. Trots undantagsregeln i 13 kap. 1 § fjärde punkten kvarstår alltså det faktum, att det med nuvarande processuella regler stundom kan bliva erforderligt att föra två processer för att i exekutiv väg få en hyresgäst, som utan fog gjort anspråk på nytt hyresavtal, avlägsnad från lägenheten. En dylik ordning kan icke anses tillfredsställande. För att dubbla processer vid avveckling av ett hyresförhållande så långt möjligt skola kunna undvikas torde man böra vidga hyresvärdens möjligheter att föra talan om åläggande för hyresgästen att flytta vid framtida tidpunkt. Har hyresgästen väckt talan om rätt till nytt hyresavtal, bör sålunda en talan från hyresvärdens sida om förpliktande för hyresgästen att flytta kunna prövas utan hinder av att den tid, då lägenheten skall avträdas, ännu icke är inne. Ett stadgande av denna innebörd föreslås i förevarande paragraf. Vill hyresvärderna väcka dylik talan, ligger det i hans intresse att detta sker i sådan tid, att hans anspråk kan prövas i optionsmålet (jfr 14 kap. 3 § rättegångsbalken). Att så sker, kan dock icke lämpligen uppställas som förutsättning för stadgandets tillämplighet. Om hyresgästen genom lagakraftvärdande dom frånkännts rätt till nytt hyresavtal men erhållit anstånd med lägenhetens avträdande, bör det exempelvis stå hyresvärderna öppet att medan anståndsfristen ännu löper föra talan om förpliktande för hyresgästen att flytta vid anståndstidens utgång.

Mål, som betecknas såsom avhysningsmål, lär tilldraga sig särskilt intresse ur kreditupplysnings synpunkt. Då mål om skyldighet för hyresgäst att flytta vid en framtida tidpunkt icke i och för sig berättigar till någon slutsats rörande hyresgästens kreditvärdighet, synes det till förebyggande av missförstånd rörande målets karaktär önskvärt att detta betecknas på annat sätt än såsom avhysningsmål, t. ex. såsom mål om upplösning av hyresförhållande.

Enligt 7 § tredje stycket i 1956 års provisoriska lag äger rätten förordna

att dom, varigenom hyresgästs optionstalan ogillas, skall lända till efterrättelse utan hinder av att den icke äger laga kraft. Att ett särskilt stadgande härom meddelats, har berott på den tvekan som råder, huruvida 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken är tillämpligt på andra domar än fullgörelsedomar (se tredje lagutskottets utlåtande nr 28/1956 s. 76). Med hänsyn till de vidgade möjligheter att föra fullgörelsetalan i optionsmålet, som kommitténs förslag bereder hyresvärden, lär det knappast vara behövt att däri upptaga någon motsvarighet till stadgandet i 7 § tredje stycket i 1956 års lag. Om det för hyresvärden är av betydelse, att så fort som möjligt få en hyresgäst, som han anser utan fog göra anspråk på nytt hyresavtal, avlägsnad från lägenheten, har han ju all anledning att redan i optionsmålet väcka talan om åläggande för hyresgästen att flytta. Om så sker, kan en tillämpning av 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken tvivelsutan ifrågakomma.

57 §.

Förevarande paragraf motsvarar i sak 42 § gällande hyreslag.

Paragrafen har icke ansetts böra omfatta sådant meddelande rörande bodelning eller skifte, som avses i 9 § i förslaget, eller sådant där omförmäلت meddelande från hyresvärdens sida, varigenom denne förbehåller sig rätt att söka ersättning av den ursprunglige hyresgästen eller dennes dödsbo.

Att meddelande, varigenom optionsproceduren inledes, skall överbringas till hyresgästen i den ordning som enligt 40 § gäller för uppsägning, framgår av 46 §.

Särskilda bestämmelser

58 §.

Paragrafen motsvarar 43 § nuvarande hyreslag. Anmärkas må, att stadgandet torde kunna komma till användning jämväl i det fall att hyresgäst för talan om rätt att erhålla nytt hyresavtal på fördelaktigare villkor än förut gällt och en fortsatt tillämpning av det förra avtalets villkor uppenbarligen skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig.

59 §.

Stadgandet motsvarar 45 § gällande hyreslag.

60 §.

I första stycket av förevarande paragraf stadgas i överensstämmelse med motsvarande stycke i 46 § nuvarande hyreslag, att avtal, enligt vilket framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen, icke

må göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten. Härav följer bl. a., att sådant skiljeavtal icke äger giltighet i fråga om hyresgästs rätt att erhålla nytt hyresavtal.

Enligt 46 § andra stycket kan ett utan förbehåll om klanderrätt slutet skiljeavtal, som avser framtida hyrestvist rörande annat än hyresgästs rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, icke göras gällande såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelser meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall i stället lagen om skiljemän tillämpas. Vad sålunda föreskrivits utgör dock enligt samma lagrum icke hinder för att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den i lagen om skiljemän angivna tiden av sex månader. Häremot svarande regler ha upptagits i andra stycket av denna paragraf med den ändringen, att om parterna i skiljeavtalet utsett medlingsnämnden i hyrestvister till skiljenämnd, bestämmelsen härom bör äga laga verkan.

Enligt 47 § nuvarande hyreslag äger Konungen förordna, att inom ort, där flyttning till och från lägenheter, som uthyras allenast till bostad, årligen förekomma till betydande antal och huvudsakligen äga rum den 1 oktober, hyresavtal om sådana lägenheter må, utan hinder av vad avtalet innehåller om tidpunkten för avtalets upphörande, uppsägas till den 1 april, såframt ej därigenom den avtalade hyrestiden förkortats med mer än sex månader eller den sammanlagda tid hyresgästen sistnämnda dag innehaft lägenheten, kommer att understiga ett år. Stadgandet tillkom 1939 i syfte att främja en säsongutjämning inom byggnadsindustrin. Då detta syfte numera tillgodoses på andra vägar,¹ har kommittén i likhet med lagberedningen² ansett, att stadgandet i 47 § utan olägenhet kan undvaras.

Övergångsbestämmelser

Nya lagen torde böra träda i kraft så snart som möjligt.

Kommittén har ansett sig böra utforma övergångsbestämmelserna med tanke på det fall att nya lagen sättes i kraft under en för hyresregleringslagen eller besittningsskyddslagen stadgad giltighetsperiod. Skulle nya lagen träda i kraft samtidigt som en sådan giltighetsperiod utlöper, kunna följaktligen vissa justeringar av övergångsbestämmelserna bliva erforderliga.

Då den nya lagens regler om besittningsskydd äro avsedda att ersätta bestämmelserna i 1956 års lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, föreslår kommittén, att sistnämnda lag i princip upphäves.

¹ Något förordnande enligt 47 § har hittills icke meddelats.

² SOU 1960: 25 s. 362 f.

Såsom i olika sammanhang framhållits, är besittningsskyddet i kommitténs förslag utformat främst med sikte på någorlunda normala marknadslägen. Hyresregleringslagens besittningsskydd är däremot avpassat för krisartade marknadssituationer och därför avsett att avvecklas allteftersom förhållandena på hyresmarknaden normaliseras. Med hänsyn härtill och då en samtidig tillämpning av de båda besittningsskyddssystemen icke gärna kan ifrågakomma, föreslår kommittén att nya lagens bestämmelser om besittningsskydd icke skola gälla hyresförhållande, varå hyresregleringslagens förlängningsregler äro tillämpliga. Därmed upphör för framtiden den dubblering av besittningsskyddet, som nu förekommer, då hyresregleringslagens eller den provisoriska lagens regler om direkt besittningsskydd och den nuvarande hyreslagens regler om indirekt besittningsskydd samtidigt äro tillämpliga på ett och samma hyresförhållande. Något egentligt behov av en sådan dubblering, som är ägnad att komplicera rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, kan heller icke anses föreligga.

Då hyresregleringslagens förlängningsregler efter hand som situationen på hyresmarknaden förbättras bli föremål för avveckling, kunna vissa bestämmelser erfordras för att reglera övergången till nya lagens besittningsskyddssystem. I likhet med vad härom gäller enligt övergångsbestämmelserna till 1956 års provisoriska lag föreslår kommittén att det får tillkomma Konungen att i samband med beslut om hyresregleringens hävande meddela dylika bestämmelser.

Med undantag av besittningsskyddsreglerna torde nya lagens bestämmelser böra vara tillämpliga jämväl å hyresförhållande, som faller inom hyresregleringslagens tillämplighetsområde. Detta gäller även nya lagens regler om personförändring på hyresgästsidan under löpande hyrestid. Vid sådant förhållande finnes icke anledning att bibehålla den nuvarande regeln i 8 a § tredje stycket hyresregleringslagen, enligt vilken hyresnämnd under närmare angivna förutsättningar äger förordna om rätt för make att övertaga lägenhet, som genom bodelning eller skifte i anledning av hemskillnad eller äktenskapets upplösning tillagts honom men som andre maken eller båda makarna förhyrt till bostad för gemensamt bruk. Syftet med denna bestämmelse blir nämligen, låt vara i andra former, tillgodosett genom reglerna i 3 kap. 9 § nya lagen. Kommittén föreslår därför, att 8 a § tredje stycket hyresregleringslagen och därtill anslutande bestämmelse i femte stycket andra punkten av samma paragraf i princip upphävas.

Vad härefter angår frågan, i vad mån nya lagen bör äga tillämpning å hyresavtal, som slutits före dess ikraftträdande men helt eller delvis omfattar tid därefter, må till en början konstateras, att stora partier av nya lagen i sak överensstämma med gällande rätt. Till den del så icke är fallet, rör det sig mestadels om regler, som med hänsyn till sin karaktär böra omsättas i praktiska livet utan längre tidsutdräkt. Hit höra exempelvis

de nya reglerna om substitution och besittningsskydd. I betraktande av dessa omständigheter har kommittén ansett övervägande skäl tala för att som allmän regel uppställa, att nya lagen skall äga tillämpning jämväl å hyresavtal, som slutits före nya lagens ikraftträdande.

En sådan regel låter sig naturligtvis icke genomföra utan åtskilliga undantag. Om hyresgästen avlidit före nya lagens ikraftträdande, böra sålunda hans dödsbo och efterlevande make vara bibehållna vid den mera vittgående substitutionsrätt, som tillkommer dem enligt nuvarande rätt. Å andra sidan bör den mera vidsträckt rätt, som nya lagen stadgar för dödsbo och efterlevande make att frånträda avtalet i förtid, icke tillkomma dem, därest hyresgästens frånfälle inträffat före nya lagens ikraftträdande. Reglerna i 3 kap. 9 § första stycket nya lagen, vilka stadga rätt för hyresgästs make att med stöd av bodelning i anledning av hemskillnad eller äktenskapets upplösning träda i hyresgästens ställe, böra lämpligen icke vinna tillämpning i det fall, att hemskillnaden beviljats eller äktenskapet upplösts före nya lagens ikraftträdande. Nya lagen bör nämligen icke öppna möjlighet att riva upp den lösning av makarnas bostadsfråga, som kommit till stånd under äldre lags giltighet och som parterna måhända sedan lång tid tillbaka inrättat sig efter. Om exempelvis hyresgästens make genom en för många år sedan företagen bodelning i anledning av äktenskapsskillnad tillagts hyresrätten men hyresvärden eller, där hyresregleringslagen gällt, hyresnämnden avslagit makens begäran att få övertaga lägenheten, kan det icke gärna ifrågakomma att genom ny lags införande bereda maken tillfälle att resa anspråk på att med hyresgästens undanträngande få övertaga lägenheten. Detsamma gäller, om situationen i stället varit den, att maken med kännedom om hyresvärdens inställning till substitutionsfrågan icke ansett det mödan värt att ens påkalla bodelning rörande bostaden.¹ I stället för reglerna i 3 kap. 9 § första stycket nya lagen bör därför äldre lag, d. v. s. 8 a § tredje stycket och femte stycket andra punkten hyresregleringslagen, alltjämt tillämpas, om hemskillnad kommit till stånd eller äktenskapet upplösts före nya lagens ikraftträdande.

Genom 3 kap. 12 § nya lagen införes en kvantitativ begränsning av hyresgästs rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten. Enligt det föreslagna lagrummet äger sålunda bostadshyresgäst icke utan hyresvärdens medgivande upplåta mer än hälften av lägenhetens rum, köket därvid räknat såsom rum, till begagnande av utomstående personer. För att icke hyresgäst, som före lagens ikraftträdande upplåtit mer än hälften av lägenhetens rum till utomstående, skall bli nödsakad att brådstörtat bringa underupplåtelsen till upphörande, bör 3 kap. 12 § icke utan vidare vinna tillämpning å hyresavtal, som slutits före ikraftträdandet. Är sådant avtal slutet för obestämd tid eller med förbehåll om ömsesidig uppsägningsrätt och sker ej, efter nya lagens ikraftträdande, uppsägning till den tid, då

¹ Någon särskild preskriptionstid för påkallande av bodelning är ej stadgad.

på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kan frånträdas, bör dock från och med denna tidpunkt 3 kap. 12 § nya lagen tillämpas på avtalet. Förlängning på grund av utebliven uppsägning brukar nämligen i övergångshänseende att jämställas med det fall att nytt hyresavtal slutas. Skulle uppsägning ske till nämnda tidpunkt, äger hyresgästen, därest härför stadgade förutsättningar föreligga, rätt till nytt hyresavtal och om sådant kommer till stånd blir givetvis 3 kap. 12 § tillämplig därpå.

Fristen för besvarande av en framställning från hyresgästen om tillåtelse att överlåta lägenheten är i 7 § nuvarande hyreslag satt till en vecka och i förslaget till en månad. Om den i nuvarande rätt stadgade svarsfristen ännu löper vid tiden för nya lagens ikraftträdande, kan måhända tvekan uppkomma, vilken svarsfrist som skall gälla. För tydlighets skull torde därför, ehuru det berörda fallet icke har någon större praktisk betydelse, böra stadgas, att den i äldre lag stadgade svarsfristen skall gälla, om framställningen gjorts före nya lagens ikraftträdande.

Förslaget innefattar en nyhet i fråga om verkan av att hyresgästen utan erforderligt samtycke överlåtit lägenheten eller olovligen upplåtit lägenheten i dess helhet åt annan. Till skillnad från gällande rätt uppställer förslaget som förutsättning för att olovlig överlåtelse eller upplåtelse skall leda till hyresrättens förverkande, att hyresgästen uraktlåtit att på tillsägelse vidtaga rättelse. Likaledes innehåller förslaget ändringar i förhållande till gällande rätt i fråga om tid och sätt för påtalande av dylikt kontraktsbrott. Om kontraktsbrottet inträffat före nya lagens ikraftträdande, bör i dessa hänseenden äldre lag alltjämt tillämpas. I fråga om kontraktsbrott, som avses i 32 § första stycket 5. och 8. nuvarande hyreslag, har i förslaget en utsträckning skett av den tid, inom vilken hyresvärden har att vid äventyr av talerättens förlust uppsäga avtalet. Har dylikt kontraktsbrott förelupit före nya lagens ikraftträdande, torde likaledes vad äldre rätt härutinnan stadgar böra äga fortsatt giltighet.

Frågan i vad mån nya lagens regler om besittningsskydd böra tillämpas på avtal, som slutits före lagens ikraftträdande, är icke alldeles lättbesvarad. I och för sig vore det tänkbart att även i denna del reglera övergången på enahanda sätt som ovan förordats beträffande 3 kap. 12 § i förslaget. Den ändring i förhållande till gällande rätt som gjorts i nämnda lagrum rör emellertid endast bostadslägenheter, som ju i allmänhet icke uthyras för längre tid än ett år i sänder. De föreslagna ändringarna beträffande besittningsskyddet beröra däremot lägenheter av alla slag. Utanför bostadssektorn är det ingalunda ovanligt med långvariga kontrakt. Den nu ifrågasatta övergångsformen skulle därför kunna medföra, att bestämmelserna i 1956 års tillfälliga lag om besittningsskydd och reglerna i 38—40 §§ nuvarande hyreslag skulle för de äldre avtalens del äga fortsatt giltighet under många år framåt, stundom t. o. m. i decennier. Emellertid är det önskvärt att undvika långvariga övergångsskeden, under vilka ett flertal

olika regelsystem härrörande från skilda tider äro i kraft samtidigt på ett och samma rättsområde. I all synnerhet gäller detta på ett så centralt område av hyresrätten som besittningsskyddets. Kommittén har särskilt med hänsyn härtill funnit övervägande skäl tala för att även för besittningsskyddets del i princip upprätthålla regeln, att nya lagen skall äga tillämpning jämväl å avtal, som slutits före ikraftträdandet men helt eller delvis omfatta tid därefter. Om avtalet blivit före nya lagens ikraftträdande uppsagt, synes dock äldre rätts bestämmelser om besittningsskydd, d. v. s. reglerna i 1956 års provisoriska lag och 38—40 §§ nuvarande hyreslag, böra äga tillämpning i stället för nya lagens besittningsskyddsregler. Det är nämligen förenat med olägenheter att medan ett rättsligt reglerat förfarande pågår för att få hyresförhållandet upplöst, övergå från tillämpning av ett besittningsskyddssystem till tillämpning av ett annat. Hur motsvarande synpunkt skall tillgodoses för de tidsbestämda avtalens del kan vara föremål för tvekan. Kommittén hyser för sin del mest sympati för den regeln, att det nuvarande, vanligtvis dubblerade besittningsskyddet får gälla i stället för nya lagens, om det tidsbestämda avtalet tillkommit före nya lagens ikraftträdande och utlöper inom viss icke alltför lång tid efter ikraftträdandet, ehuru denna anordning liksom andra här tänkbara lösningar icke går helt fri från invändningar. En lämplig tidsgräns synes vara den 1 oktober, som infaller närmast efter lagens ikraftträdande. Om ett tidsbestämt avtal ingånget före lagens ikraftträdande utlöper senare än den 1 oktober närmast efter ikraftträdandet, synes sannolikheten för att ett besittningsskyddsförfarande enligt 1956 års provisoriska lag eller 39 § nuvarande hyreslag skulle vara igångsatt redan före ikraftträdandet så ringa, att denna eventualitet torde kunna lämnas ur räkningen.

Utgångspunkten för den speciella preskriptionstid, som gäller för hyresrättsliga anspråk, har i förslaget undergått en viss ändring i förhållande till gällande rätt. Har hyresavtalet upphört att gälla före nya lagens ikraftträdande, bör den äldre preskriptionsbestämmelsen fortfarande gälla.

Förslaget till lag om medling i hyrestvister

Enligt 1939 års lag om medling i hyrestvister skall medlingsnämnd finnas i kommun, där Konungen förordnat om inrättande av sådan nämnd. För närvarande kan dock medlingsnämnd finnas även i annan kommun. I ort, där hyresreglering gäller, är nämligen hyresnämnden tillika medlingsnämnd i hyrestvister (13 § hyresregleringslagen). Enligt kommitténs förslag till hyreslag, skola reglerna om hyresgästs optionsrätt gälla för riket i dess helhet. Hyresgäst, som önskar erhålla nytt hyresavtal men icke kan nå samförstånd härom med sin hyresvärd, skall enligt förslaget hänskjuta optionstvisten till medlingsnämnd inom viss angiven tid, vid äventyr att optionsrätten eljest förfaller. Denna anordning nödvändiggör, att den nu

till vissa kommuner begränsade medlingsverksamheten utsträckes att avse riket i dess helhet. Härvid inställer sig frågan hur en lämplig indelning av riket i medlingsdistrikt skall kunna åvägbringas. När det gäller att bedöma denna fråga, tarva skilda synpunkter beaktande. Å ena sidan är av vikt, att medlingsdistrikten icke göras så små, att svårigheter möta att knyta kvalificerade personer till nämnden eller risk uppstår för att nämnden icke kommer att vinna nödig erfarenhet av medlingsverksamhet. Det allmännas kostnader för medlingsverksamheten bliva sannolikt också högre med små än med större medlingsdistrikt. Å andra sidan böra medlingsdistrikten icke heller vara så vidsträckta eller folkrika, att nämnden komma att sakna önskvärd kännedom om hyresmarknaden inom dess verksamhetsområde eller tidsutdräkt uppstår med ärendenas behandling. Om indelningen i medlingsdistrikt anknytes till den kommunala indelningen, erhåller man för flertalet större tätorter någorlunda väl avpassade medlingsdistrikt, medan medlingsdistrikten för landet i övrigt komma att bliva alltför små. En indelning, som ansluter sig till den judiciella indelningen, förefaller med hänsyn härtill vara att föredraga. Kommittén föreslår därför som allmän regel, att en medlingsnämnd för hyrestvister skall finnas i varje stad med rådhusrätt liksom ock i varje domsaga. En så schematisk regel kan naturligtvis icke väntas leda till det resultatet, att man överallt erhåller den lämpligaste indelningen. Med hänsyn härtill bör det tillkomma Konungen att förordna om annan indelning, som på viss ort finnes lämpligare än den judiciella. För de största städernas del kan det exempelvis vara påkallat att göra en uppdelning i två eller flera medlingsdistrikt. Emellanåt kan det tänkas vara lämpligt att förfara på enahanda sätt med en större domsaga. På något håll kan det befinnas ändamålsenligt att sammanföra en mindre magistratsstad med kringliggande domsaga till ett medlingsdistrikt. Det kan också komma i fråga att förena två eller flera domsagor eller delar därav till ett medlingsdistrikt. Om en reform i riktning mot större kommunala enheter i framtiden genomföres, torde få övervägas, om icke indelningen i medlingsdistrikt lämpligen bör anknyta till den kommunala indelningen.

Medlingsnämnd bör liksom fallet är enligt 1939 års lag bestå av ordförande och två ledamöter. Till ordförande bör utses lagfaren person, om lämplig sådan finnes att tillgå. Den ena ledamoten bör representera fastighetsägareintresset. Han bör därför i likhet med vad som gäller enligt 2 § i 1939 års lag och 14 § hyresregleringslagen äga eller åtminstone förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre ledamoten bör företräda hyresgästintresset. Han bör med hänsyn härtill icke få utväljas bland personer, som äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. På denna ledamot kan lämpligen det kravet ställas, att han skall äga kännedom om bostadsmarknaden inom nämndens verksamhetsområde. I ärende rörande lägenhet, som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet, torde denne

ledamot i analogi med vad som gäller för hyresnämnd böra ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej är ägare eller förvaltare av hyresfastighet. Förutom dessa speciella behörighetsvillkor bör som allmänna kvalifikationskrav uppställas, att ordförande och ledamöter skola vara svenska medborgare och ha uppnått tjugofem års ålder samt att de skola råda över sig och sitt gods. Någon skyldighet att åtaga sig uppdrag såsom ordförande eller ledamot i medlingsnämnd torde icke böra stadgas.

Ordförande i medlingsnämnd skall enligt 1939 års lag utses av socialstyrelsen. Särskilt om medlingsnämndernas antal avsevärt ökas synes det lämpligare att låta valet ankomma på vederbörande länsstyrelse, som enligt sakens natur äger större lokal personkännedom. Ledamöter i medlingsnämnd utses — liksom hyresnämndens ledamöter — för närvarande genom val av kommunens beslutande organ. Då ett medlingsdistrikt enligt förslaget i regel skall omfatta ett flertal kommuner, torde det i stället böra ankomma på vederbörande länsstyrelse att utse ledamöter.

Vad angår förfarandet vid utseende av ledamöter i medlingsnämnd är det önskvärt att de organisationer, som ha intresse av saken, erhålla möjlighet att inverka på valet. Härigenom skapas gynnsammare förutsättningar för att medlingsnämnd skall kunna fungera med tillfredsställande resultat. Sammanslutning av fastighetsägare, hyresgäster eller rörelseidkare, vilken därom gjort framställning hos länsstyrelsen, bör beredas tillfälle att avgiva förslag till sådan ledamot, som skall företräda samma intresse som sammanslutningen. Har förslag avgivits av sammanslutning, som kan anses representativ för den intressegrupp, varom fråga är, bör den föreslagne utses, om icke särskilda skäl föranleda annat. En liknande ordning gäller för närvarande vid utseende av ledamot i hyresnämnd (14 a § hyresregleringslagen).

Ordförande och ledamöter kunna lämpligen förordnas för en tid av tre år i sänder. Avgår ordförande eller ledamot före utgången av den tid, för vilken han utsetts, bör ny ordförande eller ledamot utses för den tid som återstått för den avgångne.

För ordförande och var ledamot bör finnas minst en suppleant. Om suppleant bör gälla vad som stadgas om ordförande eller ledamot, som suppleanten skall ersätta.

Medlingsnämnd bör liksom nu kunna medla i hyrestvist oberoende av om tvisten har karaktär av rättstvist eller s. k. intressetvist. Hyrestvist bör i överensstämmelse med gällande rätt kunna hänskjutas till medling inför nämnden antingen av part eller av domstol. För det fall att part påkallat medling gäller för närvarande enligt 3 § i 1939 års lag, att nämnden icke kan taga befattning med tvisten, om denna dragits inför domstol, överexekutor eller skiljemän. Denna regel synes i huvudsak kunna bibehållas.

Med den optionsprocedur, som kommittén förordat, synes dock regeln icke böra gälla undantagslöst. Enligt förslaget till ny hyreslag skall medling regelmässigt ske i tvist om rätt till nytt hyresavtal, innan domstol har att pröva saken. I enlighet härmed har hyresgäst, som önskar erhålla nytt hyresavtal men icke kan träffa uppgörelse härom med sin hyresvärd, i förslaget till ny hyreslag ålagts att inom viss tid hänskjuta optionstvisten till medlingsnämnd. Om hyresgästen så förfar och hyresvärden samtidigt drager saken inför domstol — han väcker t. ex. talan om skyldighet för hyresgästen att flytta på den grund att hyrestiden utgått och att något optionsbrytande faktum inträtt — bör medling ske och domstolsmålet vila i avbidan på resultatet av medlingsförfarandet. Till tvist om rätt till nytt hyresavtal är, såsom framgår av vad kommittén anfört vid 3 kap. 43 §, icke att hänföra tvist, där fråga är om skyldighet för hyresgästen att på grund av hyresrättens förverkande avflytta före avtalstidens utgång. Begäran om medling i sådan tvist skall alltså avvisas, om saken redan dragits inför domstol, överexekutor eller skiljemän.

Domstols befogenhet att i där anhängigt hyresmål hänskjuta tvisten till medlingsnämnd är i 3 § andra stycket i 1939 års medlingslag begränsad till fall, där part yrkar att medling skall ske. Samtidigt äger emellertid domstol enligt 42 kap. 17 § rättegångsbalken en allmän befogenhet att även utan yrkande från part förordna om medling och förelägga parterna att inställa sig till förlikningssammanträde inför medlare, som domstolen förordnar. Lagen om medling i hyrestvister bör givetvis icke vara så utformad att den kan giva anledning till uppfattningen, att domstolens befogenhet att förordna om medling inför där omförmäld medlingsnämnd skulle vara mera begränsad än dess allmänna befogenhet att föranstalta om medling. Till undvikande härav torde kunna föreskrivas, att domstol äger, när den så finner lämpligt, förordna, att hyrestvist skall behandlas av medlingsnämnd, innan målets handläggning fortsättes. Det ligger i sakens natur, att sådant förordnande i allmänhet icke bör utan särskild begäran därom meddelas, då försök att förhandlingsvägen lösa tvisten redan gjorts av parternas intresseorganisationer eller advokater.

Då hyrestvist av part eller domstol hänskjutits till medlingsnämnden, bör det ankomma på nämndens ordförande att så snart ske kan utsätta tid och plats för ärendets behandling inför nämnden samt genom rekommenderade brev kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Kallelse bör om möjligt avsändas minst sex dagar före sammanträdet. Har i något fall kortare kallelsetid kommit till användning, lär part som uteblivit få presumeras ha laga förfall för utevaron. Sammanträdet bör hållas inom tre veckor från det tvisten hänsköts till nämnden, om inga särskilda omständigheter motivera längre anstånd. Nämnden bör för sina sammanträden vara berättigad att utan särskild kostnad disponera nödiga lokaler i tings-

hus, kommunalkontor, allmän skola eller annan allmän byggnad, som icke för tillfället är upptagen för sitt huvudsakliga ändamål (jfr 21 kap. 11 § jorddelningslagen).

För närvarande gäller enligt 5 § medlingslagen, att om part, som påkallat medling, uteblir från nämndens sammanträde, ärendet skall avskrivas. Om motparten uteblir, äger nämnden enligt samma lagrum förelägga honom vid vite att inställa sig; kommer han likväl icke tillstådes och finner nämnden icke antagligt, att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. Dessa regler torde kunna bibehållas. De böra dock icke gälla, om anledning förekommer att part som uteblivit har laga förfall för sin utevaro. Det ligger i sakens natur, att ärendet i sådant fall skall uppskjutas till senare sammanträde, till vilket parterna kallas i samma ordning som gällt för det inställda sammanträdet. Uteblir i tvist, som av domstol hänskjutits till nämnden, någon av parterna från nämndens sammanträde, bör ärendet avskrivas, om ej anledning förekommer att parten har laga förfall för utevaron. Lika litet som i andra fall, då domstol förordnat om medling i där anhängig tvist, böra tvångsmedel här komma till användning för att förmå part att inställa sig inför medlingsorganet.

Komma parterna tillstådes inför nämnden, bör denna liksom nu till en början klarlägga tvistefrågorna. Gör hyresgästen anspråk på rätt till nytt hyresavtal på förut gällande eller andra villkor, bör exempelvis klarläggas, huruvida hyresvärden medger eller bestrider anspråket och i senare fallet huruvida hans bestridande grundas därpå att ett optionsbrytande faktum skulle ha inträtt eller därpå att han fordrar andra hyresvillkor än hyresgästen angivit eller på båda dessa förhållanden eller möjligen på helt andra omständigheter. Även då frågan om hyresvillkoren i nytt hyresavtal är subsidiär, är det av värde att få klarlagt vilka hyresvillkor hyresvärden kräver. Vid behov bör nämnden företaga besiktning av den lägenhet tvisten rör. Liksom hyresnämnd bör medlingsnämnd kunna verkställa besiktning genom ombud, som nämnden anlitar. Då så sker, är det i allmänhet lämpligast att besiktningen äger rum före sammanträdet. Sedan tvistefrågorna klarlagts, bör nämnden liksom enligt gällande medlingslag i första hand söka ena parterna om förslag till förlikning, som part framlagt. Misslyckas detta eller har part ej framlagt något förlikningsbud, bör nämnden ha att framlägga ett eget förslag till förlikning. Denna skyldighet synes dock till skillnad från vad nu gäller icke böra vara alldeles ovillkorlig. Fall kunna förekomma, då försök att förlika parterna framstår såsom helt utsiktlöst. Kommittén vill därför föreslå, att nämnden icke skall vara pliktig att framlägga eget förlikningsförslag, om det är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Kommer förlikning till stånd, bör den liksom nu avfattas i skrift och undertecknas av parterna. Kan förlikning ej åvägbringas, bör ärendet avskrivas.

Då nämnden på annat sätt än genom förlikning skiljer sig från ärende,

som angått hyresgästens rätt till nytt hyresavtal och av part hänskjutits till medling inför nämnden, bör nämnden ha att tillstålla parterna ett skriftligt besked härom med angivande av dagen då ärendet avskrivnes och med upplysning tillika att hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, har att väcka talan därom inom en månad från angivna dag (jfr 46 § tredje stycket i förslaget till ny hyreslag ävensom övergångsbestämmelserna till 1956 års provisoriska lag). Är part tillstådes själv eller genom ombud då ärendet avskrivnes, bör beskedet genast överlämnas till parten eller ombudet. Är parten frånvarande, bör beskedet senast nästa söckendag i rekommenderat brev avsändas till honom eller hans ombud. Till optionstvist är givetvis även sådan tvist att hänföra, vari hyresgästens anspråk på rätt till nytt hyresavtal bestrides allenast på den grund att hyresvärden fordrar andra hyresvillkor än hyresgästen vill medgiva. Emellanåt kan det emellertid synas överflödigt att nämnden tillställer parterna besked om tiden för ärendets avskrivning och om den fortsatta optionsprocedurens gestaltning. Detta gäller, om ärendet avskrivits på den grund att hyresgästen återkallat sin begäran om medling eller att båda parter uteblivit från nämndens sammanträde. I dessa fall kan man nämligen räkna med att parterna själva träffat uppgörelse i saken.

I den mån en medlingsnämnd tillvinner sig sådant förtroende hos hyresmarknadens parter, att man vill till nämnden hänskjuta hyrestvister i och för nämndens avgörande, bör nämnden ha att tjänstgöra såsom skiljenämnd. Kommittén föreslår, att som förutsättning härför skall gälla — förutom att fråga skall vara om hyrestvist — att tvisten enligt laga skiljeavtal skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen, att parterna i skiljeavtalet eller sedermera utsett medlingsnämnden till skiljenämnd, att icke rättegång eller lagsökning pågår rörande tvisten, dock att rättegång icke skall hindra skiljemannaförfarandet, om anmälan om målets nedläggande gjorts hos rättens ordförande, samt att framställning om skiljedom gjorts hos nämnden. Då skiljeavtal slutits med rätt för parterna att klandra skiljedomen, har kommittén icke ansett tillräcklig anledning föreligga för samhället att utöver de allmänna domstolarna ställa ytterligare en instans till parternas förfogande för tvistens avgörande. I bestämningen laga skiljeavtal har kommittén bl. a. inlagt, att fråga skall vara om ett skiljeavtal, som enligt 60 § i förslaget till ny hyreslag (46 § nuvarande hyreslag) må göras gällande. Avtal, enligt vilket framtida tvist rörande hyresgästs rätt att tillträda eller behålla förhyrd lägenhet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan klanderrätt för parterna, är sålunda icke ett avtal, som kan läggas till grund för ett skiljemannaförfarande vare sig inför nämnden eller eljest. Om parterna sedan dylik tvist uppstått enas om att i denna tvist likväl tillämpa avtalet, är däremot denna överenskommelse att anse som ett laga skiljeavtal. Ett skiljeavtal, som förfallit exempelvis därför att dess tillämpning

icke påkallats inom härför gällande tid (jfr 18 § skiljemannalagen), utgör icke längre ett laga skiljeavtal. Att pågående rättegång eller lagsökning i princip hindrar skiljemannaförfarande inför nämnden, överensstämmer med vad som enligt 1 § andra stycket lagen om skiljemän gäller för skiljemannaförfarande i allmänhet. Beträffande de föreslagna förutsättningarna för skiljemannaförfarande inför nämnden må slutligen anmärkas, att även om nämnden i ett pågående medlingsärende skulle t. ex. av ett företett hyreskontrakt erfarra, att parterna slutit skiljeavtal med nämnden såsom skiljenämnd, den likväl icke skall avgöra tvisten genom skiljedom utan att begäran härom framställs.

För det fall att nämnden skall fungera som skiljenämnd har kommittén ansett sig för tydlighets skull böra föreslå ett stadgande därom att lagen om skiljemän skall tillämpas i den mån ej annat följer av bestämmelserna i den föreslagna medlingslagen. På ett flertal punkter stadgas i medlingslagen avvikelser från vad som gäller enligt skiljemannalagen. Att reglerna i 6—10 §§ lagen om skiljemän, vilka reglera frågan hur skiljemän skola utses, och stadgandet i 12 § första stycket sagda lag, vilket rör frågan vem som skall vara ordförande i skiljenämnd, icke kunna vara tillämpliga i sak, som medlingsnämnden har att avgöra genom skiljedom, följer därav, att såsom förutsättning för ett skiljemannaförfarande inför nämnden uppställts, att nämnden såsom institution utsetts till skiljenämnd av parterna. På grund av bestämmelserna i 13 § i förslaget till medlingslag komma vidare reglerna i 5 och 16 §§ skiljemannalagen att sakna tillämplighet i sak, som nämnden har att avgöra genom skiljedom. Såsom nedan framgår, föreslår kommittén, att samtliga kostnader för nämndens verksamhet skola utgå av allmänna medel. Till följd härav äga 23 § andra stycket och 25 § skiljemannalagen icke tillämpning, då medlingsnämnden är skiljenämnd. Nämnden äger således icke ålägga part skyldighet att gälda skiljemännen ersättning. Att nämndens ordförande och ledamöter icke heller äga att av part mottaga ersättning, även om den i lika mån erbjudes dem från båda sidor (jfr 23 § första stycket skiljemannalagen), har kommittén ansett följa av den ställning som nämndens ordförande och ledamöter intaga.

Med medlingsnämndens sammansättning bör nämnden i princip icke äga att handlägga eller avgöra tvist utan att den är fulltalig. Härom föreslås en bestämmelse i 13 § första stycket i förslaget. Av praktiska skäl bör det dock tillkomma nämndens ordförande att ensam besluta om åtgärd för sakens beredande till förhandling inför nämnden, t. ex. föranstalta om besiktning av lägenhet genom ombud som nämnden anlitar, liksom ock att meddela beslut om avskrivning av ärende, som part återkallat.

Som nämndens beslut bör den mening gälla varom flertalet i nämnden enar sig. Har var röstande sin mening och kunna ej två meningar sammanjämkas, bör ordförandens mening gälla. Dessa omröstningsregler, vilka upp-

tagits i 13 § andra stycket i förslaget, avvika delvis från reglerna i 16 § skiljemannalagen.

Beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter föreslår kommittén, att reglerna om domarejäv i tillämpliga delar skola gälla. Den i 13 § tredje stycket föreslagna bestämmelsen härom överensstämmer med 7 § andra stycket nuvarande medlingslag men avviker i viss mån från vad som enligt 5 § skiljemannalagen gäller om jäv mot skiljeman.

Enligt 8 § i nuvarande medlingslag skall vid medlingsnämnds sammanträde föras protokoll genom ordförandens försorg. I protokollet skall upptagas en kortfattad redogörelse för tvisten jämte parternas yrkanden och medgivanden under förhandlingarna samt vad för övrigt hos nämnden förekommit. Träffad förlikning skall ock intagas i protokollet. Protokollet synes bl. a. ha till uppgift att i tvist, som är eller sedermera blir anhängig vid domstol, till denna förmedla kunskap om vad som förekommit inför nämnden. Enligt 9 § i lagen är nämligen nämndens ordförande under olika förutsättningar i skilda fall pliktig att genom utdrag av nämndens protokoll delgiva domstolen vad hos nämnden förekommit. Den sålunda gällande ordningen är tvivelsutan behäftad med vissa olägenheter. En protokollerskyldighet av nuvarande omfattning är ägnad att tynga nämndens förhandlingar och fördyra medlingsverksamheten. Protokollering av parternas yrkanden och medgivanden under förhandlingarna kan vidare befaras utöva en ogynnsam inverkan på parts beredvillighet att förlikningsvis ändra sina positioner, i synnerhet som lagen i sin nuvarande utformning är ägnad att bibringa part den uppfattningen, att upplysning om vilken ståndpunkt han under medlingsärendets gång förlikningsvis intagit skulle kunna vara av betydelse för ett domstolsavgörande i saken. Med hänsyn härtill vill kommittén föreslå en begränsning av nämndens skyldighet att föra protokoll. I protokollet bör antecknas tid och plats för nämndens sammanträde, så ock vilka som tjänstgöra i nämnden. Protokollet bör vidare innehålla upplysning om parterna och huruvida de är tillstädes samt parternas ombud och biträden. Fullmakt, som lämnas muntligen inför nämnden, bör likaledes antecknas i protokollet. Däremot böra icke parternas i saken framställda yrkanden och invändningar, ändringar däri eller medgivande av motparternas yrkanden antecknas i protokollet i annat fall än då nämnden har att avgöra tvisten genom skiljedom. Parts yrkande om skiljedom och motparts ståndpunkt härtill torde böra inflyta i protokollet så att man därav kan bedöma om och i vad mån nämnden erhållit skiljemannauppdrag (jfr 21 § lagen om skiljemän). Någon protokollering av parts sakframställning eller argumentering erfordras icke vare sig i medlingsärende eller i skiljedomärende. Liksom för närvarande bör mellan parterna träffad förlikning intagas i protokollet. Kan förlikning ej åvägabringas, torde det förlikningsförslag, som nämnden framlagt, böra redovisas i protokollet. Syftet härmed

är ingalunda att i händelse av process i saken bereda domstolen tillgång till den lösning av tvisten som nämnden förordat. Nämndens förlikningsförslag är nämligen inget material, som domstolen, vilken har att självständigt pröva tvisten efter strängt juridiska bedömningsgrunder, kan ha till ledning för sitt avgörande, bl. a. därför att förslaget bygger på parternas förlikningsvis gjorda yrkanden och medgivanden och för övrigt mången gång utformats mera med tanke på att sammanjämka parterna än att träffa det resultat, vartill en strikt rättslig prövning av tvisten må leda. Protokolleringen av förlikningsförslaget har i stället till uppgift att möjliggöra kontroll av hur nämnden handhar medlingsverksamheten. I protokoll bör slutligen redovisas nämndens beslut och skiljaktig mening, som yppas vid omröstning inom nämnden.

För närvarande finansieras den till vissa kommuner begränsade medlingsverksamheten med kommunala medel. Enligt förslaget skall emellertid medlingsverksamheten utsträckas till riket i dess helhet. Ett väsentligt syfte med verksamheten är att minska den belastning på de allmänna domstolarna som eljest skulle ha kunnat uppstå i ett system med optionsrätt för hyresgäst. Medlingsdistrikten skola enligt förslaget i allmänhet omfatta ett flertal kommuner. Dessa förhållanden ha lett kommittén till den ståndpunkten, att kostnaderna för medlingsverksamheten böra utgå av statsmedel. Såväl ordförande som ledamöter i nämnden böra vara berättigade till ersättning för sitt uppdrag (jfr 11 § nuvarande medlingslag). Närmare bestämmelser härom liksom ock om övriga kostnader för nämndens verksamhet torde få utfärdas i administrativ ordning. Till vilket belopp de totala kostnaderna för medlingsverksamheten kunna beräknas uppgå är vanskligt att förutsäga. Kostnadernas storlek är nämligen beroende på ett flertal för närvarande osäkra faktorer, t. ex. hur den närmare indelningen i medlingsdistrikt kommer att gestalta sig och i vilken utsträckning medlingsnämnderna komma att tagas i anspråk, vilket i sin tur beror på i vilken omfattning hyresregleringen bibehålles.

I överensstämmelse med vad nu gäller bör någon skyldighet att bidra till kostnaderna för nämndens verksamhet icke åvila part i medlingsärende. Vad angår part i skiljedomsärende synas tillräckliga skäl icke föreligga att beträffande kostnaderna för nämndens verksamhet göra skillnad mellan det fall att nämnden framlägger sin lösning av tvisten i form av ett förlikningsförslag och det fall att nämnden löser tvisten genom skiljedom. Även då nämnden tjänstgör såsom skiljenämnd, bör således ersättning till dess ordförande och ledamöter utgå av allmänna medel (jfr 6 § Kungl. regl. den 21 maj 1948 för arrendenämnderna).

I likhet med vad nu gäller bör någon skyldighet för part i medlingsärende att gälda ersättning för motparts kostnader i ärendet icke stadgas. Frågan, om och i vad mån part i skiljedomsärende kan åläggas att gottgöra motparts kostnader å målet, regleras av 24 § lagen om skiljemän.

Enligt 12 § nuvarande medlingslag har medlingsnämnd att av eget initiativ taga befattning med sådan inom dess verksamhetsområde uppkommen hyrestvist, som kan äventyra freden på hyresmarknaden. Erhåller nämndens ordförande kännedom om att sådan tvist uppkommit skall han enligt detta lagrum utan att avvakta framställning om medling omedelbart söka förbindelse med de tvistande, göra sig noga underrättad om vari tvisten består, hemställa till de tvistande att i avbidan på tvistens lösning icke vidtaga, vidhålla eller skärpa stridsåtgärder samt kalla de tvistande att själva eller genom ombud jämte, där så erfordras, representanter för de fastighetsägare- eller hyresgästorganisationer som de tvistande må tillhöra sammanträda inför nämnden. Vid sammanträde med de tvistande skall nämnden efter utredning av föreliggande tvistefrågor söka bilägga tvisten. Om en tvist av det slag lagrummet har i sikte skulle uppkomma i våra dagar, lär man kunna utgå ifrån att fråga är om en tvist mellan intresseorganisationerna på hyresmarknaden. För biläggande av dylik tvist kan medlingsnämnden, vari intresseorganisationerna själva i allmänhet komma att vara representerade, knappast anses vara ett särskilt väl skickat organ. Kommittén har därför ansett en sådan uppgift icke böra läggas på medlingsnämnden. Lämpligare synes vara att tvister av detta slag behandlas i den ordning som avses i 13 § nuvarande medlingslag. Däri stadgas, att om hyrestvist innebär synnerlig fara för freden på hyresmarknaden eller det eljest finnes påkallat, Konungen äger uppdraga åt sakkunniga och erfarna personer att i egenskap av förlikningskommission medla i tvisten. Sådant kan även lämnas särskild person. Detta stadgande bör alltså bibehållas. Det synes dock önskvärt, att stadgandet omformuleras till tydligare utmärkande av att det är tillämpligt jämväl vid lokal tvist, som innebär fara för freden på hyresmarknaden.

Den föreslagna lagen om medling i hyrestvister bör träda i kraft samtidigt som förslaget till ny hyreslag och därmed ersätta 1939 års medlingslag.

På ort, där hyresreglering gäller, är hyresnämnd jämlikt 13 § hyresregleringslagen tillika medlingsnämnd. Då medlingsärendena på sådana orter av naturliga skäl kunna väntas bliva relativt fåtaliga, kunde ifrågasättas att alltjämt låta hyresnämnderna såsom en biuppgift behålla sin nuvarande medlingsfunktion. De uppgifter, som skola ankomma på medlingsnämnd, skilja sig emellertid så väsentligt från hyresnämndens huvuduppgifter, att kommittén ansett det lämpligast, att uppgifterna handhavas av olika organ. Om ersättning till ordförande och ledamöter i medlingsnämnd bestämmes att utgå i förhållande till arbetskvantiteten, lär icke heller några större olägenheter behöva uppkomma genom att medlingsnämnd inrättas jämsides med hyresnämnd på orter, där hyresreglering gäller. Vad i 13 § hyresregleringslagen är stadgat därom att hyresnämnd skall tjänstgöra såsom medlingsnämnd, bör sålunda enligt kommitténs mening upphöra att gälla.

Om hyrestvist hänskjutits till medlingsnämnd (hyresnämnd) före nya lagens ikraftträdande, torde äldre lag fortfarande böra äga tillämpning.

Reservationer och särskilda yttranden

Särskilt yttrande av herrar Holmberg och Wiman

Av inledningen till betänkandet (s. 35) framgår att kommittén för bostadsupplåtelseernas del inte haft till uppgift att utreda frågan, huruvida ett förstärkt besittningsskydd skall utformas såsom en rätt för hyresgäst att vid uppsägning erhålla skadestånd eller såsom en kvarboenderätt. På grundval av direktivens utformning har kommittén, såvitt bostadssektorn angår, i stället haft i uppdrag att utarbeta förslag till direkt besittningsskydd.

I anslutning härtill må anmärkas att direktiven inte utformats med stöd av vad som förekom under förarbetena till 1956 års provisoriska lag om besittningsskydd. När riksdagen därvid gav sin anslutning åt att ett besittningsskydd *provisoriskt* skulle ordnas såsom en kvarboenderätt tog riksdagen icke någon ståndpunkt till frågan, huruvida de »verksamare skyddsbestämmelser» som då ansågs böra införas i den allmänna hyreslagen skulle utformas som en kvarboenderätt *eller* genom skärpta skadestandsregler *eller* på annat sätt. Mot denna bakgrund hade det framstått som det mest naturliga att kommittén fått i uppdrag att förutsättningslöst utreda frågan om ett förstärkt besittningsskydd. Kommitténs sammansättning — med parlamentarisk förankring och representanter för partsorganisationerna — var också ägnad att frammana intrycket av att det skulle vara fråga om en sådan utredning.

Med den avfattning som direktiven för kommittén erhållit har det emellertid — oavsett frågans behandling i riksdagen — inte ansetts föreligga möjlighet för kommittén att för bostadssektorns del träffa något val mellan olika former för besittningsskydd. Vårt uppdrag såsom ledamöter i kommittén har därför synts oss i denna del innebära att vi åtagit oss att delta i utformningen av förslag till en lagstiftning om kvarboenderätt.

Nu berörda förhållanden har förhindrat en förutsättningslös bedömning av frågan hur man skulle kunna åstadkomma ett verksamt skydd för hyresgäster mot uppsägning för avflyttning utan det komplicerade regelsystem, som en kvarboenderätt med nödvändighet innebär. Valet av skyddsform är emellertid så betydelsefullt att vi velat anföra några synpunkter som närmast tala för att ett indirekt besittningsskydd skulle kunna utformas så att det både från hyresgästernas och hyresvärdarnas synpunkt kan vara att föredraga framför det framlagda förslaget till kvarboenderätt.

Utvecklingen på hyresmarknaden efter andra världskriget aktualiserar frågan, i vilken utsträckning det numera kan anses föreligga behov av ytterligare lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst. Många ha löst sin bostadsfråga genom byggande av egna hem. På grund av den statliga och kommunala bostadspolitikens utformning har kommunala och s. k. allmännyttiga företag kommit att inneha en betydande andel av hyreshusbeståndet. Bostadskooperationen, som anses bereda möjlighet till tryggade bostadsförhållanden, har kraftigt utvecklats. Härigenom har uppkommit en ökad konkurrens mellan olika företagsformer på fastighetsförvaltningens område. Nu antydda förhållanden torde komma att bli närmare klarlagda genom 1960 års bostadsräkning.

Till de ovan anförda omständigheterna — vilka närmast tala för att behovet av lagregler om kvarboenderätt numera skulle kunna vara mindre än före andra världskriget — kommer ytterligare en faktor av betydelse, nämligen organisationernas ökade inflytande. Frågan i vad mån detta bör inverka på utformningen av en lagstiftning om besittningsskydd har på grund av direktivens utformning inte kunnat i den utsträckning som varit önskvärd läggas till grund för kommitténs bedömning. Det är emellertid sannolikt att organisationerna på hyresmarknaden, om hyresregleringen utvecklats utan införande av andra regler om besittningsskydd än som innefattas i 1939 års hyreslagstiftning, vid förhandlingar om uppsägningar för avflyttning skulle ha goda förutsättningar att bringa eventuella tvistefrågor till en ur allmän synpunkt godtagbar lösning. Detta framstår som så mycket mera sannolikt som varje vägran att medgiva förlängning av hyresavtal på sådana skäl att hyresvärdens förfarande måste anses stridande mot god sed i hyresförhållanden enligt 1939 års lag föranleder skadeståndsanspråk. Hyresgästorganisationen skulle sålunda haft en stark ställning vid förhandlingar om återtagande av uppsägning, som ägt rum utan tillräckligt bärande skäl.

I den mån 1939 års hyreslags bestämmelser om skadestånd inte skulle anses giva ett tillräckligt effektivt skydd, kunde dessa för övrigt — i likhet med vad nyligen skett i Finland — utbyggas. I lagrådets yttrande över 1956 års förslag till provisorisk lagstiftning framfördes tanken att skadeståndsskyldigheten skulle kunna utsträckas till att omfatta ersättning för ideell skada och gottgörelse i vissa fall för av hyresgästen bekostade reparationer.

Det har emellertid också syns oss naturligt att beakta inte endast de båda huvudalternativen indirekt och direkt besittningsskydd utan också att undersöka, om det kunde vara möjligt att åstadkomma någon kombination av dessa alternativ. Härvid ligger det nära till hands att göra jämförelser med vad som gäller på arbetsrättens område. Genom det s. k. huvudavtalet 1938 mellan Svenska arbetsgivareföreningen och Landsorganisationen ha arbetsgivarna utfäst sig att vid uppsägning följa den i avtalet an-

givna förhandlingsordningen. Avtalet innebär en betydelsefull begränsning i den fria uppsägningsrätten såtillvida att arbetsgivarna därigenom förbundet sig att uppgiva skälet för uppsägningen och medgivit att detta får prövas av arbetsmarknadsnämnden.

Den fria uppsägningsrätten har också i olika hänseenden begränsats genom 1936 års lag om förenings- och förhandlingsrätt, 1939 års lag om förbud mot arbetstagares avskedande på grund av värnpliktstjänstgöring, 1945 års lag om förbud mot arbetstagares avskedande i anledning av äktenskap eller havandeskap samt 1959 års arbetarskyddslag. Härtill kommer den av arbetsdomstolen uttalade allmänna grundsatsen att arbetsgivare inte får begagna uppsägningsrätten för ett syfte som strider mot lag eller goda seder.

Med erfarenheterna från det system som sålunda kommit att utvecklas på arbetsmarknaden borde kommittén ha kunnat överväga, i vilken utsträckning det kunde vara behövt att komplettera de regler som innefattas i 1939 års allmänna hyreslag. En i princip enkel och framkomlig möjlighet vore att uppsägning, som sker utan skäl eller av skäl som påtagligt strider mot god sed i hyresförhållanden, skulle kunna vara ogiltig. Om man utgår ifrån att vad som bör skyddas är hyresgästens intresse av att inte bli uppsagd för avflyttning utan anledning eller på skäl som strider mot god sed i hyresförhållanden, ligger det närmast till hands att utforma lagstiftningen i överensstämmelse med denna tanke. Det står också i bättre överensstämmelse med hittillsvarande rättsuppfattning att tillämpa grundsatsen att vad som avtalats mellan parterna skall lända till efterrättelse, om det inte föreligger särskilda skäl att genom tvingande lagstiftning förhindra missbruk av avtalsfriheten. En sådan tanke har i nuvarande 43 § hyreslagen utformats på det sättet att »otillbörligt» villkor i hyresavtal kan jämkas eller förklaras utan avseende. I stället för att generellt upphäva vad som avtalats kan man sålunda införa regler, som rikta sig direkt mot missbruk av avtalsfriheten.

Med utgångspunkt från vad nu anförts har inom kommittén framförts tanken på införande av en lagstiftning som kan betecknas som en kombination av direkt och indirekt besittningsskydd. För att förhindra missbruk av en fri uppsägningsrätt skulle kunna föreskrivas att hyresgäst efter uppsägning för avflyttning kunde få rätt till nytt hyresavtal, om hyresvärden vägrar förlängning av sådan orsak att hans förfarande står i uppenbar strid mot god sed i hyresförhållanden. Samtidigt som hyresgäst under denna förutsättning tillerkännes nytt hyresavtal, skulle detta skydd kompletteras på det sättet att hyresgäst kunde tillerkännas skadestånd, om hyresvärden vägrat förlängning utan »tillräcklig anledning». Skadestånd skulle i sådant fall kunna utgå för flyttningsutgifter, kostnad för reparationer eller förbättring av lägenheten, i den mån kostnaden genom flyttningen blivit för hyresgästen onyttig. Därutöver skulle ersättning kunna

utgå för ideell skada, som tillskyndats hyresgästen genom hyresförhållandets upplösning. En på detta sätt utformad kombination av kvarboenderätt och indirekt skydd skulle utan tvivel innebära ett starkt skydd för hyresgästs berättigade intresse att inte bli uppsagd utan bärande skäl.

Reservation av herrar Holmberg och Wiman

Kommitténs förslag om kvarboenderätt avser att i första hand gälla endast hyresförhållanden som tillkommit genom ett fritt avtal mellan hyresvärd och hyresgäst. Mot denna bakgrund bör man bedöma frågan, i vilken utsträckning hyresgäst skall äga rätt att mot värdens vilja överlåta sin hyresrätt till annan. Det skydd mot uppsägning som kvarboenderätten innebär bör därför med hänsyn till den grund på vilken lagstiftningen om kvarboenderätt vilar inte utan mycket starka skäl tillerkännas annan än den med vilken hyresvärden träffat överenskommelse om upplåtelse av lägenheten.

På grund härav bör hyresgäst erhålla rätt att mot värdens vilja till annan överlåta lägenhet endast där behovet av ett sådant tvångsöverlåtande kan anses väga så tungt att de ovan angivna betänkligheterna måste vika. Under kommitténs arbete har det visat sig att det föreligger inte mindre än tre sådana fall, nämligen i fråga om make, dödsbo och affärsdrivande hyresgäst.

I fråga om s. k. samboende synes emellertid förslaget — sammanställt med vad som föreslagits i fråga om make, dödsbo och affärsdrivande hyresgäst — innebära besvärliga problem. När make får möjlighet att inträda såsom hyresgäst i andra makens ställe kan hyresvärden enligt förslaget förbehålla sig rätt att söka ersättning av hyresgästen eller dennes dödsbo om maken brister i avtalets fullgöranden. När det gäller samboende går emellertid förslaget längre. I detta fall har hyresvärden inte möjlighet att vända sig till den tidigare hyresgästen och av denna få ersättning för vad som brustit hos den, till vilken hyresrätten överlåtits. Detta leder till att en hyresgäst, som sammanbott med annan under s. k. äktenskapsliknande förhållande, får en fördelaktigare ställning gentemot hyresvärden än en gift hyresgäst, vars make berättigas övertaga lägenheten. Hyresvärden kommer sålunda i sämre ställning gentemot den hyresgäst som sammanbott med någon än mot en gift hyresgäst.

För en hyresvärd framstår det i allmänhet såsom naturligt att inte motsätta sig en överlåtelse till make. En sådan överlåtelse kan därför hänföras till de vanligen förekommande situationer där själva lagregeln om överlåtelserätt inte av hyresvärdarna uppfattas såsom utmanande. I de allra flesta fall torde överlåtelse ske även om frågan inte hade reglerats genom lagstiftning. Även när det gäller dödsbo kan det måhända uppfattas såsom naturligt att dödsboet skall ha rätt att överlåta lägenheten i varje fall till dödsbodelägare som stått den avlidne nära och sammanbott med honom

sedan mer än tre år. I fråga om samboende föreligger däremot enligt vår mening inte någon sådan situation som bör leda till avsteg från den eljest föreliggande förutsättningen att hyresförhållanden skola grunda sig på fria avtal mellan hyresvärd och hyresgäst.

Hyresgästs rätt i förhållande till hyresvärden att sätta samboende i sitt ställe kan även skapa andra komplikationer. Om hyresgästen begagnar sig av denna rätt men överlåtelsen sker utan samtycke av hyresgästens make, har denne möjlighet att enligt 5 § lagen om makars gemensamma bostad föra talan mot hyresgästen om återgång av överlåtelsen. Denna rättegång försiggår utan hyresvärdens medverkan. Om domstolen dömer till återgång av överlåtelsen, finnes det inte några garantier för att utslaget kommer till hyresvärdens kännedom. Situationer kunna till följd härav uppkomma, då hyresvärden inte kan veta vem som vid en viss tidpunkt intager ställning såsom hans hyresgäst. Det säger sig självt att ett sådant tillstånd innebär stora olägenheter.

På grund av vad ovan anförts ha vi inte kunnat biträda vad i 10 § i förslaget angivits om att hyresgäst som inte är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna förhyrd bostadslägenhet skulle få i sitt ställe sätta någon som sammanbott med honom sedan mer än tre år; detta bör sålunda utgå ur förslaget.

Reservation av herr Järtelius

I den föreslagna 12 § har kommittén med ändring av vad som för närvarande gäller enligt 23 § andra st. förordat en rent lokalt preciserad gräns för inrymmandet av utomstående personer i bostadslägenhet. Sålunda må icke mer än hälften av lägenhetens rum, köket därvid räknat såsom rum, upplåtas till sådana personer utan att hyresvärden lämnat sitt samtycke därtill.

Det kan enligt mitt förmenande icke med fog påstås att det sätt, varpå rätten till partiell sublokation begränsats genom nu gällande lagregel, medfört några påtagliga olägenheter. Under sådana förhållanden vill jag bestämt ifrågasätta behovet av att företaga den föreslagna lagändringen.

I tillämpningen torde bestämmelsen också komma att vålla besvärligheter med hänsyn till att det icke alltid är lätt att fixera vad som skall anses vara hälften av lägenhetens rum. Gränsdragningar vålla mestadels gränsproblem, som kunna undvikas med en bestämmelse som den nuvarande. Att den föreslagna regeln kan komma att stundom leda till egendomliga resultat må belysas med följande exempel. En hyresgäst har en lägenhet bestående av ett relativt stort rum och ett rymligt kök, där hon själv har sin sängplats. Om hon hyr ut rummet till en inneboende med »del i kök», överskrider hon gränsen för tillåten sublokation, vilket däremot icke blir fallet om hon upplåter rummet till fyra skötsamma inneboende, som icke till någon del disponera köket. Att det i många fall måste uppkomma be-

svårliga bevissituationer när det gäller att avgöra huruvida gränsen över-skridits är uppenbart.

Vad bestämmelsen icke alls synes ta hänsyn till är det mycket vanliga förhållandet att någon bor i lägenheten tillsammans med släktingar eller andra utan att bestämt angiven del av lägenheten ställes till vederbörandes uteslutande förfogande. Då det näppeligen kan vara kommitténs mening att sådana samboenden i fortsättningen icke skulle vara tillåtna (jfr 10 §), föreligger här ännu ett skäl att avstå från den tilltänkta gränsdragningen.

Mot den omredigering av den nuvarande lagtexten, som skett genom första meningen i 12 §, har jag icke någon erinran.

Det är ett förhållande som icke alls synes ta hänsyn till är det mycket vanliga förhållandet att någon bor i lägenheten tillsammans med släktingar eller andra utan att bestämt angiven del av lägenheten ställes till vederbörandes uteslutande förfogande. Då det näppeligen kan vara kommitténs mening att sådana samboenden i fortsättningen icke skulle vara tillåtna (jfr 10 §), föreligger här ännu ett skäl att avstå från den tilltänkta gränsdragningen.

Mot den omredigering av den nuvarande lagtexten, som skett genom första meningen i 12 §, har jag icke någon erinran.

Lägenheten utgör såsom tjänstbostad, berörs icke av skyddet. Då lägenheten utgör såväl för bostads som annat ändamål, beror det på vilket ändamål som utgör det förläsnings ändamål. Lägenheten skyddas, då genomgående förändringen för skydd för om en k. förändringen är att denna icke är ändrad. En förändring av 1939 års lydande bestämmelse. En stor grupp av lägenheter, där bostadsberättningen icke utgör skydd, utgör av sådana som ägas och berörs av kommunala myndigheter eller av staten eller av vissa särskilda jämlikhet, offentliggjordt bostads ändamål. En annan grupp ämnas också sådana vara förändrade och vara utslutna från skyddet. En och lägenheter, som tillkommit genom ombyggnad efter den 30 augusti 1937, berörs också utslutna från skydd. Detta skydd för ändring av 1939 års lydande bestämmelse. Lägenheten utgör såsom tjänstbostad, berörs icke av skyddet. Då lägenheten utgör såväl för bostads som annat ändamål, beror det på vilket ändamål som utgör det förläsnings ändamål. Lägenheten skyddas, då genomgående förändringen för skydd för om en k. förändringen är att denna icke är ändrad. En förändring av 1939 års lydande bestämmelse. En stor grupp av lägenheter, där bostadsberättningen icke utgör skydd, utgör av sådana som ägas och berörs av kommunala myndigheter eller av staten eller av vissa särskilda jämlikhet, offentliggjordt bostads ändamål. En annan grupp ämnas också sådana vara förändrade och vara utslutna från skyddet. En och lägenheter, som tillkommit genom ombyggnad efter den 30 augusti 1937, berörs också utslutna från skydd. Detta skydd för ändring av 1939 års lydande bestämmelse.

BILAGA 1

Engelsk hyresrätt¹

Av professor F. Lejman

Det *direkta besittningsskyddet* introducerades i England i samband med det första världskrigets utbrott och har i princip därefter bestått. Skyddet grundar sig på åtskilliga lagar och förordningar från skilda tider. I främsta rummet märkas här olika »Rent and Mortgage Interest Restriction Acts», de viktigaste av 1920 och 1939, vilka gemenligen kallas »The Rents Acts», vidare »The Landlord and Tenant Act» 1954 och nyligen »The Rent Act» 1957. Genom denna sistnämnda lag har hyresgästskyddet till stor del upphävts beträffande nyare hyresavtal.

Besittningsskyddet synes i princip endast avse bostadslägenheter. De skyddade lägenheterna lyda emellertid under olika bestämmelser, allteftersom de uthyras möblerade eller icke och i senare fallet allteftersom det rör sig om korttidsavtal eller om avtal slutna på viss tid, överstigande tjuogoett år. Underhyresgäster synas i fråga om skydd i princip icke behandlas annorlunda än andra hyresgäster och kunna till och med i vissa fall erhålla skydd direkt mot husägaren.

Undantagna från skydd äro emellertid lägenheter, vilkas s. k. »rateable value», d. v. s. taxerade hyresvärde, överstiger ett visst belopp. Detta s. k. hyresvärde fastställles av lokal myndighet i samband med taxeringen. Gränsen för skydd fixerades vid andra världskrigets utbrott till £ 100 i London och £ 75 på andra orter; ungefär samma gräns gällde under första världskriget, medan under mellankrigstiden gränsen för skydd var mera snäv. Nyligen har genom »The Rent Act» 1957, som tillkom under stark politisk strid, de skyddade lägenheterna inskränkts till sådana med ett taxerat hyresvärde av högst £ 40 i London och £ 35 på andra orter, varjämte också vissa andra möjligheter givits för myndigheterna att avveckla regleringen beträffande ordinära hyresavtal rörande omöblerade lägenheter. Hyresvärdarna ha emellertid ålagts sex månaders uppsägningstid för återtagande av lägenheterna, och återtagandet kan under inga förhållanden ske före den 1 oktober 1958.

Lägenheter, avsedda såsom tjänstebostäder, beröras icke av skyddet. Då lägenhet uthyrts såväl för bostads- som annat ändamål, beror det på vilket ändamål som utgör det förhärskande, huruvida lägenheten skyddas. En genomgående förutsättning för skydd ifråga om s. k. korttidsavtal är, att hyran icke är mindre än två tredjedelar av 1939 års taxerade hyresvärde. En stor grupp av fastigheter, där hyresgästerna icke åtnjuta skydd, utgöres av sådana som ägas och uthyras av kommunala myndigheter eller av staten eller av vissa därmed jämställda, offentligrättsligt betonade rättssubjekt; till denna grupp kunna också räknas vissa överbefolkade och vissa ohälsosamma fastigheter. Hus och lägenheter, som tillkommit genom ombyggnad efter den 30 augusti 1954, hava också uteslutits från skydd, såvida icke statsbidrag givits till byggkostnaderna. Slut-

¹ Redogörelsen författad i början av 1958.

ligen måste särskilt observeras, att genom »The Rent Act» 1957 hyresavtal, ingångna efter den 6 juni 1957, hava undandragits regleringen, såvida de icke träda i stället för tidigare skyddade avtal rörande lägenhet i samma fastighet; detta undantag har tillkommit för att uppmuntra hyresgäster att avstå från obehövliga rum.

Besittningsskyddet, »security of tenure», inträder automatiskt och synes i princip vara oberoende av viss tids besittning och oberoende av om avtalet löper på bestämd tid eller efter uppsägning. Teoretiskt uppfattas skyddet så, att en hyresgäst efter utgången av den tid, under vilken hans kontrakt gäller, blir en s. k. »statutory tenant». Enligt domstolspraxis är det emellertid en förutsättning här för, att lägenheten utgör hyresgästens egentliga hem; det gäller här bl. a. att avgöra, huruvida en hyresgästens eventuella bortovaro är av så tillfällig beskaffenhet att den icke bör influera på besittningsskyddet, eller om bosättning av hans hustru eller familjemedlemmar är tillräcklig därför.

En hyresgäst, som i sin tur uthyr hela lägenheten, mister därigenom besittningsskyddet, men i stället synes underhyresgästen i vissa fall kunna bekomma dylikt. En »statutory tenant» kan följaktligen icke heller överlåta sin hyresrätt, ty därigenom går skyddet förlorat för honom. »The Rent Act» 1957 har emellertid medgivit hyresgäster att med sina hyresvärdars samtycke byta lägenheter under bibehållande av sina bytesparters skydd.

Utmärkande för ifrågavarande skydd är eljest, att »the statutory tenant» behåller lägenheten på samma villkor, som gällt enligt hans tidigare kontrakt. Vid hyresgästs död har det ansetts, att skyddet för »a statutory tenant» övergår till hans änka eller annan familjemedlem, boende i lägenheten. Även exempelvis en där bosatt hustru, som blir övergiven av sin man, synes kunna få ett visst skydd mot hyresvärden, ifall mannen i sin egenskap av hyresgäst söker avstå från hyresrätten till förmån för hyresvärden i syfte att göra henne hemlös.

Skyddet för en »statutory tenant» brytes endast på bestämda grunder. Alldes bortsett från vad som gäller om hus, byggda efter 1954, kan »a statutory tenancy» icke fortsätta efter det att huset förstörts eller eljest då det återuppförts eller ombyggt. I övrigt tillkommer det domstol, att om särskild grund föreligger, upplösa hyresförhållandet. Vid bedömandet av de särskilda grunderna är domstolens prövning diskretionär. De viktigaste särskilda grunderna utgöras av hyresgästens dröjsmål med hyresbetalning, hans åsamkande av obehag för andra hyresgäster eller eljest lägenhetens nyttjande i strid med kontraktet eller goda seder, och hans överlåtelse av hyresrätten eller uthyrande av lägenheten utan hyresvärdens samtycke i strid med kontrakt eller betingande av oproportionerligt hög hyra vid uthyrandet av en del av lägenheten, men vidare också hyresvärdens behov av lägenheten för någon hans anställd i fall då hyresgästen innehaft lägenheten i egenskap av anställd, samt hyresvärdens behov av lägenheten för egen räkning, för något av hans barns över 18 år eller någon av hans föräldrars räkning, därvid dock har föreskrivits en allmän intresseavvägning, innebärande att hyresförhållandet icke får brytas då hyresgästen tillfogas större olägenhet därav. Slutligen gäller en allmän regel, att hyresförhållandet kan brytas av domstol, om lämplig annan lägenhet är tillgänglig för hyresgästen, då denna lägenhet erbjuder honom samma besittningsskydd samt motsvarar hans och hans familjs behov i avseende å närhet till arbetsplats och i övrigt med hänsyn till hyra och andra egenskaper är jämförlig med andra lägenheter, som vederbörande kommunala myndighet kan ställa till förfogande för personer i samma ställning som hyresgästen. Intyg från dylik myndighet, att lägenhet genom den kan ställas till förfogande samt att den erbjudna lägenheten kan anses motsvara hyres-

gästens ställning, är tillfyllest såsom bevis i samband med hyresvärdens framställning till domstol om besittningsskyddets och hyresförhållandets brytande. Hyresvärden behöver alltså icke själv ombesörja, att hyresgästen bekommer lägenhet i förevarande fall.

Beträffande s. k. *indirekt besittningsskydd* synas inga regler finnas, om man bortser från stadgad ersättningsskyldighet i sådana fall, då hyresgästen blir tvungen att flytta till följd av oriktiga uppgifter från hyresvärdens sida, varigenom denne åtkommit lägenheten under åberopande av sitt eget, sina släktingars eller sina anställdas behov därav. Det förtjänar också att nämnas, att hyresgästen är befogad att begära ersättning av hyresvärden för avstående från »a statutory tenancy»; däremot kan han icke begära dylik ersättning av annan person, t. ex. en tillträdande hyresgäst.

I fråga om *hyrans reglering* och kontrollen däröver har »The Rent Act» 1957 introducerat ett nytt system. Tidigare hade den tillåtna hyran huvudsakligen bestått av en standardhyra, som rättade sig efter hyran den 1 september 1949 eller, om lägenheten då icke var uthyrd, den hyra som sedermera vid första uthyrningen betingades, respektive den hyra som domstol kunde bestämma. Därjämte utgick tillägg i form av ersättning för ökade skatter och servicekostnader jämte åtta procent av kostnaderna för moderniseringar, då sådana erfordrats. Och slutligen hade hyresvärden tillerkänts rätt till särskild hyreshöjning med ett belopp, motsvarande den nuvarande normala underhållskostnaden, s. k. »statutory deduction». (Härom jfr närmare hyresregleringskommitténs betänkande III, SOU 1945: 43, s. 133). — — Numera har »The Rent Act» 1957 i syfte att göra hyran tillräckligt hög för att åstadkomma reparationer i fastigheterna, genomfört ett nytt mindre invecklat system. Det innebär, att en hyresgräns fixeras, som beträffande det vanliga fallet, att hyresvärden skall ombesörja reparationerna i lägenheten, rättar sig efter dubbla årliga bruttohyresvärdet med vissa tillägg för skatter, servicekostnader och procent å moderniseringskostnader. Är den hyra som tillåtes enligt det äldre systemet högre, gäller dock denna. — — Lagen fastställer en särskild procedur för tillkännagivande av hyreshöjning och begränsar höjningens belopp under de första nio månaderna. Om hyresgästen erhåller intyg från lokal myndighet, att reparationer underlåtit, tillåtes icke hyreshöjningen; hyresvärden kan dock genom att påbörja reparationer betaga intyget dess verkan under sex månaders tid. Om huset har förklarats otjänligt för bostadsändamål, är ej heller hyreshöjning tillåten. — — Hyresgäst kan återbekomma för mycket erlagd hyra under en tid av två år. — — I domstolspraxis söker man förhindra, att otillåten hyreshöjning kringgås genom gottgörelse, exempelvis genom högt pris vid köp av möbler etc. Dylik gottgörelse är i allmänhet kriminaliserad och skall givetvis återbetalas. Även gottgörelse för ingående av hyresavtal eller för överlåtelse av hyresrätt beträffande reglerade hyresförhållanden är otillåten och under en övergångstid även beträffande hyresförhållanden rörande sådana fastigheter, som enligt »The Rent Act» 1957 icke längre falla under regleringen. Angående hyresgästs avstående från hyresrätt kan hänvisas till vad ovan nämnts.

Även beträffande *långtidsavtal*, d. v. s. avtal på viss tid överstigande tjuoett år, åtnjutes sedan år 1951 skydd. Vid dess utlöpande kan hyresvärden efter ett noga reglerat uppsägningsförfarande komma i besittning av lägenheten, om han vänder sig till domstol och kan åberopa vissa grunder, exempelvis att han ämnar ombygga huset eller i övrigt hänför sig till vissa av de skäl, som ovan omnämnts beträffande korttidsavtal; somliga av dessa skäl, t. ex. behov av lägenheten för anställd, gälla icke här. Om hyresvärden ej får bifall till sin talan, kan

»a statutory tenancy» uppkomma, varigenom the Rent Acts fullt ut tillämpas. Villkoren för ifrågavarande hyresförhållande och hyran bestämmas av domstol.

I fråga om *möblerade lägenheter* gives också skydd på de orter, där så bestämts av regeringen och i följd härav s. k. Rent Tribunals inrättats. För erhållande av besittningsskydd, som synes givas för rätt kort tid, i allmänhet tre månader i sänder, och för reglering av hyran, kräves en hänvändelse till dessa domstolar från parternas sida eller från lokal myndighets. En hyresgäst, som önskar bekomma skydd, har sålunda att förekomma en hyresvärdens uppsägning genom dylik hänvändelse. Proceduren inför ifrågavarande domstolar är rätt fri från bundna former och har därför mycket kritiserats; rättegångsfel o. d. kunna emellertid rättas efter framställning till the High Court.

Spörsmålet om rätt att överlåta lägenhet, därunder inbegripes *substitution* (assignment) och *sublokation* (subletting) som är total, är i engelsk rätt främst beroende av kontraktets bestämmelser. Därest i kontraktet finnes ett direkt förbud mot överlåtelse, är sådan icke tillåten; finnes ingen klausul, är överlåtelse tillåten. Emellertid har det uppgivits att kategoriskt förbudande klausuler äro mindre vanliga, eftersom de anses strida mot god sedvänja. Det vanligaste torde vara, att kontraktet innehåller en bestämmelse, att överlåtelse icke får ske utan hyresvärdens samtycke. I dylikt fall anses det, att hyresvärden icke har rätt undandraga sig samtycke, såvida han icke har verkligt vägande skäl därför. Doktrinen sysselsätter sig i övrigt i stor utsträckning med frågan om tolkningen av en mängd olika förekommande kontraktsklausuler rörande här ifrågavarande spörsmål; dessa klausuler äro mycket speciella för engelsk rätt. Den tolkning som presteras, förefaller i allmänhet liberal mot hyresgästen. Det kräves exempelvis absolut uttrycklig bestämmelse för att förbud mot partiell sublokation skall kunna inläggas i avtalet. Överträdelse av kontraktets bestämmelser i fråga om överlåtelse av lägenhet kan föranleda hyresrättens förverkande. Överlåtelse av lägenhet kräver skriftlig form på samma sätt som det ursprungliga hyresavtalet.

Vid *hyresgästens död* övergår hyresrätten till hans dödsbo, som därmed inträder i rättigheterna och skyldigheterna på grund av avtalet. En i viss mån annan ordning blev gällande genom »the Rent Acts» beträffande s. k. »statutory tenancy», där hyresrätten genom dödsfallet ansågs ha överförts till den avlidnes änka, om hon bodde tillsammans med honom vid dödsfallet, eller — därest den avlidne ej efterlämnade hustru — till sådan familjemedlem, som sedan sex månader före dödsfallet bott tillsammans med honom. Inom doktrinen har man ansett talet om »överföring av en hyresrätt» i förevarande fall missledande, och anmärkt att det här helt enkelt rör sig om tillskapande av en ny hyresrätt, en »statutory tenancy» för änkan resp. annan familjemedlem. Icke desto mindre synes betraktelsesättet att den tidigare hyresrätten överfördes, ha spelat en viss roll, så till vida som efter änkans resp. familjemedlemmens död någon ny »överföring» till den eller de personer med vilka de sammanbott icke ansetts kunna ske. — Genom ett bekant domslut har den nämnda principen om överföring av hyresrätt tillämpats även på en vanlig »contractual tenancy» på det sätt, att vid dödsfall kontraktets bestämmelser ansetts suspenderade, så länge änkans eller familjemedlemmens rätt varade. Detta har föranlett en del komplikationer, då dödsbo bestått även av andra personer än änka eller ifrågavarande familjemedlem. I fall åter då de sistnämnda konstituerat dödsboet, har man tvekat om de varit att betrakta såsom »contractual tenant» eller »statutory tenant». Det sagda ger måhända exempel på det olämpliga i en sådan konstruktion som den engelska »statutory tenancy». — Då olika familjemedlemmar konkurrera om

rätten till lägenheten efter dödsfallet, synes domstol ha makten i sin hand att skilja mellan dem; hyresvärden har här intet inflytande.

Vid inträffandet av *oförutsedda omständigheter* i övrigt synas inga särskilda regler för hyresförhållanden gälla. Man förefaller därvid vara hänvisad till de ofta mycket detaljerade hyreskontraktens bestämmelser.

Även *förskottsbetalning* synes vara beroende av kontraktets bestämmelser.

Beträffande lägenhets *skick* och *underhåll* samt *reparationer* bliva likaledes kontraktets bestämmelser i största utsträckning avgörande för hyresavtal, som icke äro reglerade. Även här förekomma en mängd klausuler, som äro föremål för utläggning inom doktrinen. Dessa åvälva stundom hyresgästen lägenhetens underhåll; sålunda synes klausulen »keep in repair» innebära, att hyresgästen skall reparera och vidare underhålla en lägenhet, som han mottager oreparerad. Det vanligaste torde dock vara, att hyresvärden åtager sig i varje fall lägenhetens yttre underhåll. Har han ej utfäst sig härtill, torde han enligt de allmänna reglerna ej kunna åläggas reparationer. — Enligt »the Housing Act» 1957 måste hyresvärden beträffande lägenheter med ett årligt hyresvärde, ej överstigande £ 80 i London och £ 52 på andra orter, hålla lägenheten i ett sådant tillstånd, att den är »lämplig för bosättning». Och beträffande hyresförhållanden, som falla under regleringen, kan fullgörandet av reparationsskyldighet vara en förutsättning för hyresvärdens rätt att höja hyran, såsom redan tidigare omnämnts. — Om hyresvärden icke fullgör sina skyldigheter, har hyresgästen att vända sig till domstol med påfordrande att hyresvärden åläggas avhjälpa bristen eller att hyran reduceras eller att skadestånd utdömes eller slutligen att hyresförhållandet upplöses. Beträffande det motsatta fallet, att hyresgästen ej fullgör sina skyldigheter, kan givetvis också hyresvärden vända sig till domstol med begäran om skadestånd eller hyresförhållandets upplösning, men domstolarna ha i fråga om ett yrkande av senare slaget en diskretionär prövningsrätt, som är vidsträckt och begagnas ofta. Sålunda är det vanligt, att domstolarna avslå en framställning om *hyresrättens förverkande* i sådana fall, då hyresgästen gjort rättelse eller det förfarande som ligger hyresgästen till last sannolikt icke kommer att upprepas.

BILAGA 2

Yttranden av vissa av hyresmarknadens intresseorganisationer rörande förhandlingsväsendet

Kommittén har hos vissa av hyresmarknadens intresseorganisationer hemställt om en redogörelse för innehållet i träffade förhandlingsordningar, för den praktiska tillämpningen och erfarenheterna av dylika förhandlingsordningar samt för möjligheterna att i framtiden utbygga denna form för behandling av hyrestvister.

A) *Sveriges Fastighetsägareförbund* har härom yttrat:

»Frågan om förhandlingar mellan fastighetsägare- och hyresgästorganisationer blev såvitt det gäller de lokala organisationerna i de större städerna aktuell redan i mitten av 1920-talet i och med hyresgästorganisationens tillkomst. I Stockholms fastighetsägareförenings årsberättelse för år 1930 anfördes sålunda beträffande föreningens förhållande till hyresgästföreningen att detta präglats av en strävan att genom överenskommelser i godo bringa tvistefrågor ur världen. Det framhölls vidare i årsberättelsen att fastighetsägareföreningen i och med hyresgästföreningens tillväxt i storlek i allt större utsträckning torde få påtaga sig uppgiften att vid uppkommande konflikter hävda fastighetsägarnas intressen och rättigheter samt medverka till konflikternas lösning. Vid dylikt förhållande vore det av största vikt bl. a. att medlemmarna följde de råd, som lämnades från föreningens sida och lojalt fullföljde de överenskommelser, som träffats under föreningens medverkan.

Förhandlingar om hyressättning, men även om reparationer förekom i icke ringa utsträckning under hela 1930-talet i de större städerna. Under denna tid tillkom också en särskild förhandlingsordning i Göteborg, som icke har motsvarighet på annat håll i landet och som numera icke är i kraft, nämligen rörande hyresgästs rätt till s. k. omflyttning, innebärande att den hyresgäst, som bott längst i fastigheten, skulle ha företräde till ledigbliven bättre lägenhet i fastigheten.

Förhandlingar mellan de lokala organisationerna på resp. orter rörande reparationstvister ha numera erhållit en fastare utformning i och med de mellan riksorganisationerna år 1957 resp. år 1960 träffade avtalen om fastighetsunderhåll. Som ett komplement till dessa avtal har nämligen riksorganisationerna träffat särskilda överenskommelser, vari de lokala fastighetsägare- och hyresgästföreningarna rekommenderas att antaga en av riksorganisationerna utarbetad förhandlingsordning. Innehållet i densamma framgår av *bilaga 1*. I de flesta av landets städer har numera också ifrågakommande förhandlingsordning antagits av de lokala organisationerna.

Enligt vad förbundet erfarit är resultatet av dessa reparationsförhandlingar med hyresgästorganisationerna i stort sett goda. Fastighetsägareföreningarna ha sålunda funnit att dylika förhandlingar utgöra en ändamålsenlig ordning för biläggande av sådana tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster, som icke kunnat lösas av parterna själva.

Förutom överenskommelser av här ovan angivet slag d. v. s. sådana som syftar till organisationernas medverkan i tvistefrågor mellan enskilda hyresvärdar och

deras hyresgäster har emellertid såväl mellan riksorganisationerna som de lokala organisationerna träffats överenskommelser, som avser att uppnå generella rekommendationer. Bakgrunden till sådana överenskommelser har varit meningskiljaktigheter mellan fastighetsägare och hyresgäster i allmänhet eller mellan ett större antal fastighetsägare och hyresgäster. I sådana frågor har det gällt att genom överenskommelse om rekommendationer av organisationerna gemensamt komma fram till en lösning av olika tvistefrågor. Överenskommelser om gemensamma rekommendationer ha också kunnat ha till syfte att lämna hyresvärdar och hyresgäster upplysning om rätta tillämpningen av hyreskontraktens bestämmelser i visst avseende.

Till sistnämnda grupp av överenskommelser hör den ordning, som alltsedan 1942 på ett stort antal orter tillämpats ifråga om beräkningen av bränsletilläggen. I denna fråga har representanter för vardera organisationen sammanträffat i och för uträkning av de bränsletillägg som skulle utgå enligt olika klausuler eller för fastställande av de bränslepriser, som skulle ligga till grund för den enskilda fastighetsägarens framräkning av resp. klausuler. Av likartad natur är de många lokala överenskommelser som träffats under de senaste två åren rörande uttagande av s. k. vattenavgifter.

Även å det centrala planet ha dylika överenskommelser träffats mellan riksorganisationerna. Här skall erinras om 1945 års överenskommelse rörande de belopp, med vilka hyran borde nedsättas i fastigheter, vilka på grund av metallarbetarkonflikten icke kunnat färdigställas till den kontrakterade inflyttningsdagen, 1950 års överenskommelse angående bränsletillägg i olje- och koleldade fastigheter, 1951 års överenskommelse angående men i nyttjanderätten till följd av fastighetsarbetarkonflikten och 1958 års överenskommelse angående bränsletilläggens inverkan av oljerabatterna. Därjämte ha riksorganisationerna gemensamt utarbetat kontraktsformulär att tillämpas vid uppsättning av tv-antennar samt bestämmelser vid övergång till fjärrvärme.

I detta sammanhang bör också särskilt framhållas de ovan nämnda avtalen av år 1957 resp. år 1960 mellan riksorganisationerna rörande beräkningen av posten »underhåll och reparationer» vid framräknandet av den generella hyreshöjningen. 1957 års avtal tillkom under ordförandeskap av en av Kungl. Maj:t tillkallad sakkunnig, medan 1960 års avtal träffades utan dylik medverkan. Såväl Statens Hyresråd som sedermera Kungl. Maj:t har accepterat de grunder för beräkningen av underhållsposten, som parterna i dessa båda avtal enats om.

När det gäller överenskommelser som innefattat allmänna rekommendationer — till vilken kategori torde böra hänföras de ovan berörda av förbundet träffade överenskommelserna och lokalföreningarnas överläggningar med hyresgästföreningarna angående beräkning av bränsletilläggen — ha sådana generella överenskommelser varit avsedda att sedermera tillämpas av fastighetsägare och hyresgäster. I rättsligt hänseende ha dessa överenskommelser inte ansetts vara bindande för ens medlemmarna i respektive organisationer och än mindre för fastighetsägare och hyresgäster som inte tillhört respektive organisationer — vilket emellertid inte hindrat att överenskommelserna i själva verket vunnit allmän tillämpning. Detta har också kommit till uttryck bl. a. däri att lagsökning på hyra och bränsletillägg har kunnat ske på grundval av lokalföreningens tryckta cirkulär angående överenskommelsen med hyresgästföreningen i fråga om bränsletilläggens beräkning, varvid lagsökningsdomaren synes ha godtagit vad som angivits i cirkulären såsom den riktiga beräkningen av bränsletilläggets storlek. Beträffande övriga »kollektiva överenskommelser», t. ex. beträffande men i nyttjanderätten till följd av metallarbetarkonflikten och portvaktskonflikten, torde de rekommendationer

som överenskommelserna innefattat i allmänhet ha följts av de enskilda parterna. Förbundets erfarenheter av sålunda träffade överenskommelser om generella rekommendationer är därför att det inte berett några praktiska olägenheter att överenskommelserna endast innefattat rekommendationer. I fråga om nu berörda kategorier av överenskommelser torde det ha varit till gagn för förhållandena på hyresmarknaden att det funnits förhandlingsparter som ansett sig kunna kollektivt företräda fastighetsägare och hyresgäster. Genom att överenskommelser sålunda kunnat träffas mellan organisationerna, torde anledningar till meningsskiljaktigheter, som eljest kunnat uppkomma mellan fastighetsägare och hyresgäster i betydande omfattning av blivit undanröjda.»

Den i förbundets svar omnämnda förhandlingsordningen är av följande lydelse:

»Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund ha denna dag överenskommit att rekommendera till förbunden anslutna lokala fastighetsägareföreningar och hyresgästföreningar att antaga nedanstående ordning för organisationernas medverkan i frågor rörande lägenhetsreparationer.

1 §.

Det förutsättes, att hyresgäster och hyresvärdar i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden i första hand själva skola söka ordna frågor angående lägenhetsreparationer och förebygga uppkomsten av tvister, att framställningar sålunda böra göras till hyresvärden, innan medverkan påkallas av organisationerna, samt att sådan medverkan bör lämnas först när det visat sig, att överenskommelse ej kunnat träffas mellan hyresgäster och hyresvärd eller framställningar från hyresgäst icke lett till något resultat.

2 §.

Med iakttagande av vad som ovan angivits i § 1 äger vardera organisationen påkalla underhandling i och för träffande av överenskommelse angående lägenhetsreparationer.

Vägrar lokalförening att upptaga förhandling rörande lägenhetsreparationer, äger motparten påkalla huvudorganisationens ingripande.

3 §.

Framställning om underhandling bör ske skriftligen och skall innehålla uppgift om vad frågan gäller. Sammanträde bör hållas snarast möjligt och senast inom tre veckor från framställning därom, såframt ej organisationerna enats om uppskov. Vid sammanträde skall protokoll föras, därest detta kan anses behövt.

Det åligger till huvudorganisationerna ansluten lokalförening att genom besiktningsman eller i annan ändamålsenlig ordning sörja för att erforderliga besiktningar — enskilda eller i samverkan mellan parterna — komma till utförande under föreningens medverkan.

4 §.

Om underhandling ej lett till resultat, äger hyresgäst resp. hyresvärd påkalla medling av nämnden för medling i hyrestvister.

5 §.

Med stöd av respektive organisation må stridsåtgärd ej vidtagas mot medlem av motpartens organisation utan att sammanträde först hållits för underhandling

eller medling påkallats hos nämnden för medling i hyrestvister. Detsamma skall gälla, därest hyresgäst avser låta utföra s. k. tvångsreparation inom lägenhet.

6 §.

Denna överenskommelse skall gälla till den 31 december 1963. I händelse uppsägning ej sker sex månader före utlöpningsdagen, förlänges överenskommelsen ett år i sänder med samma uppsägningstid.

Stockholm den 14 oktober 1960»

B) *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO* har i huvudsak anfört följande.

I samband med att Kungl. Maj:t inför 1957 års riksdag föreslog, att 2—6 §§ hyresregleringslagen icke vidare skulle äga tillämpning på förstahandsupplåtelse av lägenhet i hus, som förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag, enades SABO och Hyresgästernas Riksförbund om att rekommendera bostadsföretag anslutna till SABO och hyresgästföreningar anslutna till Hyresgästernas Riksförbund att antaga en förhandlingsordning av följande lydelse:

»1. Uppstår tvist i hyresfråga mellan bostadsföretaget och sådan hyresgäst hos honom, som är medlem i hyresgästföreningen, äger hyresgästföreningen respektive bostadsföretaget påkalla förhandling härom.

Även i övrigt äger ena parten påkalla förhandling med andra parten i hyresfrågor.

2. Det förutsättes att parterna genom ömsesidigt hänsynstagande skall söka att i samförstånd ordna sina gemensamma angelägenheter och såvitt möjligt förebygga uppkomsten av tvister.

3. Parterna skall sträva efter att uppnå en opartisk lösning av de tvister eller förhandlingsfrågor av annat slag, som dragits under deras bedömande.

4. Föreningsrätten skall å omse sidor lämnas okränkta.

5. Påkallande av förhandling bör ske skriftligt med angivande av de frågor, om vilka förhandling påkallats.

6. Har förhandling påkallats skall sammanträde hållas snarast möjligt, dock senast inom 14 dagar, så framt ej parterna enats om uppskov. Om endera parten begär, skall föras protokoll, som skall justeras av båda parter.

7. Där enighet ej kan uppnås, äger endera parten rätt att genom respektive huvudorganisation begära att få tvisten prövad i huvudorganisationernas gemensamma Hyresmarknadskommitté.

8. Tillägg eller ändring i denna förhandlingsordning får ej företagas utan medgivande av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO och Hyresgästernas Riksförbund.

9. Detta avtal gäller från den .../... 19... till den .../... 19... Har uppsägning ej skett tre månader före avtalsperiodens utgång, är avtalet förlängt på ett år i taget.

Undertecknade antager denna förhandlingsordning.

(Bostadsföretaget)

(Hyresgästföreningen)»

SABO och Hyresgästernas Riksförbund enades även om att inrätta en gemensam hyresmarknadskommitté. Överenskommelsen härom lyder:

1. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO och Hyresgästernas Riksförbund konstituerar en hyresmarknadskommitté.

2. Kommittén skall bestå av fem ledamöter och fem suppleanter från vardera organisationen.

3. Kommittén skall handlägga hyresmarknadsfrågor av gemensamt intresse för båda organisationerna.

4. Kommittén skall verka för att den förhandlingsordning, som rekommenderas av båda organisationerna, antages av de allmännyttiga bostadsföretagen och de lokala hyresgästföreningarna.

5. Kommittén skall verka för att sådana åtgärder vidtages och gemensamma normer utarbetas, att tvister undvikas mellan allmännyttiga bostadsföretag och dess hyresgäster.

6. På framställning av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO eller Hyresgästernas Riksförbund har kommittén att själv, eller genom särskild av kommittén utsedd nämnd, skyndsamt avge rekommendation för lösning av sådan tvist mellan allmännyttigt bostadsföretag och hyresgästförening, som ej kunnat lösas inom förhandlingsordningens ram.»

Enligt förhandlingsordningen ikläda sig parterna förhandlingsskyldighet. SABO och Hyresgästernas Riksförbund förutsatte, att enighet skulle nås i uppkommande frågor. Bortsett från regeln att tvist kan genom vederbörande huvudorganisation hänskjutas till Hyresmarknadskommittén, har därför icke reglerats hur man skall förfara, om enighet icke kan uppnås. Vad som på arbetsmarknaden benämnes stridsåtgärder har icke gjorts till föremål för reglering. De avtalslutande huvudorganisationerna undveko att utforma alltför detaljerade bestämmelser, eftersom man saknade erfarenhet av regelmässigt förhandlingsarbete av denna typ. Det väsentliga för organisationerna var, att förhandlingsarbetet kom igång efter enhetliga former. De erfarenheter som gjordes av förhandlingsarbetet skulle enligt organisationernas tanke ligga till grund för eventuella utbyggnader av förhandlingsordningen.

Som exempel på sådana normer som avses i punkt 5 i överenskommelsen rörande Hyresmarknadskommittén vill SABO nämna regler för fördelning av hyran mellan olika stora lägenheter och principer för uttagande av kostnader för uppmonterade TV-antennor på äldre fastigheter.

Det antal tvister som hänskjutits till Hyresmarknadskommittén har icke varit så stort att något behov förelegat att utse sådan särskild nämnd som avses i punkt 6 i överenskommelsen.

Enligt regler som Hyresmarknadskommittén antagit för sin verksamhet gäller bl. a. att lika antal ledamöter från vardera organisationen skola delta i beslut för att detta skall vara giltigt.

Vad angår erfarenheterna av förhandlingsväsendet har, såvitt SABO har sig bekant, icke något till SABO anslutet bostadsföretag vägrat att godtaga den rekommenderade förhandlingsordningen. Under de år som de allmännyttiga bostadsföretagen haft fri hyressättning ha de till SABO anslutna bostadsföretagen en eller flera gånger haft anledning ändra på gällande hyresvillkor. Den av parterna rekommenderade rutinen har varit, att företaget skall i god tid före avtalsenlig uppsägningstid i brev till hyresgästerna underrätta om avsikten att ändra hyran och att förhandlingar om hyrans storlek komma att upptagas med vederbörande hyresgästförening. Självfallet har denna ordning icke tillämpats på alla orter. SABO räknar dock med att den skall utvecklas till rutin.

Vid de förhandlingar som förevarit har som regel SABO och Hyresgästernas Riksförbund varit representerade direkt eller indirekt. Uppgårelsen har dock alltid slutits mellan de lokala parterna.

Vid ett fåtal tillfällen har enighet icke kunnat uppnås, utan meningsskiljaktigheterna ha då av endera parten eller båda gemensamt hänskjutits till Hyresmarknadskommittén genom respektive organisationer. Sammanlagt ha fem frågor hän-

skjutits till Hyresmarknadskommittén. I två av dessa har Hyresmarknadskommittén utfärdat rekommendation. Dessa frågor ha inte avsett delade meningar om nu utgående hyror. Två frågor ha gällt tvist om utgående hyror. I dessa två fall ha riksorganisationerna låtit sig representeras vid lokala förhandlingar, och vid båda dessa tillfällen ha de lokala parterna godtagit den uppgörelse, som rekommenderats av huvudorganisationernas representanter. Det femte ärendet har ännu inte behandlats av Hyresmarknadskommittén.

Ärendena äro enligt SABO:s mening för få och för skiftande till sitt innehåll för att kunna ligga till grund för en bedömning av Hyresmarknadskommitténs verksamhet på detta område.

C) *Hyresgästernas Riksförbund* nämner inledningsvis i sitt yttrande, att förbundet under den senaste femårsperioden slutit centrala överenskommelser med SABO, Sveriges Fastighetsägareförbund, Svenska Värmeverksföreningen samt vissa större industrieföretag, som uthyra bostäder åt sina anställda.

Förbundet lämnar till en början en redogörelse för tillkomsten av och innehållet i den förhandlingsordning, som förbundet och SABO enligt vad ovan framgått enats om att rekommendera anslutna bostadsföretag och hyresgästföreningar, samt för den överenskommelse om inrättande av en hyresmarknadskommitté, som berörts i SABO:s yttrande. Förbundet tillägger, att avtal om tillämpning av nämnda förhandlingsordning träffats med så gott som alla bostadsföretag, inom vars verksamhetsområde lokalavdelning av Hyresgästernas Riksförbund är verksam.

Enligt vad i yttrandet omnämnes, har förbundet vidare gemensamt med SABO utarbetat förslag till hyreskontrakt för de allmännyttiga bostadsföretagen, rekommendationer beträffande ersättning för installation av central TV-antenn, fördelning av hyran mellan olika stora lägenheter, formen för uppsägning av hyresavtal samt hyresavtal för affärslokaler.

I likhet med SABO påpekar förbundet, att endast ett fåtal tvister behövt hänskjutas till hyresmarknadskommittén. Förhandlingsverksamheten har enligt förbundets mening varit mycket betydande och praktiskt taget omfattat samtliga hyresobjekt i de till SABO anslutna företagen.

För de av HSB-föreningar förvaltade stiftelser, som icke äro anslutna till SABO, ha Hyresgästernas Riksförbund och HSB:s Riksförbund tillsatt en särskild kommitté för prövning av tvister i hyresfrågor. I anslutning härtill ha de båda riksförbunden en förhandlingsordning avsedd att reglera tvister i de av HSB förvaltade stiftelserna. Förhandlingsordningen överensstämmer i huvudsak med den som gäller för SABO-företagen. Endast ett fåtal tvister ha behövt hänskjutas till den särskilt tillsatta kommittén.

Om Hyresgästernas Riksförbunds förhandlingar med Sveriges Fastighetsägareförbund yttrar riksförbundet:

»I samband med Kungl. Maj:ts beslut om generell hyreshöjning, gällande från 1 oktober 1955, förutsattes att frågan om ett tillfredsställande underhåll av bostadslägenheterna löstes genom förhandlingar mellan partsorganisationerna. Sådana förhandlingar upptogs hösten 1955 för att fortsätta under våren och försommaren 1956. Från Sveriges Fastighetsägareförbunds sida krävde man därvid att utöver den generella hyreshöjningen på grund av ökade reparationskostnader, som framkom vid hyresrådets årliga fastighetsomkostnadsundersökning, skulle medges en ytterligare generell hyreshöjning om vars storlek man skulle förhandla, avsedd att lämnas i förskott för att på så sätt möjliggöra en ökning av reparationsvolymen. Från Hyresgästernas Riksförbunds sida ställdes därvid såsom villkor dels accepterandet av en förhandlingsordning, avsedd att lösa tvister mellan organisationerna på hyresmarknaden, och dels bestämda garantier om att en sålunda

uppräknad generell hyreshöjning verkligen kom till användning för reparationsarbeten i ökad skala.

Förhandlingarna mellan de båda förbunden ledde den 6 juni 1957 till en överenskommelse i reparationsfrågan gällande perioden 1 oktober 1957—31 december 1960. Överenskommelsen förlängdes hösten 1960 på ytterligare tre år, varvid företogs vissa modifikationer i sättet för beräkningen av den generella hyreshöjningen varjämte avtalstexten reviderades. — — —

Mellan de lokala hyresgäst- och fastighetsägareorganisationerna gäller lokal förhandlingsordning, avsedd att reglera tvister angående reparationer.

I fråga om det sätt på vilket oljerabatter skall beräknas vid debitering av bränsletillägg enligt inklusiveklausuler har överenskommelse träffats mellan Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund.»

Förbundet påpekar vidare i sitt yttrande att sedan kommunala fjärrvärmeverk byggts i ett antal städer under 1950-talet, fråga uppstått om taxor och leveransvillkor för sådan värme till fastighetsägare och därmed också om anpassningen av gällande bränsleklausuler till den nya uppvärmningsmetoden. Mellan Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund och Svenska Värmeverksföreningen har den 16 oktober 1958 träffats en överenskommelse i dessa frågor. Mellan dessa sammanslutningar har överenskommelse nåtts angående reglemente för kommunalt värmeverk, kontrakt angående leverans av värme och allmänna bestämmelser till kontrakt angående leverans av värme samt en för fjärrvärmefastigheterna avsedd bränsleklausul, benämnd Statens Hyresråd Exkl. III. Kontinuerligt föras också förhandlingar rörande taxorna.

I yttrandet upplyses vidare, att Hyresgästernas Riksförbund samarbetat med Industrins Bostadsförening och slutit överenskommelse med vissa svenska storföretag angående hyressättningen för bostäder upplåtna till företagens anställda.

Slutligen uttalar förbundet såsom sin uppfattning, att tvister på hyresmarknaden i framtiden i ökad utsträckning komma att kunna slitas efter förhandlingar mellan partsorganisationerna.

KUNGL BIBL.
29 SEP 1861
STOCKHOLM

NORDISK UDREDNINGSSERIE (NU) 1961

1. Den nordiske husholdshøgskolen
2. Nordens folkelige akademi.
3. Nordisk filmsamarbeid
4. Internordiske flytteattester

STATENS

OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1961

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen)

Justitiedepartementet

Begravningsplatser och gravar. [5]
Underrätterna. [6]
Den allmänna brottsregistreringen. [11]
Pensionsstiftelser. I. [14]
Kriminalvård i frihet. [16]
Vissa frågor rörande allmänna val. [20]
Författningsutredningen V. Organisationer. Beslutsteknik. Valsystem. [21]
Redareansvarets begränsning. [33]
Djurplågeri, vetenskapliga djurförsök samt djurskyddsordning. [45]
Reviderad hyreslag. [47]

Utrikesdepartementet

Den svenska utvecklingshjälps administration. [22]

Försvarsdepartementet

Enhetlig ledning av krigsmakten. [7]
Totalförsvarets upplysningsverksamhet. [18]
Flygbuller som samhällsproblem. [25]

Socialdepartementet

Byggnadsindustrins arbetskraft. [19]
Förtidspensionering och sjukpenningförsäkring m. m. [29]
Handläggning av bostadslån. [32]
Ändamålsenliga studentbostäder. [35]
Stöd åt barnaföderskor. [38]
Lag om allmän försäkring, m. m. [39]

Kommunikationsdepartementet

Statliga belastningsbestämmelser av år 1960 för byggnadsverk. [12]
Svensk trafikpolitik. I. [23]
Svensk trafikpolitik. II. [24]

Finansdepartementet

Sparstimulerande åtgärder. [2]
Automatisk databehandling inom folkbokförings- och uppbördsväsendet. [4]
Preliminär nationalbudget för år 1961. [10]
Reviderad nationalbudget för år 1961. [26]
Stämpel- och expeditiönsavgifter. [37]
Mål och medel i stabiliseringspolitiken. [42]

Eklektiskdepartementet

1957 års skolberedning. 5. Hjälpmedel i skolarbetet. [17] 6. Grundskolan. [30] 7. Läroplaner för grundskola och fackskolor. [31]
Kungl. Teatern. Verksamhet och ekonomi. [28]
Tandsjukvården vid de odontologiska läroanstalterna. [36]
Användningen av August Abrahamsons stiftelse å Nääs. [43]
Folkbildningsarbete och ungdomsverksamhet. [44]

Jordbruksdepartementet

Totalisatorverksamheten. [1]
Lantbrukets yrkesskolor. [13]

Handelsdepartementet

Effektivare prisövervakning. [3]
Skifferoljefrågan. [27]

Inrikesdepartementet

Om läkarbehov och läkartillgång. [8]
Principer för en ny kommunindelning. [9]
Polisens brottsbekämpande verksamhet. [15]
Huvudmannaskapet för polisväsendet m. m. [34]
Länsindelningen inom Stockholms- och Göteborgsområdena. [40]
Reviderad giftlagstiftning. [41]
Boxningssportens skadeverkningar. [46]