

National Library
of Sweden

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2013

Arkivexemplar

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966: 14

Justitiedepartementet

SOU
1966:14

NY HYRESLAGSTIFTNING

BETÄNKANDE AVGIVET AV

HYRESLAGSTIFTNINGSSAKKUNNIGA

Stockholm 1966

STATENS

OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966

Kronologisk förteckning

1. Svensk ekonomi 1966—1970. Esselte. 294 s. Fi.
2. Export och import 1966—1970. Bilaga 1. Esselte. 92 s. Fi.
3. Yrkesutbildningen. Håkan Ohlssons boktryckeri, Lund. 586 s. E.
4. Ny myntserie. Beckman. 87 s. Fi.
5. Internationellt fredsforskningsinstitut i Sverige. Norstedt & Söner. 61 s. U.
6. Förenklad statsbidragsgivning till hälso- och sjukvården. Håkan Ohlssons boktryckeri, Lund. 157 s. S.
7. Utsökningsrätt IV. Esselte. 147 s. Ju.
8. Tillgången på arbetskraft 1960—1980. Bilaga 2. Esselte. 67 s. Fi.
9. Omsorger om psykiskt utvecklingshämmade. Esselte. 187 s. S.
10. Handelns arbetskrafts- och investeringsbehov fram till 1970. Esselte. 82 s. Fi.
11. Tygförvaltningens centrala organisation. Svenska Reproduktions AB. 164 s. Fö.
12. Renbetesmarkerna. Svenska Reproduktions AB. 273 s. + 1 kartbilaga. Jo.
13. Utvecklingstendenser inom undervisning, hälso- och sjukvård samt socialvård 1966—1970. Bilaga 6. Esselte. 51 s. Fi.
14. Ny hyreslagstiftning. Norstedt & Söner. 473 s. Ju.

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966: 14

Justitiedepartementet



NY HYRESLAGSTIFTNING

BETÄNKANDE AVGIVET AV

HYRESLAGSTIFTNINGSSAKKUNNIGA

KUNGL. BOKTRYCKERIET P. A. NORSTEDT & SÖNER

STOCKHOLM 1966

Innehållsförteckning

Skrivelse till departementschefen 11
Utredningsdirektiven m. m. 12
Sammanfattning 20

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

Förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom 26
Förslag till lag om medling i hyrestvister 52
Förslag till viss förlängning av lagar som berör nuvarande hyresreglering m. m. 57

MOTIV

Första avdelningen. Hyresmarknad och hyreslagstiftning.

Kap. I. Utvecklingslinjer på hyresområdet 59
1. Hyresmarknaden 59
2. Hyreslagstiftningen 60

Kap. II. Hyresregleringen. 63
1. Lagstiftningen 63
2. Hyresregleringens förlängning och partiella avveckling 64

Kap. III. Besittningsskyddslagen 69
1. Lagens utforming och innehåll 69
2. Praxis m.m. 71

Kap. IV. HLK:s betänkande och remissgranskningen därav 72
1. HLK:s förslag 72
2. Remissgranskningen 75

Andra avdelningen. Hyressplittringsundersökningen.

Kap. I. Undersökningens uppläggning och omfattning. 77
Undersökningens syfte 77. Undersökningens omfattning 78. Urvalet av lägenheter 80. Antalet undersökta lägenheter 80.

Kap. II. Resultatredovisning 81
1. Hus ägda av enskilda 81
Medelhyran i olika åldersgrupper 81. Hyresskillnader inom åldersgrupperna 83. Skillnaden mellan lägsta och högsta hyror 84. Hyran i Stockholms inner- och ytterstad 86.
2. Allmännyttiga bostadsföretags hus 87
Medelhyran i olika åldersgrupper 87. Skillnaden mellan lägsta och högsta hyror 89.
3. Hyran i hus ägda av enskilda och i allmännyttiga bostadsföretags hus . . 90

Kap. III. Hyresspridningen och bostadsmarknaden 93

Tredje avdelningen. Besittningsskydd i bostadslägenheter.

Kap. I. Allmänna överväganden angående besittningsskyddet. 98
1. Inledning 98
2. HLK:s förslag 99

3. Remissgranskningen av HLK:s förslag 102
4. De sakkunniga 107
Allmänna synpunkter 107. Huvudregeln 109. Modifikationer i huvudregeln 109.

Kap. II. Sambandet mellan besittningsskyddet och hyran 111
1. Inledning. 111
2. Hyresspärrens utformning 112
Nuvarande former m. m. 112. De sakkunniga 112.
3. Komplettering av hyresspärren 115

Kap. III. Besittningsskyddets tillämplighetsområde 120
1. Gränsdragningen bostad-lokal 120
2. Begränsningar i tillämplighetsområdet 120
3. Del av upplåtarens egen bostad 121
4. Korttidsavtal 122
HLK:s förslag och remissgranskningen 122. De sakkunniga 123.
5. Förbehåll enligt vilket hyresrätten icke vidare är förenad med rätt till förlängning 124
HLK:s förslag och remissgranskningen 124. De sakkunniga 125.
6. Möblerad lägenhet 128
HLK:s förslag och remissgranskningen 128. De sakkunniga 129.
7. Lägenhet i en- och tvåfamiljshus samt bostadsrättslägenhet. 129
Besittningsskyddslagen 129. HLK:s förslag och remissgranskningen 130. De sakkunniga 131.
8. Andra undantag som diskuterats 131

Kap. IV. Situationer i vilka frågan om besittningsskydd kan aktualiseras . . . 133
1. HLK:s förslag 133
Fall då optionsrätt kunde ifrågakomma 133. Fall då optionsrätt ej kunde ifrågakomma 134.
2. De sakkunniga 134
Fall då hyresavtal uppsagts till upphörande i förtid 134. Fall då hyresavtal till följd av särskilt stadgande förfaller 135.

Kap. V. Situationer då besittningsskyddet kan brytas 137
1. Inledning. 137
Gällande rätt och HLK:s förslag 137. De sakkunniga 138.
2. Hyresrättens förverkande 139
3. Försämrad säkerhet 140
HLK:s förslag och remissgranskningen 140. De sakkunniga 141.
4. Annan misskötsamhet än sådan som föranleder förverkande 143
Besittningsskyddslagen 143. HLK:s förslag och remissgranskningen 144. De sakkunniga 145.
5. Rivning och större ombyggnad 147
Allmänna synpunkter 147. Hyresregleringspraxis 150. Rivningens lämplighet och ändamålsenlighet 151. Besittningsskyddslagen 154. Praxis enligt BesL 155. HLK:s förslag 157. Remissgranskningen av HLK:s förslag 158. De sakkunniga 159.
6. Ändring av brukningsändamålet 162
Allmänna synpunkter 162. HLK:s förslag och remissgranskningen 163. De sakkunniga 164.
7. Lägenhet i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenhet 165
Allmänna synpunkter 165. HLK:s förslag och remissgranskningen 166. De sakkunniga 166.

8. Bostad som i anslutning till tjänst upplåtits åt anställd 168
Allmänna synpunkter 168. Gränsdragningen tjänstebostad—personalhyresbostad 169. Förekomsten av kopplade avtal 170. Statliga bostadslån och kopplade avtal 175. Praxis ang. gränsdragningen 176. Praxis då HyReL är tillämplig 179. Besittningsskyddslagen 180. Praxis enligt BesL 181. HLK:s förslag 182. Remissgranskningen 184. Senare reformkrav 192. De sakkunniga 193.

9. Övriga situationer där fråga kan uppkomma om att bryta besittningsskyddet 204
Inledning 204. HLK:s förslag 204. De sakkunniga 205.

10. Allmän intresseavvägning 209

Kap. VI. Samhyresgästs besittningsskydd 212
1. Inledning. 212
2. HLK:s förslag 212
3. Remissgranskningen av HLK:s förslag 214
4. De sakkunniga 215

Fjärde avdelningen. Om rätt för hyresgästs make att övertaga hyresrätten till makarnas bostad m. m.

Kap. I. I anledning av bodelning och liknande 216
1. Inledning. 216
2. HLK:s förslag 217
3. Remissgranskningen av HLK:s förslag 218
4. Familjerättskommitténs förslag 1964 219
5. De sakkunniga 220

Kap. II. Vid uppsägning eller vid hyrestidens utgång 223
1. Inledning. 223
2. HLK:s förslag 223
3. Remissgranskningen av HLK:s förslag 224
4. De sakkunniga 225

Femte avdelningen. Hyressättning för bostadslägenheter.

Kap. I. Inledning 229
1. Utgångsläget 229
2. Tidigare försök att åstadkomma en hyresspärr med skälighetsbedömning 229
38 § HL 229. 6 §-prövning enligt HyReL 230. Hyresregleringskommittén 1955 230. Besittningsskyddslagen 231. Praxis enligt BesL 232.

Kap. II. HLK:s förslag och remissgranskningen 233
1. HLK:s förslag 233
2. Remissgranskningen 235

Kap. III. De sakkunnigas förslag angående hyressättningen i allmänhet . . . 238
1. Målsättningen. 238
2. Skälighetsregeln 238
3. Lägenhetens bruksvärde. 239
4. Jämförelseprövningen 240
Jämförelseobjektet 240. Jämförelseprövningens inriktning och omfattning 240. Det jämförliga hyresläget 241. Fastställandet av det skäliga hyresbeloppet, då hyresvärdens krav icke kan godtagas 242.

Kap. IV. Särskilda frågor 243
1. Grundhyra, tillägg och totalhyra 243
2. Standardförbättringar och ökade förvaltningskostnader 243
3. Bevisning och utredning 243
4. Särskilda hyresprövningsformer 244
5. Hyressättning av lägenheter i hus som uppförts med stöd av statliga bostadslån 245
6. Andra hyresvillkor än hyran 246
7. Hyressättningen utanför besittningsskyddets tillämplighetsområde . . . 247
8. Tillvägagångssättet då hyresspärrens tillämpning påkallas. 247

Kap. V. Prövning av förstagångshyra 248
1. Inledning. 248
2. Bestämmelsernas syfte och geografiska tillämplighetsområde 248
3. Det sakliga tillämplighetsområdet 250
4. Förfarandet vid förstagångsprövningen 251
5. Nedsättningsbeslutets giltighet 251

Sjätte avdelningen. Förfarandet i hyrestvister.

Kap. I. De nuvarande prövningsorganen och deras funktion. 252
1. Allmän domstol. 252
Kompetens m. m. 252. Forum, talans väckande, instansordning m. m. 252. Lagsökningsprocessen 254.
2. Avhysningsprocessen enligt utsökningslagen. 254
3. Hyresregleringen 255
Hyresnämnderna 255. Hyresrådet 257.
4. Specialdomstolar och specialsammansatta domstolar 258
5. Vissa frågor angående bevisning, tidsutdräkt och kostnader 261
6. Pågående reformarbete. 261

Kap. II. Besittningsskyddslagen 263
1. Lagstiftningen 263
2. Praxis 264

Kap. III. Medling i hyrestvister 267
1. 1939 års lag 267
2. Medlingsnämndens organisation m. m. 268
3. Hyresnämnden som medlingsorgan 268
4. Medlingens betydelse och resultat 269

Kap. IV. Hyreslagskommittén och remissgranskningen 270
1. HLK: s förslag 270
Valet av prövningsorgan i optionsproceduren 270. Medlingens ställning 271. Förfarandet i optionstvister 272. Förfarandet i andra mål 273. Medlingsverksamhetens organisation 273. Medlingsnämnden som skiljenämnd 274.
2. Remissgranskningen. 275

Kap. V. De sakkunnigas förslag till organisation för hyrestvisternas handläggning 280
1. Inledning 280
2. Medling 281
3. Skiljedom 285

4. Särskilda frågor angående medlings- och skiljedomsförfarande 286
5. Den rättsliga prövningen av hyrestvister 288
Allmänna överväganden 288. Domstolsprövning i första instans 289. Domstolsprövning i överinstans 291. Verkan av domstolsavgörande m. m. 292.

Kap. VI. Tillvägagångssättet då hyresgästen påkallar besittningsskydd beträffande bostadslägenhet 293
1. HyReL och BesL 293
2. HLK:s förslag och remissgranskningen. 294
3. De sakkunniga 296

Sjunde avdelningen. Besittningsskydd utanför bostadssektorn.

Kap. I. Allmänna överväganden angående valet av skyddsform 299
1. Inledning 299
2. Gällande rätt 300
HL 300. HyReL och BesL 301.
3. HLK:s förslag 302
4. Remissgranskningen av HLK:s förslag 304
5. De sakkunniga 311

Kap. II. Ersättningsskyldighetens omfattning 315
1. Gällande rätt 315
2. HLK:s förslag 315
3. Remissgranskningen av HLK:s förslag. 316
4. De sakkunniga 316
Flyttningskostnader 316. Värdeminskning å hyresgästens egendom 317. Förlust av värdet av förbättringsarbeten m. m. som hyresgästen bekostat 317. Skada på grund av hinder eller intrång i näring m. m. 318. Normerna för ersättningens fastställande 319. Jämkning av ersättningen 321. Förskott 321.

Kap. III. Besittningsskyddets tillämplighetsområde 323
1. Gränsdragningen bostad-lokal 323
HL och HyReL 323. HLK:s förslag och remissgranskningen 324. De sakkunniga 325.
2. Korttidsavtal 326
3. Överenskommelse om avstående från ersättningsrätt 327

Kap. IV. Giltiga upphörandegrunder 328
1. Åsidosättande av hyresrättsliga förpliktelser 328
2. Rivning och större ombyggnad 328
Gällande rätt 328. HLK:s förslag och remissgranskningen 329. De sakkunniga 330.
3. Andra fall av förlängningsvägran m. m. 331
HLK:s förslag 331. De sakkunniga 332.

Kap. V. Besittningsskydd och hyresvillkor 335
1. Vederlagsspärren i HL. 335
2. HLK:s förslag 335
3. De sakkunniga 336

Kap. VI. Förfarandet 337
1. Inledning 337
2. Tillvägagångssättet då besittningsskydd påkallas 337
3. Hyresförhållandets upphörande 338

4. Medlingsnämnden såsom skiljenämnd 339
5. Anstånd med avflyttning. 339

Kap. VII. Parts kostnader 341
1. Kostnader vid medlingsnämnd 341
2. Rättegångskostnader 341

Åttonde avdelningen. Substitution och sublokation.

Kap. I. Inledning 343

Kap. II. Det principiella överlåtelseförbudet 346
1. Gällande rätt m. m. 346
2. HLK:s förslag 347
3. Remissgranskningen av HLK:s betänkande 348
4. De sakkunniga 349

Kap. III. Undantag från överlåtelseförbudet beträffande bostadslägenhet 350
1. Allmänna synpunkter 350
2. Överlåtelse av bostadslägenhet i syfte att åstadkomma lägenhetsbyte . . 350
1948 års förslag 350. Hyresregleringskommittén 1952 354. HLK:s betänkande 354. Remissgranskningen 355. De sakkunniga 355.
3. Överlåtelse av hyresrätten å samboende. 363
Gällande rätt m. m. 363. HLK:s förslag 363. Remissgranskningen 365. De sakkunniga 366.
4. Dödsbos rätt att överlåta hyresrätten 367
Gällande rätt enligt HL 367. Hyresregleringen 368. Hyresregleringskommittén 1955 369. HLK:s förslag 369. Remissgranskningen 370. De sakkunniga 371.

Kap. IV. Överlåtelse av lägenhet där förvärvsverksamhet bedrives 373
1. Gällande rätt m. m. 373
2. HLK:s förslag 373
3. Remissgranskningen av HLK:s förslag 376
4. De sakkunniga 378

Kap. V. Tillvägagångssättet för att erhålla rätt att överlåta hyresrätten. Överlåtelsens rättsverkningar. Uppsägningsrätt då överlåtelse ej medgivits 380
1. Tillvägagångssättet 380
Nuvarande system 380. HLK:s förslag 380. De sakkunniga 380.
2. Rättsverkningarna. 381
Gällande rätt m. m. 381. De sakkunniga 382.
3. Uppsägningsrätt då överlåtelse ej medgivits 382
Gällande rätt m. m. 382. De sakkunniga 383.

Kap. VI. Sublokation 384
1. Gällande rätt m. m. 384
2. Total sublokation. 384
HLK:s förslag 384. Remissgranskningen 385. De sakkunniga 386.
3. Partiell sublokation. 388
HLK:s förslag 388. Remissgranskningen 389. De sakkunniga 390.

Nionde avdelningen. Övriga lagstiftningsfrågor.

Kap. I. Översyn av regelsystemet i HL. 391
1. Inledning 391
2. Inledande bestämmelser. Hyresavtal ingående 391
3. Hyresavtals upphörande m. m. 393
Uppsägningsplikt och förlängning 393. Uppsägningstid m. m. 394. Uppsägningens form m. m. 395.
4. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten 396
5. Hyrans erläggande 396
6. Hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande 397
7. Verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m. 399
8. Hyresrättens förverkande 399
9. Bevarande av rätt till talan m. m. 400
Preskription 400. Talerätt i visst fall 401. Vissa meddelanden 401.
10. Särskilda bestämmelser 401
Otillbörligt villkor 401. Otillbörligt vederlag 402. Retentionsrätt 403. Tvingande regler 403. Skiljeavtal i hyresförhållande 404.
11. Övrigt 405
Kap. II. Sambandet med viss annan lagstiftning 406

Tionde avdelningen. Övergångsbestämmelser.

1. Inledning 407
2. De sakkunniga 408

Bilagor

A. Vissa uppgifter om lägenhetsbeståndet m. m. 415
B. Domstolarnas befattning med mål enligt BesL 418
C. Medlingsverksamheten 421
D. Utländsk hyreslagstiftning 430
E. Hyresregleringssituationen i vissa länder 438

Förkortningar

AL	arrendelagen (= 2 kap. 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom)
AK	riksdagens andra kammare
BesL	besittningsskyddslagen (= 1956 års lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal)
BoKoL	bostadsrättskontrollagen (= 1942 års lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.)
ExprL	expropriationslagen
Hedfeldt	Hyresreglering och besittningsskydd; tredje omarbetade upplagan (1959) utg. av E. Hedfeldt, H.-F. Ringdén och C. Hamilton
HL	hyreslagen (= 3 kap. 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom)
HLK	hyreslagskommittén eller dess betänkande (SOU 1961: 47)
HRK	hyresregleringskommittén
HyReL	1942 års lag om hyresreglering m. m.
JB	jordabalken
JDL	jorddelningslagen (= 1926 års lag om delning av jord å landet)
LB	lagberedningen
LU	lagutskottet
Lundvik	Besittningsskydd för hyresgäst, Promemoria utarbetad inom justitiedepartementet av U. Lundvik (SOU 1955: 46)
MedlL	de sakkunnigas förslag till lag om medling i hyrestvister
NJL	1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom (beteckningen NJL används i allmänhet endast vid hänvisningar till 1 kap. sagda lag; i övrigt används AL om 2 kap. och HL om 3 kap.)
RB	rättegångsbalken
UL	utsökningslagen
Walin	G. Walin, Allmänna hyreslagen m. m., fjärde uppl. (1960)
ÖvL	1956 års lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet

Genom beslut den 26 april 1963 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för justitiedepartementet att tillkalla högst fem sakkunniga jämte sekreterare och experter för att utreda den fortsatta hyresregleringslagstiftningen. Med stöd av detta bemyndigande tillkallades den 31 maj 1963 såsom sakkunniga presidenten i försäkringsdomstolen Liss Granqvist, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges Fastighetsägareförbund Claës Breitholtz, ledamoten av riksdagens första kammare, TCO:s jurist Lennart Geijer, ledamoten av riksdagens andra kammare Henning Gustafsson samt ordföranden i Hyresgästernas Riksförbund Erik Svensson.

De sakkunniga har antagit namnet hyreslagstiftningssakkunniga.

Till sekreterare åt de sakkunniga förordnades den 24 juni 1963 revisionssekreteraren Michael von Koch, till experter den 6 mars 1964 avdelningschefen i Svenska Byggnadsentreprenörföreningen Arne Näverfelt och byrådirektören i arbetsmarknadsstyrelsen Jan Wittrock samt till biträdande sekreterare den 18 november 1964 hovrättsassessorn Ulf Gad.

De sakkunniga får härmed vördsamt överlämna sitt betänkande »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14). Samtidigt överlämnas en redogörelse för en på de sakkunnigas uppdrag av Statistiska centralbyråns utredningsinstitut utförd undersökning angående hyressplittringen (SOU 1966: 15).

Stockholm i juni 1966.

Liss Granqvist

Claës Breitholtz *Lennart Geijer*

Henning Gustafsson *Erik Svensson*

Michael von Koch

Ulf Gad

UTREDNINGSDIREKTIVEN M. M.

Statsrådet och chefen för justitiedepartementet yttrade till statsrådsprotokollet den 26 april 1963:

Hyreslagen, som ingår som 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, innehåller de allmänna och grundläggande rättsreglerna om hyresförhållande. Vid sidan av hyreslagen gäller lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. Denna lag innehåller huvudsakligen regler om begränsning av hyrans storlek och om tvångsförlängning av hyresavtal. Såsom ett komplement till hyresregleringslagen har genom lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. införts reglering av lägenhetsförvärv, som grundats på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. De sist angivna lagarna, som har begränsad giltighetstid, äger tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare om icke Kungl. Maj:t förordnar annorlunda, ävensom i annan tättbebyggd ort som Kungl. Maj:t bestämmer. Ärenden enligt denna lagstiftning handlägges av lokala hyresnämnder i första instans och av statens hyresråd i andra och sista instans.

Enligt 2 § hyresregleringslagen skall hyran för lägenhet i allmänhet regleras jämlikt bestämmelserna i 3—5 §§. Dessa bestämmelser gäller dock icke beträffande bl. a. möblerat rum. Om sådan lägenhet är uthyrd mot en hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, äger hyresnämnden enligt 6 § nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt.

Enligt 3 § får hyresvärden icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, om ej annat föranledes av vad som särskilt stadgas i lagen. För lägenhet, som färdigställts före den 1 januari 1942 och som var uthyrd vid denna tidpunkt, anses såsom grundhyra det hyresbelopp som lägenheten då betingade. Om hyran den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete, kan hyresnämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran. Kungl. Maj:t kan enligt 5 § medgiva generell hyreshöjning, om detta finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun.

Efter ändringar i hyresregleringslagen gäller de nyss angivna bestämmelserna om reglering av hyran icke upplåtelse av lägenhet i hus som efter år 1956 uppförts med statligt lån eller i hus som förvaltas av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag eller beträffande statlig myndighets upplåtelse av bostadslägenhet.

Reglerna om tvångsförlängning av hyresavtal, vilka finns upptagna i 7—8 §§ hyresregleringslagen, innebär att hyresnämnden äger förklara en av hyresvärden gjord uppsägning ogiltig, om den strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obillig. Därvid kan nämnden även förlänga hyresförhållandet mot den hyra som hyresvärden enligt vad tidigare sagts äger betinga sig. Detsamma gäller när hyresavtal är slutet på bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet. Vidare finns bestämmelser om övertagande av hyresrätt i vissa fall.

I övrigt innehåller hyresregleringslagen i huvudsak bestämmelser angående sammansättningen av och förfarandet inför hyresnämnd och hyresråd.

Kungl. Maj:t har befogenhet att bringa hyresregleringen att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden så medgiver. Kungl. Maj:t äger vidare bestämma att lagen i den ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter. Där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd icke gäller, tillämpas i stället lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, kallad besittningsskyddslagen. Denna lag, som är att anse såsom provisorisk, innehåller dels regler om besittningsskydd, dels regler om bestämmande av hyresvillkoren, innebärande bl. a. att om parterna ej kan enas allmän domstol skall ge tvingande föreskrifter därom.

Genom beslut av Kungl. Maj:t har hyresregleringslagstiftningen numera helt upphört att gälla i sammanlagt 239 kommuner och orter samt upphört att gälla beträffande garage i samtliga kommuner, beträffande övriga lägenheter, som uthyres för annat ändamål än bostad, i 237 kommuner och orter och beträffande lägenheter, som uthyres i möblerat skick, i 283 kommuner och orter. Det kan emellertid nämnas, att regleringen fortfarande gäller i samtliga städer med ett invånarantal över 25 000.

I proposition nr 138 till årets riksdag har föreslagits, att hyresregleringslagstiftningen förlänges till och med utgången av år 1965.

Besittningsskyddslagen avses bli ersatt av permanenta regler om besittningsskydd och om bestämmande av hyresvillkoren. Härom har hyreslagskommittén i september 1961 framlagt förslag i betänkande angående reviderad hyreslag (SOU 1961:47). Betänkandet har varit föremål för en omfattande remissbehandling, som nu är avslutad.

Hyreslagskommittén har vid sitt ställningstagande till de angivna frågorna främst haft i sikte normala hyresmarknadslägen men även marknadssituationer med en viss mera måttlig lägenhetsbrist. Med utgångspunkt härifrån har kommittén beträffande bostadslägenheter utarbetat förslag till bestämmelser om optionsrätt och undantag härifrån, vissa optionsbrytande grunder samt villkoren i nytt hyresavtal. Beträffande andra lägenheter än bostadslägenheter har föreslagits regler om indirekt besittningsskydd, d. v. s. rätt till ersättning i fall av obehörig uppsägning från hyresvärdens sida, giltiga grunder för hyresavtals upphörande och villkor i nytt hyresavtal. Slutligen har föreslagits vissa regler om överlåtelse och upplåtelse under kontraktstiden samt om rätt för samhyresgäst och make att övertaga lägenheten vid kontraktstidens utgång. Tvist angående fråga som här avses föreslås skola handläggas av allmän domstol. Lagreglerna är avsedda att intagas i hyreslagstiftningen.

I skrivelse den 26 november 1962 har statens hyresråd i samband med hemställan om förlängning av hyresregleringslagstiftningen till och med utgången av år 1965 framhållit, att förhållandena avsevärt ändrats efter hyresregleringslagens tillkomst och att det är önskvärt att regleringen avvecklas så snart som möjligt. Hyresrådet har därför ifrågasatt, om icke lagens konstruktion bör tagas under förnyat övervägande.

Hyresrådet har påpekat, att vid lagens tillkomst såsom grundval för hyresregleringen valts den då bestående hyresnivån, på vilken vissa påbyggnader gjorts, framför allt generella tillägg för ökade förvaltningskostnader. För hus färdigställda efter den 1 januari 1942 tillämpas självkostnadsprincipen. Hyresrådet har framhållit, att de tillämpade grunderna för hyresregleringen lett till att betydande nivåskillnader numera råder mellan hus av olika ålder och med olika finansieringsformer. Den skillnad i hyresvärde, som i de större städerna marknadsmässigt föreligger mellan centralt och perifert belägna lägenheter, kommer enligt hyresrådet endast i ringa grad till uttryck genom skillnad i hyresnivån.

Hyresrådet har framhållit, att man vid en avveckling av hyresregleringen har

att räkna med att hyresnivån successivt utjämnas och att det är önskvärt att hyrorna redan före avvecklingen kan anpassas efter lägenheternas inbördes marknadsmässiga hyresvärde. Hyresrådet anser det omotiverat att genom lagstiftning hålla hyrorna i äldre hus och i hus med eftertraktat centralt bostadsläge på en avsevärt lägre nivå än i nyare och i mera perifert belägna hus.

Som en utväg har hyresrådet anvisat möjligheten att tillämpa en reglering av det slag som avses i 6 § hyresregleringslagen. Detta innebär att avtalsfrihet i princip skulle gälla med möjlighet för hyresnämnden att efter ansökan eller ex officio nedsätta oskälig hyra. Ehuru de hyresreglerande myndigheterna med en sådan ordning skulle komma att belastas med åtskilligt arbete med prövning av hyror, skulle enligt hyresrådet avsevärda fördelar vinnas i andra avseenden. Sålunda skulle frågan om generell hyreshöjning enligt nuvarande system helt eller delvis bortfalla. Vidare skulle nuvarande prövning av grundhyror med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter och med hänsyn till förbättringsarbeten eller försämring av lägenhetens skick eller inskränkning av förmåner bortfalla. I fråga om förbättringsarbeten anser hyresrådet det angeläget, att prövningen kommer att ta sikte på resultatet av arbetet och icke blott eller huvudsakligen — såsom nu är fallet — på de nedlagda kostnaderna. Enligt det skisserade systemet skulle man vid bedömandet av en lägenhets hyresvärde även kunna ta hänsyn till lägenhetens skick i underhållsavseende.

Hyresrådet har hemställt, att en utredning tillsättes för att överväga en förenkling av hyreskontrollen efter de av hyresrådet förordade riktlinjerna. I allt fall anser hyresrådet, att den skisserade metoden skulle kunna komma i fråga i orter, där bostadsbristen håller på att lätta men ändå är påtaglig.

Hyresrådets förslag om en utredning i berörda hänseenden har i avgivna remissyttranden tillstyrkts av bostadsstyrelsen, Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund.

Jag anhåller nu att till närmare behandling få upptaga spörsmålet om en utredning av berörda frågor.

Hyresregleringslagstiftningen tillkom för att mildra verkningarna av den brist på bostäder och andra lägenheter som under krigsförhållandena i början på 1940-talet uppstod på grund av en markant minskning av byggnadsproduktionen. Det var då av såväl sociala som samhällsekonomiska skäl angeläget att undvika en höjning av hyresnivån. Sålunda framhölls, att en mera avsevärd hyreshöjning skulle särskilt för de mindre bemedlade vålla stora ekonomiska svårigheter, vilka skulle göra sig så mycket mera gällande som befolkningens realinkomster blivit minskade på grund av kristidsförhållandena. Det ansågs vidare angeläget att hindra en avsevärd hyresökning på grund av de inflatoriska förhållanden som skulle följa därav. Regleringen har alltså en klar kristidskaraktär och denna har satt sin prägel på lagstiftningens utformning. Framför allt reglerna om kontroll av hyressättningen, vilka ursprungligen syftade till en fastlåsning av hyresnivån, har blivit relativt ingripande och komplicerade.

Alltjämt råder på vissa orter en betydande lägenhetsbrist. Denna har emellertid andra orsaker än dem som motiverade hyresregleringslagstiftningens införande. Den nuvarande bristen har sålunda inte sin grund i minskat byggande. Byggnadsproduktionen har varit synnerligen intensiv under en lång följd av år och produktionsnivån har stigit kraftigt. Att en omfattande bostadsbrist ändock råder på vissa orter torde väsentligen bero på en fortgående omdaning av samhällsstrukturen, innebärande bl. a. en koncentration av näringslivet till tätorterna. Denna utveckling får antagas komma att pågå under lång tid. Vidare bör framhållas, att den realinkomstminskning som år 1942 utgjorde motiv för en genomgripande reglering av hyrornas storlek förbytts i en fortgående stegring av levnadsstandar-

den. Detta i förening med att hyrorna inte stigit så mycket som andra priser har bidragit till en betydande ökning av efterfrågan på bostadslägenheter.

Mot bakgrunden av det sagda är det naturligt att ta utformningen av reglerna om hyressättningen under omprövning. Det kan därvid icke bestridas att tillämpningen av ifrågavarande bestämmelser blivit komplicerad och svåröverskådlig, vilket medför olägenheter såväl för allmänheten som för de hyresreglerande myndigheterna. De årligen återkommande generella besluten om hyresnivån föregås av en omfattande och invecklad utredning och är till sitt innehåll svårbegripliga för dem de gäller. Såsom hyresrådet framhållit, har hyresregleringen i sin nuvarande form inte hindrat uppkomsten av betydande nivåskillnader mellan hyror i hus av olika ålder och med olika finansieringsformer. En följd av regleringen är att de skillnader i lägenheternas bruksvärde som exempelvis i större städer föreligger mellan centralt och perifert belägna hus endast i ringa grad återspeglas i hyrorna.

Det är av intresse att få en närmare kännedom om såväl hur omfattande den påtalade hyressplittringen är på olika orter som i vad mån en lägenhets mer eller mindre förmånliga läge för närvarande återverkar på hyresnivån. Hyresrådet har vidare såsom en olägenhet med nuvarande ordning framhållit, att hänsyn vid hyressättningen icke kan tagas till lägenhetens skick i underhållsavseende. Även jag anser detta vara en brist i det gällande systemet. I den mån det visar sig, att den gällande lagstiftningen motverkar en erforderlig anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärde, bör undersökas, vilka ändrade regler som kan komma i fråga.

I likhet med hyresrådet och de hörda remissorganen anser jag att sakkunniga bör tillkallas för att utreda nämnda förhållanden och framlägga de förslag till ändrade regler som utredningen kan föranleda.

Hyresrådet har anvisat utvägen att i likhet med vad som nu enligt 6 § hyresregleringslagen gäller beträffande hyra för möblerat rum låta avtalsfrihet i princip råda mellan hyresvärd och hyresgäst med möjlighet för hyresnämnd att nedsätta oskälig hyra. Det bör ankomma på utredningen att undersöka och bedöma, vilka verkningar på hyresmarknaden en sådan förenklad regel kan tänkas få i orter där påtaglig lägenhetsbrist föreligger. Av särskild vikt är frågan om normer för den angivna skälighetsprövningen av hyran. Kan det befaras, att väsentliga olägenheter uppstår vid ett system som det skisserade, bör undersökas, vilka regler som eljest kan erfordras för att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av lägenhetsbeståndet utan att oskäliga hyreshöjningar inträder. Därvid bör bl. a. övervägas, om icke vid en mera marknadsmässig anpassning av hyrorna erforderlig jämförlighetsprövning bör begränsas till hyror för lägenheter, som utnyttjas för väsentligen samma ändamål. Särskilt bör därvid beaktas, vilken betydelse föreskrifter i stadsplan m. m. kan ha i detta sammanhang. Det bör även undersökas, om en friare hyressättning av det slag som förordats kan avse blott viss del av en tätort eller vissa grupper av hus. Vidare bör övervägas, om en hyreskontroll av det skisserade slaget kan tänkas ersätta den med statslånen förbundna speciella hyreskontrollen.

Den sålunda förordade översynen syftar som framgått till en genomgripande förenkling av det grundläggande element i hyresregleringen, som bestämmelserna om hyressättningen utgör. En sådan förenkling synes kunna verka i riktning mot en normalisering av hyresmarknaden.

Såvitt kan bedömas synes det av hyresrådet skisserade systemet för hyrans bestämmande i praktiken giva liknande resultat som den regel beträffande prövning av oskälig hyra som föreslagits av hyreslagskommittén. Även om den av hyresrådet rekommenderade regeln kan behöva kompletteras med bestämmelser som ger ytterligare garantier mot oskälig hyressättning, torde en ändring i den riktning

hyresrådet förordat — med hänsyn till den givna utgångspunkten att även på bristorter söka bättre anpassa hyrorna till lägenheternas verkliga bruksvärde — leda till att de rådande olikheterna mellan principerna för hyressättningen på bristorter och icke bristorter kommer att i betydande grad utjämnas.

Utöver regler om hyressättningen innehåller hyresregleringslagen bestämmelser, enligt vilka hyresnämnd äger att efter en avvägning av parternas berättigade intressen förlänga hyresavtal. I lagen gives icke någon närmare föreskrift, efter vilka grunder denna avvägning skall ske, men under årens lopp har en relativt fast praxis utbildat sig på detta område. Under hyresregleringens giltighetstid har den uppfattningen vuxit sig stark i vida kretsar, att hyresgäst inte bara vid lägenhetsbrist utan även vid en balanserad hyresmarknad bör åtnjuta skydd mot obefogade uppsägningar. I besittningsskyddslagen och i förslaget till reviderad hyreslag har sålunda inarbetats mera utförliga bestämmelser om skydd mot obefogade uppsägningar. Ifrågavarande lagstiftning utgår från förutsättningen av en i huvudsak balanserad hyresmarknad. Det är därför naturligt, att de grundläggande bestämmelserna utgöres av regler om besittningsskydd, medan regler om hyrans storlek och andra villkor för nytt hyresavtal mera har karaktären av komplement till de förstnämnda bestämmelserna.

Med hänsyn till ifrågavarande rättsreglers inbördes samband torde vid en översyn av reglerna om hyressättningen på bristorter även utformningen av bestämmelserna om besittningsskydd beröras. Bl. a. bör övervägas, i vad mån olägenheter med en friare hyressättning även i bristorter kan undanröjas genom lämpligt utformade besittningsskyddsregler. Det torde därför få ankomma på utredningen att även behandla frågan om besittningsskydd beträffande lägenheter i bristorter.

Utan att föregripa resultatet av utredningens överväganden kan man redan nu antaga, att de regler härutinnan som kan komma i fråga i vissa avseenden kommer att överensstämma med vad som kan komma att gälla för orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad. Som exempel härpå kan nämnas vissa erforderliga undantag från optionsrätten samt reglerna om makes övertaganderätt under kontraktstiden och om rätt att övertaga lägenhet vid hyrestidens utgång. Även reglerna om de förhållanden som kan godtagas såsom optionsbrytande grunder torde få gemensamma drag.

Av det anförda framgår, att när det gäller bestämmelserna såväl om hyressättning som om besittningsskydd förutsättningar synes finnas att i betydande avseenden skapa överensstämmelse mellan orter med lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad. Vissa avvikelser rörande bristorter torde visserligen bli erforderliga men det kan ifrågasättas, om dessa blir så omfattande, att det är nödvändigt att bibehålla en särskild lagstiftning härom. På grund härav och då man med hänsyn till samhällsutvecklingen torde under lång tid ha att räkna med en viss lägenhetsbrist i de större tätorterna, vilken kan kräva särskilda regler till skydd för hyresgästernas berättigade intressen, bör det övervägas, om inte lagstiftningen på dessa områden kan samordnas i en reviderad permanent hyreslag. Denna skulle i så fall innehålla dels grundläggande regler om besittningsskydd samt prövning av hyrans storlek och andra villkor för nytt hyresavtal, dels i vissa begränsade avseenden härifrån avvikande bestämmelser, vilka efter särskilt förordnande kunde bringas i tillämpning i orter med påtaglig lägenhetsbrist.

Av särskild betydelse vid bedömningen av den nu framförda tanken synes vara, i vad mån ett enhetligt förfarande vid tvister av angivet slag kan ifrågakomma. Vad gäller hyresregleringslagstiftningen har hyresnämnder och hyresråd fungerat som specialdomstolar. Tvister enligt besittningsskyddslagen handlägges däremot av allmän domstol, i förekommande fall efter en särskild handläggning inför medlingsnämnd. Även i förslaget till reviderad hyreslag förordas ett dylikt förfarande.

Hyreslagskommittén har diskuterat alternativet att hänvisa mål, som endast angår hyresvillkoren i nytt hyresavtal, till prövning av lokala specialdomstolar men avvisat denna tanke bl. a. av hänsyn till behovet av enhetlig rättstillämpning.

Under remissbehandlingen av hyreslagskommitténs betänkande har delade meningar framkommit i denna fråga. Från flera håll har uttalats, att tvister angående hyresgästs besittningsskydd och därmed sammanhängande frågor bör handläggas av hyresnämnderna. De skäl som åberopats härför är i huvudsak, att de allmänna domstolarna redan har en betydande arbetsbörda, som skulle öka ytterligare, och att risk föreligger för dryga rättegångskostnader och långvariga processer. Beträffande hyresnämndsprocessen har däremot framhållits, att denna är relativt snabb och billig. Från andra håll har gjorts gällande, att handläggning vid allmän domstol ur rättssäkerhetssynpunkt är att föredraga.

Enligt min mening är frågan om lämpligt förfarande i mål av dessa slag av central vikt vid ställningstagandet till hyreslagskommitténs förslag, och spörsmålet får särskild betydelse i samband med den nu förordade omprövningen av hyresregleringslagstiftningen. Det är i och för sig redan nu en icke helt tillfredsställande ordning, att i vissa orter tvister om besittningsskydd och villkoren i nytt hyresavtal handlägges av specialdomstol, medan motsvarande frågor i andra orter handlägges av allmän domstol. Denna olägenhet blir än mera påtaglig ju mera likartade reglerna för de olika orterna blir. Ett enhetligt förfarande synes med hänsyn härtill böra eftersträvas.

Vid valet mellan hyresnämnder och hyresråd som specialdomstolar samt de allmänna domstolarna uppstår emellertid svårigheter. Jag vill i korthet beröra några av de problem som inställer sig. Vad det förstnämnda alternativet beträffar är det mindre tillfredsställande ur rättssäkerhetssynpunkt att icke ha tillgång till alla de bevismedel som den ordinära processen erbjuder. Svårigheter torde vidare föreligga på grund av den nödvändiga avgränsningen av ifrågavarande mål i förhållande till andra hyresmål, vilken tillkommer allmän domstol eller överexekutor att avgöra. Sålunda kan hyresnämnd icke vara behörig att med rättskraftig verkan avgöra sådana frågor som exempelvis huruvida hyresavtal kommit till stånd, om uppsägning företagits i laga tid och laga form, hur hyresavtal skall tolkas m. m. Detta är utan tvekan en olägenhet med ett specialförfarande. Åtskilliga organisatoriska problem måste vidare lösas. Så t. ex. fullgör befattningshavarna i hyresnämnder och i hyresrådet i stor utsträckning sina uppdrag som bisysslor och fråga uppstår, om detta system kan bibehållas vid en mera permanent organisation.

Å andra sidan kan i detta sammanhang till förmån för ett specialförfarande den särskilda omständigheten framhållas, att här är fråga om att på redan existerande organ lägga uppgifter, vilka har direkt samband med verksamhet, som dessa under lång tid och på ett i huvudsak tillfredsställande sätt utövat. Partsrepresentationen i hyresnämnderna framstår här såsom en tillgång. Som en väsentlig fördel med hyresnämndsprocessen har vidare framhållits, att denna är relativt snabb och billig, medan ett förfarande vid allmän domstol ansetts kunna bli långvarigt och förenat med betydande kostnader. Även vid alternativet med allmän domstol uppstår givetvis svårigheter av organisatorisk art.

Av intresse är vid båda alternativen, i vad mån man genom ett medlingsförfarande kan väsentligen minska tillströmningen av mål till de berörda myndigheterna. Även frågan om partsorganisationernas medverkan bör därvid beaktas.

Ett särskilt problem uppstår i samband med spörsmålet om direkt eller indirekt besittningsskydd beträffande de kommersiella lägenheterna. Jag syftar därvid bl. a. på frågan, om hyresnämnderna kan inpassas i ett system med ersättningsregler.

Av vad nu sagts framgår, att problemet om ett enhetligt förfarande vid tvister av ifrågavarande slag är svårlöst. Fördelen av så långt möjligt enhetliga såväl materiella regler som procedurbestämmelser är emellertid uppenbar. Det bör därför ankomma på utredningen att även överväga frågan om ett enhetligt förfarande i mål av angivet slag.

Den sålunda föreslagna utredningen bör i erforderlig utsträckning samråda med bl. a. bostadsrättskommittén. Utredningen bör bedrivas med all den skyndsamhet som omständigheterna medger. På grundval av hyreslagskommitténs förslag till reviderad hyreslag och resultatet av den nu förordade utredningen bör utan något längre dröjsmål en samlad bedömning kunna göras av frågorna om besittningsskydd och hyressättning i såväl en balanserad som en icke balanserad hyresmarknad. Om denna bedömning ger vid handen att en revision av hyreslagen bör ske enligt de nu skisserade riktlinjerna, synes den härför erforderliga lagtekniska bearbetningen kunna ske inom justitiedepartementet.

Slutligen vill jag erinra om att riksdagen nyligen begärt en särskild utredning om förhindrande av oförtjänta värdestegringsvinster. Jag avser att inom kort hemställa om bemyndigande att tillsätta en utredning härom. Det torde få ankomma på denna att överväga, vilka åtgärder som aktualiseras av att en mera marknadsmässig hyressättning kan föranleda mycket betydande värdestegringsvinster.

Utredningsarbetet inriktades till en början på den undersökning av hyressplittringen, vilken redovisas för sig (SOU 1966: 15) och som är föremål för en sammanfattande beskrivning i betänkandets andra avdelning. Hyressplittringsundersökningen har på vårt uppdrag utförts av statistiska centralbyråns utredningsinstitut under samråd med oss och våra experter. Dessa har ägnat sig särskilt åt denna uppgift och annan statistisk utredning men har därutöver deltagit i arbetet i dess helhet.

Vårt sekretariat har gjort en fullständig genomgång av domstolarnas samt medlings- och hyresnämndernas befattning med sådana besittningsskydds- och hyressättningstvister, som genom hyresregleringens avveckling kommit att falla under BesL:s tillämplighetsområde. I delar av betydelse redovisas materialet i motiven. En sammanställning finns i bilagorna B och C till betänkandet.

De i HLK:s betänkande intagna redogörelserna för utländsk hyreslagstiftning har av preceptorn i civilrätt vid Uppsala universitet Bertil Bengtsson kompletterats i avseende å tiden efter HLK:s betänkande. Bengtssons arbete redovisas i bilaga D.

Det har ansetts angeläget att i anslutning till utredningsarbetet kunna redovisa erfarenheter av olika åtgärder för avveckling av hyresregleringen i andra länder under efterkrigstiden. Uppdraget att göra en sammanställning härav har anförtrotts f. d. byråchefen i bostadsstyrelsen Just. Gustavsson. Sammanställningen återfinnes i bil. E.

Samråd har under utredningsarbetets gång ägt rum med bostadsstyrelsen samt med kommittéer sysselsatta på det bostads- eller markpolitiska området, nämligen bostadsrättskommittén, 1962 års bostadsförmedlingsutredning, bostadspolitiska kommittén och 1963 års markvärdekommitté.

Överläggningar har i frågor av gemensamt intresse förekommit med företrädare för arrendelagsutredningen, domstolskommittén, expropriationsutredningen och parkeringskommittén. Sekreteraren har deltagit i överläggningar dels med lagberedningen angående vissa utsöknings- och konkursrättsliga frågor som berör hyresrätten, dels med justitiedepartementets jordabalksbyrå beträffande utformningen av allmänna nyttjanderättsliga regler i den nya jordabalken.

Utredning om hyresregleringspraxis har — utöver hyresrådets rättsfallsmaterial — införskaffats genom yttrande av hyresrådet som svar på framställda frågor. Genom kontakt med företagare inom byggnadsbranschen har erfarenheter vunnits om förhållanden som sammanhänger med rivnings- och nybyggnadsverksamheten. Olika branschorgan och kommunala organ samt företagsekonomisk expertis har anlitats för upplysningar av betydelse vid utformningen av besittningsskyddet för lokalhyresgäst. Med arbetsgivare- och arbetstagareorganisationer har anordnats hearings i syfte att erhålla närmare kännedom om tjänstebostadsfrågan. Sekreteraren och biträdande sekreteraren har hållit överläggningar med företrädare för ett flertal större städers bostadsförmedlingar angående hyresrättsliga frågor av betydelse för förmedlingarnas verksamhet.

Åtskilliga framställningar i olika hyresspörsmål har överlämnats till oss att beaktas vid utredningsarbetet.

Vi har efter remiss avgivit utlåtanden över reviderat förslag till jordabalk m. m. (SOU 1963: 55), såvitt avser hyresrättsliga bestämmelser, över familjerättskommitténs betänkande »Äktenskapsrätt» (SOU 1964: 34 och 35), såvitt avser bestämmelser om makars bostad, samt över hyresrådets förslag under 1965 till förlängning av hyresregleringslagen m. fl. lagar efter den 31 december 1965.

SAMMANFATTNING

De sakkunnigas förslag syftar till att ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad, där i princip hyresgäst i bostadslägenhet får direkt besittningsskydd, som kompletteras med vissa hyresspärrar, och där besittningsskyddet för hyresgäst i andra lägenheter, d. v. s. lokaler, upprätthålles medelst ersättningsregler. Hyresreglerings- och besittningsskyddslagarna skall enligt förslaget ersättas av gemensamma bestämmelser i en ny allmän hyreslag.

Det direkta besittningsskyddet för hyresgäst i bostadslägenhet innebär att hyresgästen berättigas att vid hyrestidens slut erhålla förlängning av hyresavtalet. Detta står i överensstämmelse med nuvarande uppfattning, att ett hyresavtal beträffande en för normal uthyrning avsedd bostad som regel förutsättes bestå under längre tid. Besittningsskyddet utgör alltså ett skydd för hyresgästens hem.

Från besittningsskyddets tillämplighetsområde har emellertid måst göras vissa undantag. Sålunda föreslås ingen rätt till förlängning av hyresavtalet, då lägenheten utgör del av uthyrarens bostad, då fråga är om korttidsavtal, d. v. s. när hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader, ej heller då hyresgäst under vissa förhållanden avstått från det besittningsskydd han åtnjöt. Enbart den omständigheten att det är fråga om en- och tvåfamiljshus eller att lägenhet uthyrts i möblerat skick medför emellertid ej undantag från besittningsskyddet.

Besittningsskyddet kan i det enskilda fallet brytas om hyresrätten är förverkad samt om hyresvärden i annat fall befinnes ha ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet och det icke strider mot god hyressed eller är obilligt mot hyresgästen att han nödgas flytta. Mot varandra skall sålunda vägas de sakliga avflyttningsskäl, som hyresvärden åberopar — saknas sådana förlänges hyresavtalet — och graden av obillighet mot hyresgästen.

I motiven anges hur man i varje mera typisk upphörandesituation bör göra denna avvägning, varvid framhålles att särskilt avseende måste fästas vid möjligheterna för hyresgästen att få annan bostad. Läget på bostadsmarknaden tillmätes också betydelse då besittningsskydd påkallas beträffande vissa mera särpräglade hyresobjekt, såsom lägenhet i rivningshus eller i en- och tvåfamiljshus, möblerade lägenheter och lägenheter, vars upplåtande betingats av tjänsteförhållande (kopplade avtal), men i dessa fall medges enligt förslaget större utrymme för hänsynstagande till hyresvärdens intresse än då det är fråga om vanliga bostadslägenheter. Beträffande de kopplade avtalen föreslås dock att kopplingsklausulen — som innebär att

bostaden skall avträdas när tjänsten upphört — icke skall ha verkan längre tid än tre år, därest ej dispens medges för viss ytterligare tid. Vad som sagts om den begränsade giltighetstiden gäller dock ej lägenhet, som oundgängligen erfordras för innehavare av viss tjänst.

Avtalsfrihet föreslås i princip gälla i fråga om *hyrans bestämmande*. Hyran för bostadslägenheter föreslås skola bestämmas genom avtal mellan parterna och skall alltså i princip icke vara underkastad myndighets fastställelse eller godkännande. Det är emellertid nödvändigt att ha en hyresspärr för att besittningsskyddet skall kunna upprätthållas. Denna spärr konstrueras i förslaget så, att hyresgäst som icke vill nöja sig med den hyra, som hyresvärden fordrar för fortsatt hyresförhållande, kan påkalla prövning av hyrans skälighet. Om vid denna prövning den av hyresvärden fordrade hyran befinnes vara oskälig, d. v. s. väsentligt överstiga hyran för lägenheter som i avseende å bruksvärdet är likvärdiga med den aktuella lägenheten, skall hyran nedsättas till skäligt belopp. Det skall därvid först förekomma en allsidig bedömning av den ifrågavarande lägenhetens bruksvärde, som skall ses i relation till en allmän, överskådlig uppskattning av hyresläget för till bruksvärdet likvärdiga lägenheter. Om denna bedömning, som skall ske i tämligen grova drag, utfaller så att den fordrade hyran befinnes väsentligen överstiga det nämnda hyresläget, skall hyresvärdens krav inte godtagas. I stället skall då göras en mera exakt prövning av vilken hyra som med hänsyn till lägenhetens bruksvärde skall anses skälig för denna. Vid bedömningen av bruksvärdet skall hänsyn tagas till lägenhetens beskaffenhet (storlek, modernitetsgrad, underhållsstandard o. dyl.) samt till förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten (hiss, tvättstuga, sopnedkast, garage m. m.) ävensom till andra faktorer, såsom miljön, tillgång till lekplatser och parkeringsutrymmen m. m. Samtliga dessa omständigheter skall bedömas objektivt, d. v. s. utan avseende å den enskilde hyresgästens värdering eller behov. Hänsyn till garage eller lekplats skall alltså tagas även om hyresgästen inte har bil eller barn. Som jämförligt hyresläge skall ej godtagas enstaka topphyror, utan det måste röra sig om en någorlunda påtaglig hyresnivå. Genom den angivna varsamheten i jämförelsebedömningen motverkas en ofta av knapphetsbetingad efterfrågan framkallad, icke önskvärd uppskruvning av hyresnivån. Härtill kommer bl. a. att det växande beståndet av allmännyttiga lägenheter kommer att ha stabiliserande betydelse på hyresläget.

Med hänsyn till önskemålet att hindra en knapphetsbetingad efterfrågan på bostäder att slå igenom på hyresnivån i allmänhet föreslås viss möjlighet att påkalla prövning av s. k. förstagångshyra, d. v. s. den hyra som avtalats vid upplåtelsen av en bostadslägenhet eller inom nio månader därefter. Reglerna härom, som jämlikt speciellt förordnande skall gälla i orter där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av oskälig hyresstegring, innebär att prövning av förstagångshyran kan påkallas under

hyresförhållandets första år utan att hyresgästen förlorar sitt besittningsskydd. Om hyran därvid nedsättes, får det verkan från månadsskiftet efter ansökningsmånaden. Utöver vad nu angivits föreslås icke någon möjlighet till prövning av redan avtalad hyra under löpande avtalsperiod. Skäligheten av hyran kommer under bedömning endast i samband med att hyresvärden i anslutning till övergången till ny avtalsperiod önskar höja hyran.

Från hyressättningsreglernas tillämpningsområde undantar förslaget lägenheter i enskilt ägda, statsbelånade hus, som fortfarande anses böra vara föremål för hyreskontroll inom ramen för långivningen, så länge något subventionsmoment i långivningen kvarstår.

Beträffande andra lägenheter än bostäder, d. v. s. *lokaler*, föreslås ett system med ersättningsregler (indirekt besittningsskydd), vilket innebär att ersättningsskyldighet inträder för hyresvärden om han vägrar att förlänga hyresavtalet, såvida han inte har befogad anledning till sin vägran. Detsamma gäller om hyresvärden för förlängning av hyresavtalet kräver hyra, som icke är skälig, eller uppställer annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyra, som hyresvärden ej kunnat betinga sig av den nye hyresgästen, skall i allmänhet inte anses såsom skälig.

Ersättningsskyldigheten omfattar flyttningskostnader, värdeminskning å hyresgästens egendom till följd av hyresförhållandets upplösning och värdet av vissa förbättringsarbeten, som hyresgästen bekostat, samt sådan skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan av hyresgästen bedriven verksamhet. Förslaget i denna del syftar till att hyresgästen skall få full ersättning för den skada han lidit till följd av en obefogad förlängningsvägran.

För att öka möjligheterna för lokalhyresgäst att utan alltför långt dröjsmål erhålla den ersättning, vartill han är berättigad vid obefogad förlängningsvägran, föreslås att förskott skall kunna utdömas i avräkning på den slutliga ersättningen.

Från det indirekta besittningsskyddet undantages lokalupplåtelser av kortvarig natur, d. v. s. där upplåtelsen upphör inom nio månader. Överenskommelse skall under vissa förhållanden kunna träffas om att hyresgästen avstår från ersättningsrätt.

Hyresgäst i s. k. blandad lägenhet, som uthyrts såväl till bostad som för drivande av viss yrkesverksamhet, skall enligt förslaget åtnjuta direkt besittningsskydd såsom för bostad, såvida bostadsinslaget ej är av underordnad betydelse.

Ersättningsrätt föreligger icke då hyresgästen underlåtit att iakttaga sådana hyresrättsliga förpliktelser, vilkas åsidosättande medför rätt för hyresvärden att frånträda avtalet i förtid, liksom ej heller då de av hyresvärden åberopade uppsägningsskälen är av saklig art och äger sådan vikt att det, även om man tar vederbörlig hänsyn till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen, framstår såsom skäligt att denne får flytta. Det kan anmär-

kas att rivning och större ombyggnad enligt förslaget skall anses utgöra befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig förlängning av hyresförhållandet under förutsättning att hyresgästen i god tid, i varje fall minst ett år i förväg, underrättats om den förestående rivningen eller ombyggnaden samt att hyresvärden ger hyresgästen anvisning på annan lokal, med vilken denne skäligen kan åtnöjas.

Vidare föreslås rätt för hyresgästen att erhålla visst anstånd med avflyttningen icke blott då obefogad förlängningsvägran föreligger utan även då ersättningsskyldighet är utesluten på den grund att hyresvärden har befogad anledning till sin vägran.

I fråga om *rätten att överlåta lägenhet* föreslås bl. a., att makes rätt att övertaga andra makens hyresrätt förstärkes. Sålunda skall make i samband med boskillnad eller hemskillnad eller äktenskapets upplösning få övertaga den gemensamma bostaden utan hyresvärdens samtycke. Vidare föreslås att bostadslägenhet skall efter särskild prövning kunna överlåtas utan hyresvärdens samtycke på närstående, med hyresgästen varaktigt samboende. Beträffande lokal föreslås rätt att efter särskild prövning få överlåta denna utan hyresvärdens samtycke om jämväl den i lokalen bedrivna rörelsen överlåtes till den nye hyresgästen. Vidare öppnas i förslaget möjligheter att utan hyresvärdens samtycke men efter särskild prövning uthyra bostadslägenhet i andra hand, varav behov kan föreligga t. ex. vid tjänstgöring under viss tid på annan ort.

Rörande frågan om lägenhetsbyten finner de sakkunniga att åtgärder måste vidtagas för att befordra rörligheten på bostadsmarknaden genom att låta hyresgästerna i större omfattning än vad nu är fallet ordna sin bostadsfråga genom byten. Vid valet mellan att införa tvångsbytesrätt och att utnyttja fastighetsägarnas nu deklarerade vilja att frivilligt medverka till lägenhetsbyten har de sakkunniga stannat för att pröva den senare, frivilliga linjen under aktiv medverkan från fastighetsägarnas organisationer. De sakkunniga har emellertid utarbetat lagtext jämte motiv till en tvångsbytesrätt, som kan införas i lagen om frivilliglinjen icke skulle visa sig effektiv. Ledamoten Geijer har på denna punkt emellertid förordat omedelbar lagstiftning om tvångsbytesrätt.

Vad angår *förfarandet i hyrestvister* föreslås, att medlingen skall ges en central uppgift. Statliga medlingsnämnder skall enligt förslaget inrättas med stora distrikt och med en domare som ordförande och en intresserepresentant från vardera sidan. Medling skall vara obligatorisk i så gott som varje hyrestvist. Både besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätt skall sålunda påkallas hos medlingsnämnden, som har att medla och i allmänhet är skyldig att framlägga medlingsbud. Om parten inte inom av nämnden föreskriven tid förklarar att han förkastar medlingsbudet, anses förlikning träffad i enlighet med detta. Medlingsnämnden kan också på parternas gemensamma framställning konstituera sig som skiljenämnd och med för par-

terna bindande verkan avgöra tvisten genom skiljedom. Med hänsyn till det sagda väntas ett begränsat antal tvister komma under prövning av domstol, som i händelse av att medling misslyckas och skiljedom ej påkallas får slita såväl besittningsskydds- som överlåtelsetvister.

Som domstol i första instans föreslås en till den vanliga häradsrätts- och rådhusrättsorganisationen knuten hyresdomstol, bestående av den ordinära underdomstolens ordförande samt två lekmannadomare utsedda på förslag av intresseorganisationerna på vardera sidan. Rättegången avses bli densamma som i vanliga tvistemål ehuru med vissa avvikelser, bl. a. beträffande rättegångskostnaderna. Sålunda skall, i likhet med vad nu gäller vid hyresnämnd, vardera parten stå sina kostnader vid hyresdomstol i besittningsskydds- och hyressättningstvister rörande bostadslägenhet. Part kan fullfölja sin talan till hovrätt och högsta domstolen. I besittningsskyddstvister skall hovrätten som regel vara sista instans, liksom i mål om förstagångshyra.

Även *andra lagstiftningsfrågor* har behandlats än de ovan angivna. I samband med främst besittningsskyddsfrågorna har viss översyn gjorts av andra viktiga regler i hyreslagstiftningen. Nämnas kan reglerna om uppsägning, förverkande och otillbörlig tillämpning av hyresvillkor. En särskild regel avses skola hindra att otillbörligt vederlag utkrävs för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt.

De berörda nya lagreglerna har utformats såsom ingående i 3 kap. nuvarande nyttjanderättslagen men förutsättes i samband med den nya jordabalkens ikraftträdande skola överflyttas till hyreskapitlet (12 kap.) i denna balk med de justeringar som därav kan föranledas.

Den nya lagstiftningen föreslås äga tillämpning från den 1 november 1967 med undantag för Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna, där de nya reglerna om besittningsskydd och hyressättning i fråga om bostadslägenheter föreslås icke få verkan före den 1 januari 1970. Vad nu sagts innebär inte att ingångna avtal redan då faller under ny lag. De angivna båda tidpunkterna utgör nämligen för dessa avtal blott utgångspunkt för fastställandet av när de nya reglerna får verkan i de enskilda fallen. Så sker i fråga om bostäder i de tre storstadsregionerna i och med att löpande hyresperiod går ut den 1 januari 1970 eller senare. För övriga hyresobjekt (bostadslägenheter utanför storstadsregionerna och lokaler i hela landet) föreslås att, om hyresavtalet säges upp till den tidpunkt efter den 1 november 1967, då löpande hyresperiod går ut, skall hyresgästernas besittningsskydd och hyressättningen bedömas icke enligt de nya bestämmelserna utan enligt de äldre. Däremot blir de nya reglerna i dessa hänseenden tillämpliga om uppsägning sker först till nästföljande hyresperiods utgång. På avtal med obestämd hyrestid föreslås dessa nya regler bli tillämpliga, om uppsägning sker till senare tidpunkt än den då avtalet tidigast kan bringas att upphöra efter den 1 november 1967. Beträffande långtidsavtal där hyrestiden utgår

1969 eller senare får ifrågavarande regler alltid verkan vid utgången av sagda hyrestid. Genom dessa och övriga övergångsbestämmelser åstadkommes att den nya lagstiftningen successivt blir tillämplig på de olika hyresavtalen och att några luckor icke vid övergången uppstår i hyresgästernas besittningsskydd.

Förslag
till
Lag om ändring i vissa delar av lagen om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas att 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

3 kap.

Hyra

Inledande bestämmelser

1 §.

Bestämmelserna i detta kapitel äga tillämpning på avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag, så ock på avtal, som tillika omfattar upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenhet, såvida jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Vad i detta kapitel stadgas skall gälla jämväl i fråga om upplåtelse av lägenhet genom avtal om tjänst eller i anslutning till sådant avtal.

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

Hyresavtals ingående

2 §.

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om endera parten begär det.

Sker ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen, skall anteckning härom göras å handlingen, om endera parten begär det. Detsamma gäller, om någon i laga ordning trätt i hyresgästens ställe.

Hyresavtals upphörande m. m.

3 §.

Hyresavtal upphör att gälla allenast efter det uppsägning skett å någondera sidan, såvida ej annat följer av vad i detta kapitel eller eljest finnes stadgat. Hyresavtal gällande för bestämd tid ej överstigande nio månader utan

förbehåll om uppsägning skall dock upphöra att gälla utan att uppsägning skett.

Har ej viss uppsägningstid avtalats skall, om ej annat följer av vad i 4 § är stadgat, avtalet upphöra att gälla

1. om hyrestiden är högst en vecka, dagen efter det uppsägning skedde;
2. om hyrestiden är längre än en vecka men längst fjorton dagar, två dagar efter uppsägningen;
3. om hyrestiden är längre än fjorton dagar men längst tre månader, en vecka efter uppsägningen;
4. om hyrestiden är längre än tre men längst sex månader, en månad efter uppsägningen;
5. om hyrestiden är längre än sex månader men längst ett år, tre månader efter uppsägningen;
6. om hyrestiden är längre än ett men längst fem år, sex månader efter uppsägningen;
7. om hyrestiden är längre än fem år, ett år efter uppsägningen; och
8. om hyrestiden ej är bestämd, en månad eller, där hyresförhållandet varat längre än ett år, tre månader efter uppsägningen.

4 §.

Uppsäges hyresavtal av anledning som i 11—14 och 16—19 §§ sägs, skall det genast upphöra att gälla. Vad nu sagts skall även tillämpas i fall som avses i 41 §, om ej annat följer av vad i 43 § stadgas.

Om avtalets upphörande i fall som avses i 7 § andra stycket, 26 § andra stycket eller 78 § tredje stycket stadgas i samma lagrum.

Uppsäges eljest avtalet av anledning som enligt vad i detta kapitel sägs medför rätt för endera parten att frånträda avtalet, skall det upphöra att gälla å tid, som i 3 § är stadgat för varje särskilt fall; hade hyresgästen icke tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra.

5 §.

Hyresavtal, som träffats för bestämd tid överstigande nio månader utan förbehåll om uppsägning, skall anses förlängt ett år i sänder, om det ej uppsäges.

Hyresavtal, som träffats för bestämd tid ej överstigande nio månader utan förbehåll om uppsägning, skall anses förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden inom en månad därefter anmanat honom att flytta.

6 §.

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresavtalet gäller för bestämd tid överstigande nio månader eller om det slutits för obestämd tid och vid den tidpunkt, till vilken uppsägning sker, varat mer än nio månader.

Vad i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken stadgas om delgivning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon på grund av fullmakt behörig att mottaga uppsägning eller är någon satt att på hyresvärdens vägnar uppbära hyra, må uppsägning ske hos honom.

Träffas ej den, som sökes för uppsägning, i sitt hemvist må uppsägning ske genom att uppsägningshandlingen tillställes honom genom rekommenderat brev med mottagningsbevis. Uppsägningen skall anses ha ägt rum den dag, då enligt poststämpel brevet utlämnades.

Har uppsägning ej kunnat ske i den ordning som sägs i tredje stycket, må uppsägningshandlingen lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll, som han tillhör, eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till där anställd person, varjämte ett exemplar av uppsägningshandlingen skall i rekommenderat brev sändas till den som avses med uppsägningen. Uppsägningen skall anses ha 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 äga rum genom kungörande i allmänna tidningarna.

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

Om skyldighet för hyresvärden att vid uppsägning av hyresavtal lämna hyresgästen viss underrättelse stadgas i 48 §.

7 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tiden för nyttjanderättens bestånd överskrides, och vill endera parten frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall han uppsäga avtalet.

Dör hyresgästen under hyrestiden, äger dödsboet, om lägenheten förhyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, inom en månad från dödsfallet uppsäga avtalet att upphöra, om hyrestiden är längre än sex månader, tre månader efter uppsägningen och eljest å tid, som i 3 § är stadgad för varje särskilt fall. Hade den döde förhyrt lägenheten gemensamt med sin make, skall uppsägningsrätten tillkomma dödsboet och maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, skall vad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgat angående livstidsarrende äga motsvarande tillämpning. Då avtalet på grund av hyresgästens eller hans änkas död upphör att gälla, skall lägenheten avträdas inom tre månader från dödsfallet.

8 §.

Infaller dag då lägenhet skall tillträdas eller avträdas å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde ske nästa söckendag.

Senast klockan 12 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 annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §.

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.

10 §.

Blir lägenheten före tillträdet så förstörd, att den ej kan brukas för det avsedda ändamålet, är avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om händelsen, äger denne rätt till skadestånd.

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 skadestånd.

11 §.

Uppkommer före hyrestidens början å lägenheten ringare skada än i 10 § första stycket sägs och är ej skadan avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än 13 § avser, å tillträdesdagen icke i det skick, som hyresgästen äger fordra, är han berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på tillsägelse ombesörja det så snart ske kan. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja det så snart ske kan, äger hyresgästen uppsäga avtalet. Uppsägning må dock 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 är hyresgästen även berättigad till skadestånd, om ej hyresvärden visar att förefintlig brist icke beror på hans försummelse.

Vad ovan i denna paragraf stadgas äger tillämpning även för det fall att lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i det skick som sagts i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående ägt kännedom om bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

12 §.

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 10 § andra stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.

13 §.

Avser hyresavtalet lägenhet, som vid avtalets ingående ej färdigställts, och är lägenheten ännu ej i färdigt skick, då tillträde skall ske, äger hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran samt rätt, som i 11 § 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 är även berättigad till skadestånd, om ej hyresvärden visar att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

14 §.

Är lägenheten ej i rätt tid utrymd av den som skall avflytta, äger hyresgästen erhålla skälig nedsättning i hyran för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Undanröjes icke hindret genast efter det hyresvärden underrättats om förhållandet, skall vad i 11 § är stadgat om rätt för hyresgästen att på grund av brist i lägenheten uppsäga avtalet äga motsvarande tillämpning. Hyresgästen är även berättigad till skadestånd, om ej hyresvärden visar att uppehållet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

15 §.

Det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 9 § äger fordra.

16 §.

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, hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 10—12 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning, i fråga om myndighets beslut dock ej förrän beslutet skall lända till efterrättelse.

17 §.

Vad ovan är stadgat om skada eller brist å lägenheten skall även gälla, om till men för hyresgästen ohyra förekommer i lägenheten.

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 rätt till ersättning för oundgänglig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för ohyrans utrotande.

18 §.

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 11 § sägs att uppsäga avtalet, om han var i god tro när avtalet slöts.

19 §.

Finnes lägenhet, som är uthyrd för att helt eller till väsentlig del användas till bostad, vara så beskaffad att bostadens användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa och avhjälper hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, äger hyresgästen uppsäga avtalet, även om rätt därtill icke enligt vad förut stadgats tillkommer honom.

Hyrans erläggande m. m.

20 §.

Har avtal ej träffats om tiden för erläggande av hyra, som skall utgå i penningar, skall hyran betalas senast å sista söckendagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, 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, 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 ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran erläggas å ort utom riket, är hyresvärden skyldig vidkännas kostnaden därför.

Har från postanstalt inom riket hyran avsänts till hyresvärden genom postanvisning eller genom inbetalningskort till hans postgirokonto eller har innehavare av sådant konto erlagt hyran till hyresvärden genom giro- eller utbetalningskort, skall hyran anses ha kommit hyresvärden tillhanda den dag, då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskort inkom till postgirokontoret. Vad nu sagts skall äga motsvarande tillämpning i fråga om betalning av hyra över bankgiro å bankkontor inom riket.

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

21 §.

Anser hyresgästen att han enligt någon av bestämmelserna i 11—14, 16—18 och 26 §§ är berättigad till skadestånd, nedsättning i hyra eller ersättning för avhjälpande av brist eller att han eljest har genfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp å hyra som utgår i penningar, äger han nedsätta beloppet hos överexekutor. Råder tvist om skyldighet att erlägga 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 nedsättes hos överexekutor, skall skriftlig uppgift i två exemplar lämnas om hyresförhållandet och förfallodagen samt om grunden för avdraget eller, vid tvist som i första stycket 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 det föregående sägs, äger hyresvärden icke göra gällande, att nyttjanderätten blivit förverkad på den grund att det nedsatta beloppet ej erlagts till honom.

22 §.

Överexekutor skall ofördröjligen i rekommenderat brev giva hyresvärden meddelande om nedsättning enligt 21 §.

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.

Hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande m. m.

23 §.

Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes. Hyresvärden äger dock icke åberopa avvikelse, som för honom är utan betydelse.

24 §.

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 likaledes skyldig att ersätta skadan. Han är dock icke ansvarig för brandskada, som sålunda uppstått, såvida han icke brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller yppas brist, med vars avhjälpande ej kan anstå utan allvarlig olägenhet, skall hyresgästen genast lämna hyresvärden meddelande därom. Är hyresgästen och hans husfolk 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, om 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 förut i denna paragraf stadgats om skada eller brist skall äga motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Har hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som nye innehavaren, om lägenheten hade varit förhyrd av honom, skolat ersätta enligt bestämmelserna i denna paragraf.

25 §.

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 24 § första stycket svarar.

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

26 §.

Hyresvärden äger utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete, som ej utan ska-

da kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg äger 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 sex månader efter uppsägningen utan hinder av att längre hyrestid 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.

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 17 § är stadgat äga motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att i fall som avses i 26 § 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.

28 §.

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. Har lägenheten upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, äger dock hyresvärden frånträda avtalet endast om det finnes vara av väsentlig betydelse för hyresvärden att ny säkerhet ställs och det icke är mot hyresgästen obilligt att upplösa hyresförhållandet.

Verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m.

29 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt lägenheten, skall hyresavtalet utan särskilt förbehåll gälla mot nye ägaren, om det är skriftligen upprättat. Är 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; i annat fall gäller avtalet mot honom.

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. Hyresgäst äger dock 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.

30 §.

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

31 §.

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

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

Uppsäges avtalet av anledning som nu sagts, äger hyresvärden rätt till skadestånd.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §.

Ej må hyresgästen, i vidare mån än som framgår av 34 och 35 §§, utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten.

33 §.

Önskar hyresgästen överlåta hyresrätten och vägrar hyresvärden samtycke utan skälig anledning, äger hyresgästen, om förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden i hyrestvister, inom tre veckor från det medlingen avslutades uppsäga hyresavtalet att upphöra å tid, som i 3 § är stadgad för varje särskilt fall.

34 §.

Vill hyresgäst, som icke är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna lägenhet, som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas så-

som bostad, överlåta hyresrätten å närstående, som varaktigt sammanbor med honom, äger rätten, där hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden, giva tillstånd till överlåtelsen, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Vad nu sagts skall ock gälla om hyresgästen avlidit under hyrestiden och dödsboet önskar överlåta hyresrätten å dödsbodelägare eller annan närstående med varaktig anknytning till lägenheten.

35 §.

Önskar hyresgäst, som förhyr lägenhet för att helt eller till icke oväsentlig del användas för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, överlåta hyresrätten å annan som skall övertaga den i lägenheten bedrivna verksamheten, äger rätten, där hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden, giva tillstånd till överlåtelsen, såvida hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes.

Sådant tillstånd som avses i första stycket må icke utan synnerliga skäl meddelas hyresgäst, som innehaft lägenheten mindre än tre år.

36 §.

Tillstånd som avses i 34 och 35 §§ må förenas med skäligt förbehåll.

37 §.

Den som övertager hyresrätten inträder, om annat ej överenskommes, från och med tillträdesdagen i överlåtarens rättigheter och skyldigheter gentemot hyresvärden för återstoden av hyrestiden.

Sedan tillträde skett är den avträdande hyresgästen för tiden därefter fri från sina förpliktelser enligt hyresavtalet, såvida ej annat förbehåll fogats vid hyresvärdens samtycke eller förenats med tillstånd enligt 34 eller 35 §.

Den tillträdande hyresgästen är jämte den avträdande ansvarig för förpliktelserna enligt hyresavtalet för tiden före tillträdet.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand m. m.

38 §.

Ej må hyresgäst, i vidare mån än som framgår av 39 §, utan hyresvärdens samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand.

39 §.

Är lägenheten uthyrd för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, och önskar hyresgästen upplåta hela lägenheten i andra hand, äger rätten, där hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden, giva tillstånd härtill, såvida hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning till sin vägran.

Tillstånd som i första stycket sägs må avse begränsad tid och förenas med skäligt förbehåll.

40 §.

Hyresgästen må ej i lägenheten inrymma utomstående personer, om men därav kan uppkomma för hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

41 §.

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 förfallodagen, dock ej i fall, där hyran skolat erläggas i förskott för längre tid än en månad, med mindre hyresgästen dröjer 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 förfallodagen, liksom ej heller i fall där annat följer av 57 §;

2. om hyresgästen undandrager 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 hyresrätten eller upplåtit lägenheten i andra hand och ej på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om lägenheten nyttjas i strid med vad i 23 eller 40 § är stadgat och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

5. om hyresgästen eller, då hyresrätten överlåtits eller lägenheten 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 hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits till annan, denne åsidosätter något av vad enligt 25 § 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 26 § 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 betydenhet, må hyresgästen ej skiljas från lägenheten.

Uppsäges avtalet, äger hyresvärden rätt till skadestånd.

42 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 41 § första stycket 1—4, 6 eller 7 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. Vad nu sagts skall även gälla, om hyresvärden icke inom två månader från det han fick kännedom om förhållande, som avses i 41 § första stycket 5 eller 8, uppsagt avtalet eller inom samma tid från det han erhöll vetskap om att hyresgästen olovligen överlåtit hyresrätten eller upplåtit lägenheten till annan tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

43 §.

Är hyresrätten enligt vad som sagts i 41 § 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, om senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlägges på sätt i 20 § tredje eller fjärde stycket sägs eller nedsättes hos överexekutor såsom i 21 § 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.

Rätt till förlängning av hyresavtalet

44 §.

Bestämmelserna i 45—57 §§ äga tillämpning å lägenhet som uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, dock ej

1. då lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad;
2. då hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd; eller
3. då hyresrätten enligt förbehåll, som äger laga verkan, icke vidare är förenad med rätt till förlängning av avtalet.

45 §.

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet, är hyresgästen berättigad till förlängning av hyresavtalet, om ej annat följer av vad nedan i denna paragraf eller eljest finnes stadgat.

Rätt till förlängning av avtalet tillkommer ej hyresgästen

1. om hyresrätten är förverkad; eller

2. om hyresvärden i annat fall har ett väsentligt intresse av att upplösa hyresförhållandet och det icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att han måste flytta.

Har hyresvärden allenast fog kräva, att hyresgästen avträder en del av lägenheten, äger hyresgästen rätt till förlängning av avtalet rörande återstoden.

46 §.

Vid förlängning av hyresavtalet är hyresgästen skyldig att godtaga den fordrade hyran, om den icke väsentligt överstiger hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet äro likvärdiga. I motsatt fall skall hyran utgå med skäligt belopp. Övriga av hyresvärden uppställda villkor skola godtagas, om de ej strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest äro obilliga.

Har hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet fordrat höjning av hyran eller ändring av annat hyresvillkor, är hyresgästen berättigad att å sin sida yrka nedsättning av hyran eller annan ändring av hyresvillkoren. I sådant fall skall vad i första stycket sägs äga motsvarande tillämpning.

47 §.

Har någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, äga de gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet efter vad i 45 § sägs. Har någon av dem uppsagt avtalet eller äga de eljest på grund av omständighet, som hänför sig allenast till någon av dem, icke gemensamt rätt till förlängning av avtalet, är medhyresgäst, om hyresrätten ej är förverkad, berättigad till förlängning, därest hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom såsom hyresgäst.

Om rätt för make, som icke är medhyresgäst, att övertaga andra makens hyresrätt och utöva rätten till förlängning av avtalet är stadgat i 58—60 §§.

48 §.

Uppsäger hyresvärden hyresavtalet utan att han vill frånträda avtalet av anledning som i 28 eller 41 § sägs, åligger det honom att i uppsägningshandlingen underrätta hyresgästen om att denne har att inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, såvida hyresgästen icke åtnöjes med att flytta. Har sådan underrättelse som nu sagts icke skett, är uppsägningen utan verkan.

49 §.

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och kan överenskommelse ej träffas om upplösning eller förlängning av avtalet eller om villkoren för fortsatt hyresförhållande, har hyresgästen att inom tre veckor från uppsägningen

hänskjuta tvisten till medlingsnämnden, såvida han icke åtnöjes med att flytta.

50 §.

Träffas förlikning av innehåll att hyresavtalet förlänges, skola, om annat ej överenskommes, de villkor, varom parterna förlikts, gälla från den nya hyrestidens början.

Parterna må hos medlingsnämnden gemensamt påkalla, att tvisten med för dem bindande verkan avgöres genom skiljedom.

51 §.

Träffas icke förlikning och påkallas ej skiljedom, skall hyresgästen, om han icke åtnöjes med att flytta, väcka talan mot hyresvärden inom tre veckor från det hyresgästen erhöll underrättelse om att medlingsförfarandet förklarats avslutat.

52 §.

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skola, om tvist rått om villkoren för fortsatt hyresförhållande, villkoren fastställas. Dom eller skiljedom, varigenom hyresgästens talan bifallits, skall anses som avtal om förlängning av hyresförhållandet, om ej annat följer av 54 §.

53 §.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, må skäligt uppskov med avflyttningen kunna medgivas, såvida ej hyresrätten förverkats eller hyresgästens rätt till förlängning förfallit.

54 §.

Hyresgäst, som ej åtnöjes med de enligt 52 § bestämda villkoren, må inom tre veckor från det domen vann laga kraft underrätta hyresvärden, att han ej önskar kvarbo. Hyresförhållandet skall i sådant fall, såvida annat ej överenskommes, upphöra att gälla å hyrestidens sista dag eller, om tiden gått till ända, omedelbart. På särskild, inom nämnda tid ingiven ansökan må medlingsnämnden medgiva skäligt uppskov med avflyttningen, såvida ej hyresrätten är förverkad.

Mot nämndens beslut må talan ej föras.

55 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu ej klarlagt huruvida hyresavtalet skall förlängas eller hyresvillkor ändras, äger hyresgästen kvarbo i lägenheten på oförändrade villkor i avbidan på att de slutliga hyresvillkoren för samma tid blivit bestämda.

Har lägenheten uthyrts till annan, innan frågan om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet avgjorts, är det utan verkan mot hyresgästen.

56 §.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet men avgöres målet först efter hyrestidens utgång eller medgives uppskov med avflyttningen, skola de förut gällande villkoren äga fortsatt tillämpning för tiden mellan avtalets upphörande och avflyttningen.

Vad i första stycket sägs skall äga motsvarande tillämpning i fall som avses i 54 §.

57 §.

Är hyresgästen 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 skyldig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, skall å det överskjutande beloppet erlägga ränta med sex procent för år som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Rätt för hyresgästs make att övertaga hyresrätten till makarnas gemensamma bostad m. m.

58 §.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make, genom bodelning eller skifte i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död tillagts maken, är denne berättigad att träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make, som är ende arvinge i boet efter hyresgästen. Vad sålunda är stadgat skall äga motsvarande tillämpning, då lägenheten förhyrts av makar gemensamt.

Har hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt vad i första stycket sägs, är hyresgästen eller dödsboet efter honom därefter fri från sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make är jämte hyresgästen eller hans dödsbo ansvarig för förpliktelserna enligt hyresavtalet för tiden före underrättelsen.

59 §.

Skall hyresavtal, varigenom lägenhet förhyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, till följd av uppsägning upphöra att gälla och äger hyresgästen på grund av förverkande eller eljest icke rätt till förlängning av avtalet efter vad i 45 § är stadgat, är hyresgästens make, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad att inträda såsom hyresgäst och

utöva rätten till förlängning av hyresavtalet, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Vad nu sagts skall ej gälla make, som har del i hyresrätten; i sådant fall skall vad i 47 § är stadgat om medhyresgäst äga motsvarande tillämpning.

60 §.

Kunna hyresvärden och hyresgästens make icke enas om övertagande av hyresrätten eller förlängning av hyresavtalet enligt vad i 59 § sägs, har hyresgästens make, om han vill åtnjuta sin rätt till övertagande eller förlängning av avtalet, att hänskjuta tvisten till medling senast tre veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar att han skall avflytta. Meddelandet skall innehålla sådan underrättelse som i 48 § sägs; eljest är det utan verkan. I övrigt skall vad i 44—57 §§ är stadgat om hyresgäst i tillämpliga delar jämväl hyresgästens make.

Prövning av förstagångshyra

61 §.

Konungen äger förordna, att bestämmelserna i 62—64 §§ skola äga tillämpning i ort, där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av oskälig hyresstegring för lägenhet, som uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad.

Sedan förordnande enligt första stycket meddelats, åligger det i fortsättningen bostadsstyrelsen att besluta om i vilka orter bestämmelserna i 62—64 §§ skola äga tillämpning.

Över bostadsstyrelsens beslut enligt andra stycket må besvär anföras av den, vars framställning hos styrelsen i fråga enligt samma stycke lämnats utan bifall, ävensom av vederbörande kommun och av organisation, som företräder fastighetsägare eller hyresgäster i orten.

Närmare föreskrifter om bostadsstyrelsens befattning med frågor enligt andra och tredje styckena meddelas av Konungen.

62 §.

I ort, där förordnande enligt 61 § gäller, må hyresvärd eller hyresgäst påkalla prövning av hyra, som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller inom nio månader därefter (förstagångshyra).

Från prövning enligt första stycket är undantagen hyra för lägenhet, som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning av förstagångshyrans skälighet gäller vad i 46 § första stycket stadgas.

Vad som sägs om hyra skall äga motsvarande tillämpning i fråga om annat hyresvillkor, som kan anses innefatta ekonomisk förpliktelse för hyresgästen.

63 §.

Prövning av förstagångshyra påkallas på sätt föreskrives angående tvists hänskjutande till medling. Ansökan skall för att kunna upptagas till prövning ha inkommit till medlingsnämnden inom ett år från det hyresförhållandet började, dock senast innan medlingsförfarande i anledning av yrkande av hyresvärden om höjning av hyran förklarats avslutat.

Parterna må hos medlingsnämnden gemensamt påkalla, att tvisten med för dem bindande verkan avgöres genom skiljedom.

Träffas icke förlikning och påkallas ej skiljedom, må part väcka talan inom tre veckor från det han erhöll underrättelse om att medlingsförfarandet förklarats avslutat.

64 §.

Förordnande om nedsättning av förstagångshyra äger verkan från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades hos medlingsnämnden.

Rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning m. m.

65 §.

Har lägenhet upplåtits för att helt eller till väsentlig del nyttjas för annat ändamål än bostad, äga bestämmelserna i 66—71 §§ tillämpning å upplåtelsen, dock ej om hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd eller annat följer av förbehåll, som äger laga verkan mot hyresgästen.

66 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla och vägrar hyresvärden att låta hyresgästen komma i åtnjutande av förlängning av hyresavtalet, är hyresvärden, såvida han ej har befogad anledning till sådan vägran, pliktig att i den omfattning som prövas skälig ersätta hyresgästen för

1. flyttningskostnader,
2. sådan värdeminskning å hyresgästens egendom som beror på hyresförhållandets upplösning,
3. värdet av sådana av hyresgästen utförda förändringar med avseende å den förhyrda lokalen som ökat lägenhetens värde såsom hyreslägenhet, dock endast om det kan antagas, att hyresavtalet ingåtts under den förutsättningen från hyresgästens sida att han skulle vara berättigad att utföra sådana förändringar eller ock hyresvärden lämnat sitt samtycke därtill, ävensom
4. sådan av hyresförhållandets upplösning föranledd skada, som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet.

Ersättningsskyldighet som i första stycket sägs åligger ock hyresvärden, om han för förlängning kräver hyra, som ej är skälig, eller uppställer annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

67 §.

Har hyresgästen icke inom tre veckor från det uppsägning från hyresvärdens sida skett givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 66 § förfallen. Har sådant tillkännagivande skett inom sagda tid, åligger det hyresvärden att inom tre veckor därefter uppgiva på vilka villkor han är villig att låta hyresgästen komma i åtnjutande av förlängning av hyresavtalet eller ock av vad orsak han vägrar att medgiva förlängning. Underlåter han det, är hyresgästen berättigad till ersättning för skada som i 66 § sägs, såvida ej hyresrätten är förverkad.

Har hyresvärden fullgjort vad enligt första stycket åligger honom, har hyresgästen att inom tre veckor därefter hänskjuta tvisten till medling; eljest är hans rätt till ersättning enligt 66 § förfallen.

68 §.

Träffas icke förlikning, skall hyresförhållandet upphöra att gälla vid hyrestidens slut; dock är hyresgästen ej skyldig att avflytta förrän sex månader förflutit från det medlingsförfarandet förklarats avslutat, såvida ej hyresrätten är förverkad. När särskilda skäl föranleda därtill, må i förekommande fall medlingsnämnden förordna, att hyresgästen icke skall åtnjuta sådant anstånd med avflyttningen som nu sagts. Mot nämndens beslut må talan ej föras.

Är hyresgästen på grund av stadgandet i första stycket berättigad att kvarsitta i lägenheten viss tid efter avtalets upphörande, skola de förut gällande hyresvillkoren därunder äga fortsatt tillämpning.

69 §.

Parterna må hos medlingsnämnden gemensamt påkalla att tvist om förlängning av hyresavtal med för dem bindande verkan avgöres genom skiljedom. Skiljedom, varigenom hyresförhållandet förlänges, skall anses som avtal om sådan förlängning.

70 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla och är det med hänsyn till den verksamhet hyresgästen bedriver eller eljest av synnerlig vikt för honom att icke behöva avflytta vid hyrestidens utgång, må medlingsnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att dagen för avflyttning från lägenheten eller del därav skall framflyttas viss tid, högst sex månader.

Förordnande som i första stycket sägs må ej meddelas om hyresrätten är förverkad eller hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande olägenhet eller skada. Ej heller må anstånd meddelas om hyresgästen på grund av vad i 68 § föreskrivits eller med hänsyn till tidpunkten

för uppsägningen av hyresavtalet ändock måste anses ha erhållit skäligt rådrum med avflyttningen.

Meddelas anstånd med avflyttningen skall tillika bestämmas de hyresvillkor som skola gälla under anståndstiden.

Mot nämndens beslut må talan ej föras.

71 §.

I mål angående ersättning enligt 66 § må rätten i avvaktan på målets avgörande på yrkande av hyresgästen föreskriva, att förskott skall utgå i avräkning å ersättning, som slutligen kan komma att fastställas i målet.

Vad i första stycket sägs skall ej äga tillämpning med mindre hyresvärden medgivit ersättningsskyldighet eller genom lagakraftvunnen dom förklarats pliktig utgiva ersättning till hyresgästen och ej heller om förskottet skulle bli obetydligt.

Har rätten förut utlåtit sig i fråga om förskott, må nytt beslut i sådan fråga ej meddelas innan tre månader förflutit sedan föregående beslut vann laga kraft.

Har hyresgästen uppburit förskott, vilket överstiger den ersättning som slutligen tillerkännes honom, skall han förpliktas att till hyresvärden återgälda överskjutande belopp jämte sex procent ränta däråfrån den dag beloppet uppbars till dess betalning sker.

Bevarande av rätt till talan m. m.

72 §.

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, om ej annat överenskommits, 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.

73 §.

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

74 §.

Är sådant meddelande från hyresvärdens sida, som avses i 10 eller 67 §, avlämnat i rekommenderat brev å postanstalt inom riket för befordran till mottagarens vanliga adress, skall avsändaren anses ha fullgjort vad på honom ankommer. Detsamma gäller beträffande meddelande från hyresgästens sida, som avses i 11, 14, 19, 24, 58 eller 67 §; i fall som i 24 § sägs är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Vid delgivning av sådant meddelande, som avses i 54 och 60 §§, skall iakttagas vad i 6 § är stadgat om uppsägning.

Särskilda bestämmelser

75 §.

Är tillämpningen av villkor, vilket upptagits i hyresavtal eller i annan handling som upprättats i anledning av upplåtelse av lägenhet, uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, må villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

76 §.

Den som vid upplåtelse av lägenhet, avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet utnyttjar någons trångmål till följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att mottaga särskilt vederlag såsom villkor för upplåtelsen eller överlåtelsen må förpliktas att återbära vad sålunda mottagits.

Talan om återbäring som i första stycket sägs skall väckas inom ett år från det vederlaget uppbars.

77 §.

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

78 §.

Har arbetsgivare eller annan för honom upplåtit bostad till arbetstagare i och för dennes anställning, skola bestämmelserna i detta kapitel om rätt att överlåta eller övertaga hyresrätt eller rätt till förlängning av hyresavtal eller prövning av hyra icke äga tillämpning, om i kollektivavtal, som träffas mellan staten, kommun eller arbetsgivarsammanslutning och huvudorganisation på arbetstagarsidan, överenskommits att sagda bestämmelser icke skola gälla dylik upplåtelse.

Har i annat fall än i första stycket sägs i avtal angående bostad, som upplåtits i anslutning till tjänst, hyresgästen förklarats skyldig att avflytta om han lämnar tjänst varav bostadsupplåtelsen var betingad och sker senare än tre år från upplåtelsen uppsägning till avflyttning, må vid prövning enligt 45 § av rätt till förlängning av hyresavtalet skyldighet att avflytta icke grundas enbart på det förhållandet att tjänsten upphört. Nämnda tid må, då skäl därtill äro, genom beslut av medlingsnämnd förlängas för visst hyresförhållande med högst ett år i sänder. Ansökan om förlängning må av nämnden upptagas om den inkommer till nämnden inom tre år från det upplåtelsen gjordes eller, om förlängning skett, inom förlängningstiden. Mot nämndens beslut må talan ej föras.

Vid uppsägning av avtal rörande bostad som upplåtits i anslutning till tjänst skall, även om annat avtalats eller följer av 3 §, hyresgästen åtnjuta en uppsägningstid av minst en månad.

Vad i andra och tredje styckena stadgats skall icke gälla då bostaden upplåtits i anslutning till tjänst, som i allmän verksamhet är förenad med bostadstvång, eller tjänst, som är av övervägande övervaknings- eller vaktkaraktär, eller tjänst inom lantbruket eller som fastighetsskötare eller ock annan tjänst, beträffande vilken det är oundgängligen nödvändigt att arbetsgivaren äger förfoga över bostaden till upplåtelse åt tjänstens innehavare.

79 §.

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, om hyrans bestämmande eller om ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning.

Skiljeavtal, som avses i första stycket, är ej heller gällande, om därigenom annan skiljenämnd utsetts än medlingsnämnd i hyrestvister.

80 §.

Förbehåll som strider mot bestämmelserna i detta kapitel är, om ej annat följer av vad för varje särskilt fall är stadgat, utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger träda i hyresgästens ställe.

Avtal må med bindande verkan träffas om inskränkning i rätten att enligt 16 § 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 ock låter utföra visst annat arbete som särskilt angivits i avtalet.

Har lägenhet upplåtits för att helt eller till viss del nyttjas för annat ändamål än bostad, skall förbehåll, varigenom hyresgästens ansvarighet utsträckes utöver vad i 24 § är stadgat, äga laga verkan.

Förbehåll, enligt vilket hyresrätt icke skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet, skall gälla mot hyresgästen och dennes make, om förbehållet tillkommit efter det hyresförhållandet varat nio månader i följd och träffats inför medlingsnämnden eller rätten. Hade hyresgästens make sin bostad i lägenheten, när dylikt förbehåll slöts, är det dock icke gällande mot honom, med mindre han godtagit detsamma.

Förbehåll, varigenom hyresgästen avstått från rätt till ersättning eller anstånd med avflyttningen i händelse av hyresförhållandets upplösning, är gällande mot honom, om det tillkommit efter det hyresförhållandet varat nio månader i följd och intagits i särskilt upprättad handling.

Vissa bestämmelser om förfarandet i hyrestvister

81 §.

Hyrestvist må av part hänskjutas till medling inför medlingsnämnd. Om medling stadgas i lagen om medling i hyrestvister. I stället för medling må parterna gemensamt påkalla skiljedom i enlighet med vad i samma lag sägs. Skiljedom må ock påkallas efter det medlingsförfarande inletts.

Hyrestvist upptages av medlingsnämnden i den ort, där fastigheten är.

82 §.

Hyrestvist må icke upptagas till prövning av domstol, med mindre medling ägt rum i tvisten eller ock av parten påkallad medling ej kunnat komma till stånd på grund av motpartens utevaro. Vad nu sagts skall dock icke gälla om hyresvärden vill frånträda avtalet av anledning, som i 28 eller 41 § sägs, eller om han i lagsökningsmål vill yrka utfående av ogulden hyra eller om talan föres om återbäring av vederlag som i 76 § sägs. Har sådan tvist hänskjutits till medling, må utan hinder därav tvisten prövas.

Att part, som vill tillvarataga sin rätt, har att i vissa fall inom bestämd tid hänskjuta hyrestvist till medling stadgas i 49 §, 60 §, 63 § första stycket och 67 § andra stycket.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, må domstolen då så finnes lämpligt förordna, att tvisten helt eller delvis skall hänskjutas till medling.

83 §.

Angående domstol i hyresmål och rättegången i sådant mål gäller vad i fråga om allmän domstol är stadgat, om ej annat följer av vad i 84—91 §§ sägs.

84 §.

Första domstol i hyresmål är hyresdomstol, en för varje domsaga eller stad med rådhusrätt.

Hyresmål upptages av hyresdomstolen i den ort, där fastigheten är.

Hyresdomstol består av ordförande och två ledamöter. Ordförande är häradsrättens eller rådhusrättens ordförande. Av ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden. I mål angående lägenhet, som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som är väl förtrogen med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

För att tjänstgöra i hyresdomstolar förordnar Konungen för en tid av fyra år i sänder för varje län lämpligt antal ledamöter efter förslag av sådan riksorganisation, som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp varom är fråga. Till ledamot må ej förordnas den som fyllt 70 år. Om de sålunda utsedda lämnas

uppgift till hyresdomstolarna i länet. Ledamöterna kallas till tjänstgöring av domstolens ordförande.

85 §.

Har hyresgästen väckt talan om rätt till förlängning av hyresavtal, må yrkande av hyresvärden om ändring av hyran eller annat hyresvillkor prövas endast om det framställts före huvudförhandlingen i målet.

Hyresgästs yrkande enligt 46 § andra stycket må upptagas till prövning endast om det framställts före huvudförhandlingen.

86 §.

Vid måls avgörande utan huvudförhandling samt vid annan handläggning, som ej sker vid huvudförhandling eller syn å stället, så ock vid huvudförhandling i omedelbart samband med förberedelse, är hyresdomstolen domför med ordföranden ensam.

87 §.

Yppas vid överläggning i hyresdomstol skiljaktiga meningar, gäller vad i rättegångsbalken stadgas beträffande domstol, där allenast lagfarna ledamöter sitta i rätten. Vid omröstning skall ordföranden säga sin mening först.

88 §.

Mål som vid hyresdomstolen anhängiggjorts enligt 51 § och som rör allenast hyresvillkoren så ock mål som anhängiggjorts enligt 63 § tredje stycket må av hovrätten företagas till avgörande utan huvudförhandling, om ej båda parterna begärt sådan förhandling.

89 §.

Talan mot hovrätts avgörande i mål, som anhängiggjorts enligt 51 §, må icke fullföljas, med mindre därigenom avgjorts huruvida

1. hyresförhållande består;
2. uppsägning skett i rätt tid eller till rätt tidpunkt för avtalets upphörande;
3. bestämmelserna i 44—57 §§ äro tillämpliga å hyresavtalet; eller
4. hyresrätten förverkats.

Vad i första stycket 1 och 4 sägs skall gälla även mål, som anhängiggjorts enligt 34, 35 eller 39 §.

I mål, som anhängiggjorts enligt 63 § tredje stycket, må talan icke fullföljas mot hovrättens avgörande.

Utan hinder av vad i denna paragraf sagts må talan fullföljas mot hovrättens avgörande, såvitt avser rättegångskostnad i hovrätten.

90 §.

I mål, vari talan väckts enligt 51 § eller 63 § tredje stycket, skall vardera parten bära sin rättegångskostnad vid hyresdomstolen, i den mån annat ej

följer av bestämmelserna i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Kostnad för syn och för annan utredning, varom domstolen föranstaltat, skall utgå av allmänna medel.

Fullföljes mål från hyresdomstolen, skall beträffande skyldigheten att ersätta rättegångskostnad i högre rätt gälla vad i 18 kap. nämnda balk är stadgat, dock med iakttagande av vad i första stycket sägs.

91 §.

I mål angående ersättning för skada som i 66 § sägs skall i fråga om rättegångskostnad gälla vad i 18 kap. rättegångsbalken är stadgat; dock skall beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gälla, att hyresvärden, om obefogad förlängningsvägran anses föreligga och annat ej föranledes av 18 kap. 3, 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall vidkännas sin kostnad, så ock kostnad som åsamkas hyresgästen genom att hyresvärden ensam fullföljt talan.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 november 1967.

2. Nya lagen skall med de undantag här nedan stadgas ej äga tillämpning på hyresavtal, som slutits före lagens ikraftträdande. Är hyresavtal ingånget 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 — om ej annat följer av punkt 4 — från nämnda tid nya lagen till alla delar tillämpas på avtalet.

3. Utan hinder av vad under punkt 2 sägs skola bestämmelserna i 3 kap. 3—8, 44—60, 65—71 samt 81—91 §§ nya lagen jämväl äga tillämpning på hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande, såvida hyrestiden är bestämd så att den utgår den 1 januari 1969 eller senare.

4. Har inom någon av följande städer eller kommuner, nämligen *Stockholm*, Boo, Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Saltsjöbaden, Sollentuna, Solna, Stocksund, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands Väsby, Vaxholm, Västerhaninge, Österhaninge och Österåker samt *Göteborg*, Kungälv, Kållered, Lerum, Mölndal, Nödinge, Partille, Råda, Säve och Tuve ävensom *Malmö*, Burlöv, Lomma (med undantag av förutvarande Flädie kommun) och Lund, lägenhet uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad skall, utan hinder av vad under punkterna 1—3 sägs, bestämmelserna i 3 kap. 44—60 samt 81—91 §§ nya lagen äga tillämpning på hyresavtalet allenast om hyrestiden utgår den 1 januari 1970 eller senare; i annat fall skall på hyresavtalet i stället tillämpas vad i äldre lag finnes föreskrivet.

5. Har hyresregleringslagen till följd av bestämmelserna under punkterna

2—4 upphört att äga tillämpning på hyresavtal, varigenom lägenhet uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, skall avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, så länge det består anses upptaga den hyra och de övriga hyresvillkor som skolat gälla, då hyresregleringen upphörde.

Är hyresavtal slutet för en tid av minst fem år, varav vid nya lagens ikraftträdande återstår minst tre år, skall vad i första stycket stadgas gälla allenast för en tid av ett år, räknat från den dag hyresregleringen upphörde.

Har i hyresavtalet intagits förbehåll, varigenom hyresgästen förbundit sig att utöver den avtalade hyran utgiva den hyra, som av vederbörande myndighet kan komma att medgivas, må utan hinder av vad i första och andra styckena sägs högre hyra uttagas i enlighet med vad myndigheten må ha bestämt.

6. Vad i 3 kap. 58 § nya lagen stadgas om rätt för hyresgästs make att övertaga lägenhet skall ej äga tillämpning om äktenskapet upplösts eller hemskillnad vunnits före nya lagens ikraftträdande; i sådant fall skall i stället tillämpas vad i äldre rätt finnes föreskrivet.

7. Bestämmelserna i 3 kap. 72 och 73 §§ nya lagen skall gälla jämväl avtal som ingåtts före nya lagens ikraftträdande.

8. Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning inom viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att generell hyreshöjning, varom förmäles i 5 § hyresregleringslagen, må uttagas jämväl då nämnda lag på grund av här meddelade övergångsbestämmelser upphört att äga tillämpning å hyresavtal, vari intagits förbehåll om skyldighet för hyresgästen att utgiva sådan av vederbörande myndighet medgiven hyreshöjning.

9. Bestämmelserna i 3 kap. 46 och 61—64 §§ skola, i den mån Konungen ej annorlunda förordnar, icke äga tillämpning å hyresavtal beträffande lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och som icke uppsagts till betalning.

10. 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 län skall, om ej Konungen förordnar om annan indelning, finnas en nämnd med uppgift att medla i hyrestvister enligt 3 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom samt att vara skiljenämnd i sådana tvister.

2 §.

Medlingsnämnd består av ordförande och två ledamöter.

Ordförande och ledamöter förordnas av Konungen för en tid av fyra år i sänder. Ordföranden skall vara eller ha varit innehavare av domarämbete. Av ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden. I mål angående lägenhet, som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot som är väl förtrogen med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Till ordförande eller ledamot må icke förordnas den som fyllt 70 år.

För ordförande och ledamöter förordnas i samma ordning som i första stycket sagts suppleanter till lämpligt antal.

Avgår ordförande, ledamot eller suppleant före utgången av den tid, för vilken han utsetts, skall ersättare förordnas för den tid som återstått för den avgångne.

Beträffande jäv mot ordförande eller ledamot gäller vad som är stadgat om domarjäv.

3 §.

Innan ledamot eller suppleant för ledamot utses, skall förslag inhämtas från sådan riksorganisation, som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp varom är fråga.

4 §.

Nämnden är behörig handlägga tvist endast när den är fulltalig. Ordföranden må dock ensam besluta om förberedande åtgärd, avskriva ärende som part återkallat samt i skiljeförfarande leda muntlig förberedelse.

Som nämndens beslut gäller den mening, varom flertalet enar sig. Har var

röstande sin mening och kunna två meningar ej sammanjämkas, gäller ordförandens.

Expeditioner, förelägganden och andra underrättelser skola underskrivas av ordföranden eller, efter förordnande av nämnden, tjänsteman vid denna. Medlingsbud och skiljedom skall dock alltid underskrivas av ordföranden.

5 §.

Medlingsnämnden skall ha fast kansli, som hålles öppet för allmänheten på bestämda tider.

Nämndens ordförande skall på lämpligt sätt kungöra när och var han är anträffbar i nämndens ärenden.

6 §.

Medlingsnämnd är berättigad att för sammanträde utan särskild kostnad förfoga över erforderliga lokaler i tingshus eller annan allmän byggnad.

7 §.

Kostnaderna för medlingsnämndens verksamhet bestridas av statsmedel enligt grunder, som Konungen bestämmer.

8 §.

Framställning, varigenom part hänskjuter hyrestvist till medling, skall vara skriftlig och innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet. Vid sammanträde inför nämnden må medling påkallas genom muntlig framställning.

9 §.

Sedan tvist hänskjutits till medling, skall nämnden snarast utsätta tid och plats för sammanträde, till vilket parterna såvitt möjligt minst sex dagar före sammanträdet skola kallas att inställa sig. Sammanträdet skall hållas senast tre veckor från det tvisten hänsköts till medling, såvida ej särskilda skäl föreligga för längre anstånd.

10 §.

Underlåter part, som påkallat medling, att på kallelse inställa sig inför nämnden, skall ärendet avskrivas. Kan partens utevaro antagas bero på laga förfall eller föreligger eljest anledning till uppskov, skall nämnden dock uppskjuta medlingen och kalla parterna till nytt sammanträde. Kommer parten ej heller då tillstädes, skall ärendet avskrivas.

Kommer ej sökandens motpart tillstädes, skall nämnden giva honom föreläggande vid vite att inställa sig vid nästa sammanträde. Kommer han

likväl då ej tillstädes och finner nämnden icke antagligt, att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas.

Uteblir någon av parterna i tvist som av domstol hänskjutits till nämnden, skall ärendet avskrivas.

11 §.

Medlingsärende skall handläggas skyndsamt. Medlingsnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Om anledning därtill förekommer, skall nämnden eller någon, som nämnden därtill förordnar, företaga besiktning av den lägenhet tvisten rör. Vid sådan besiktning skall tillfälle beredas parterna att närvara. Besiktning må äga rum före nämndens sammanträde. Nämnden må ock föranstalta om annan utredning som befinnes erforderlig i ärendet.

Parterna äro skyldiga att, i den mån så erfordras för att bereda nämnden tillförlitlig grund för tvistens bedömande, tillhandahålla de handlingar och lämna de uppgifter, varöver de förfoga, ävensom att bereda nämnden eller den nämnden förordnat tillträde till lägenhet för besiktning.

12 §.

Kommer förlikning till stånd vid sammanträde inför nämnden, skall förlikningen avfattas skriftligen och underskrivas av parterna.

Träffas ej förlikning vid sammanträdet och påkallas ej skiljedom, skall nämnden, om det är fråga om tvist som avses i 3 kap. 49 och 63 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom, framlägga medlingsbud. I annan tvist skall medlingsbud framläggas, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Antages medlingsbudet ej vid sammanträdet, skall det avfattas skriftligen och överlämnas till parterna antingen genast eller senast en vecka därefter. Förlikning skall anses träffad i enlighet med medlingsbudet, om ingendera parten inom två veckor efter det han erhöll del av medlingsbudet anmäler att han förkastar det. Nämnden skall i medlingsbudet erinra part härom. Om särskilda skäl föranleda därtill, må nämnden utsträcka sistnämnda tid till tre veckor.

13 §.

Medlingsförfarandet skall förklaras avslutat

1. då part, som hänskjutit tvisten till medling, återkallar sin framställning;
2. då ärendet avskrives enligt 10 §;
3. då skiljedom påkallats av parterna;
4. då förlikning träffats inför nämnden;
5. då parterna antagit eller förkastat skriftligt medlingsbud; eller
6. då den tid utgått, inom vilken parterna ha att meddela huruvida de förkasta framlagt medlingsbud.

Nämnden har att i fall som avses i första stycket 1 och 2 underrätta parterna om att medlingsförfarandet förklarats avslutat.

I fall som avses i första stycket 5 och 6 skall nämnden, om part förkastat medlingsbudet, tillställa parterna underrättelse om att medlingsförfarandet förklarats avslutat utan att förlikning kunnat träffas; i annat fall skola parterna underrättas om att förlikning skall anses träffad i enlighet med medlingsbudet. I förekommande fall skall hyresgästen tillika erinras om vad han har att iakttaga för att tillvarataga sin rätt.

Avskrives ärende, som av domstol hänskjutits till medling, skall nämnden underrätta domstolen om avskrivningen.

Nämndens underrättelser enligt denna paragraf skola ske ofördröjligen.

14 §.

Över sammanträde inför medlingsnämnden skall föras protokoll, som skall upprättas särskilt för varje ärende och upptaga

1. tid och plats för förhandlingen;
2. vilka som sitta i nämnden;
3. parterna och huruvida de äro tillstädes samt deras ombud och biträden;
4. fullmakt som lämnas muntligen vid nämnden;
5. kort beteckning av tvisten;
6. vid nämnden närvarande personer, som skola höras;
7. huruvida förlikning träffats eller medlingsbud framlagts;
8. parternas påkallande av skiljedom;
9. nämndens beslut angående avskrivning, uppskov och föreläggande; samt
10. skiljaktiga meningar vid omröstning inom nämnden.

Om skiljedom påkallats, skall protokollet jämväl upptaga parternas i saken framställda yrkanden och invändningar, ändringar däri samt medgivanden av motpartens yrkanden.

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

Om besiktning äger rum skall kortfattad redogörelse upprättas över iakttagelserna vid besiktningen.

Redogörelse för iakttagelser vid besiktning samt medlingsbud och träffad förlikning skola upprättas i särskild handling.

15 §.

Vid medlingsnämnden skall föras dagbok över till nämnden inkomna ärenden och i dessa vidtagna åtgärder.

I varje ärende skall upplåggas en akt, som skall innehålla alla handlingar som inkommit i ärendet eller eljest angår dess handläggning. Handlingarna skola numreras såsom aktbilagor i löpande följd allteftersom de inkomma eller upprättas.

16 §.

Skiljedom påkallas genom skriftlig framställning eller, om medlingsförfarande inletts, muntligen inför nämnden. Beträffande innehållet i skriftlig framställning gäller i tillämpliga delar vad i 8 § sägs angående framställning om medling.

Sedan skiljedom påkallats skall nämnden anordna sådan förberedelse som erfordras med hänsyn till omständigheterna. Nämnden skall före tvistens avgörande bereda parterna tillfälle att muntligen utföra sin talan, såvida ej parterna avstå från muntlig handläggning eller sådan eljest befinnes onödig. Parts utevaro från muntlig handläggning utgör ej hinder för ärendets avgörande. Skiljedom skall, om ej synnerligt hinder möter, meddelas inom en månad från det parterna överlämnat ärendet till nämndens avgörande.

Senast samma dag som skiljedomen meddelas skola parterna underrättas om tiden för meddelandet. Skiljedom skall uppsättas särskilt och tillställas parterna i var sitt exemplar.

17 §.

Part skall själv vidkännas sina kostnader i medlings- och skiljeförfarande. Kostnad för besiktning och för annan utredning, varom nämnden föranstaltat, skall utgå av allmänna medel.

Ansökan, expedition och annan underrättelse ävensom skiljedom äro kostnadsfria.

18 §.

Inlaga, föreläggande eller annan handling, som enligt bestämmelse i denna lag eller eljest skall tillställas part, skall utan kostnad för den enskilde delgivas genom nämndens försorg. Begär part att få ombesörja delgivning, må det dock anförtros honom, om nämnden finner det kunna ske utan olägenhet.

Delgivning genom nämndens försorg skall ske i den ordning, som är stadgad beträffande delgivning i mål och ärenden vid domstol. Kallelse å hyresgästen till nytt sammanträde som i 10 § sägs ävensom erinran till hyresgästen enligt 13 § tredje stycket skall dock delgivas hyresgästen på sätt om stämning i tvistemål är stadgat.

19 §.

Talan om utdömande av försuttet vite, som förelagts någon genom denna lag, skall efter anmälan av nämnden väckas av allmän åklagare på sätt om stämning i brottmål är stadgat.

20 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 november 1967.

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 före nya lagens ikraftträdande medling i hyrestvist påkallats hos hyresnämnd eller medlingsnämnd, skall äldre lag fortfarande tillämpas.

Förslag
till
Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 3 juni 1966 (nr 204) gäller till och med den 30 juni 1967, skall äga fortsatt giltighet.

till och med den 31 december 1969 i fråga om hyresavtal, varigenom inom någon av de städer eller kommuner, som omförmäles i punkt 4 övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i vissa delar av lagen om nyttjanderätt till fast egendom, lägenhet upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, samt

till och med den 31 oktober 1967 i fråga om andra hyresavtal.

Denna lag träder i kraft den 1967.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den * 1967 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 juni 1967, må framställning som sägs i 7 § göras senast den ** 1967 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den * 1967 lämnat meddelande som sägs i 8 a § femte stycket om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 juni 1967, må framställning enligt samma paragraf göras senast den ** 1967.

* dagen för ikraftträdandet
** fjorton dagar efter ikraftträdandet

Förslag

till

Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 3 juni 1966 (nr 205) gäller till och med den 30 juni 1967, skall äga fortsatt giltighet

till och med den 31 december 1969 i de städer och kommuner, som omförmälas i punkt 4 övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i vissa delar av lagen om nyttjanderätt till fast egendom, samt

till och med den 31 oktober 1967 i landet i övrigt.

Förslag

till

Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Härigenom förordnas, att lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 3 juni 1966 (nr 206) gäller till och med den 30 juni 1967, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 oktober 1967.

MOTIV

Första avdelningen

HYRESMARKNAD OCH HYRESLAGSTIFTNING

Kap. I

Utvecklingslinjer på hyresområdet

1. Hyresmarknaden

Enligt 1960 års bostadsräkning fanns i landet omkring 2 700 000 bostadslägenheter. Omkring hälften därav utgjordes av hyreslägenheter. Av bostäderna i flerfamiljshus (andra än en- och tvåfamiljshus) utgjordes mer än tre fjärdedelar av hyreslägenheter. Omkring 70 % av hyresbeståndet fanns i hus ägda av enskilda. Lägenheterna i en- och tvåfamiljshus var mer än dubbelt så många i icke hyresreglerade orter som i hyresreglerade. De hyresreglerade orterna svarade för över 80 % av lägenheterna i flerfamiljshus och för omkring 58 % av lägenheterna i samtliga hus. Folkmängden den 1 januari 1965 utgjorde i hyresreglerade kommuner 62 % och i icke hyresreglerade 38 % av hela folkmängden.

Närmare uppgifter i dessa hänseenden och i fråga om bostadsproduktionen i flerfamiljshus lämnas i tabellerna i bilaga A till betänkandet.

Den samhälleliga bakgrunden till den under efterkrigstiden mycket snabba omvandlingen av bostadsmarknaden har präglats av folkökningen och storleken av de familjebildande årsklasserna under ifrågavarande tid, arbetskraftens större rörlighet och befolkningens ökade koncentration till tätorterna. Härtill kommer att, även om bostadsbyggandet legat på en hög nivå, nyproduktionen av samhällsekonomiska skäl måst begränsas och dessutom icke kommit tätorterna tillräckligt till godo. Det stigande välståndet har också skapat ekonomiska möjligheter för många att efterfråga egen bostad eller större och dyrare bostad, varjämte icke minst genom hyresregleringen hyreskostnadens minskade andel av levnadskostnaderna ökat efterfrågan på bostäder. Det är mot bakgrunden av dessa förhållanden som bostadsbristen bör ses.

Före det sista världskriget tillkom bostadsbeståndet huvudsakligen på enskilt initiativ. Senare år däremot har i hög grad utmärkts av det allmännas insatser och inflytande på bostadsmarknaden. En lång rad bostadspolitiska

utredningar har arbetat.[1] Vid 1947 års riksdag fattades beslut i huvudsak i anslutning till bostadssociala utredningens förslag,[2] och riktlinjerna därvidlag har i allt väsentligt bestått. Resultatet har visat sig i den nuvarande av det allmänna dirigerade och understödda bostadspolitiken, enligt vilken numera omkring 90 % av nyproduktionen sker med statligt stöd och en betydande del därav ligger under offentlig eller därmed likställd förvaltning. Det finns, såsom framgår av bilaga A tabell 4, över 400 000 hyreslägenheter i hus ägda av stat, kommun eller allmännyttiga företag och därjämte omkring 120 000[3] lägenheter i hyreshus, som ägs av enskilda men tillkommit med stöd av statliga lån. Den statligt understödda bostadsproduktionen kommer med all sannolikhet att fortsätta. De frågor som för densammas del återstår att lösa torde särskilt vara subventionssystemets framtida utformning och den markpolitiska beredskapen.[4] Oaktat vad nu sagts kvarstår det i hela bostadsmassan dominerande enskilda innehavet av hyreshus. Lagstiftningen måste beakta både det enskilda ägandet och det allmännyttiga.

2. Hyreslagstiftningen

Medan nya riktlinjer, såsom ovan berörts, präglat bostadspolitiken, har utvecklingen ej gått så fort på hyreslagstiftningens område. I väsentliga hänseenden bildar alltjämt 3 kap. 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom (HL) den rättsliga grunden för hyresavtalen. HL kan i sin ursprungliga form sägas ha varit ett tydligt uttryck för den dåtida uppfattningen, att en avtalslag skulle ge nästan obegränsad avtalsfrihet. HL innehöll från början endast i ett par hänseenden föreskrift om att en regel skulle vara av tvingande natur.[5]

Det första världskrigets hyresreglering, vars viktigaste inslag var en begränsning av hyresvärdens uppsägningsrätt,[6] blev kortvarig och var av utpräglad krislagstiftningskaraktär. Den ledde emellertid till att, då den ordning som därigenom skapats i viss mån för många bedömare framstod som naturlig, yrkanden kom att framställas om att vissa av krisbestämmelserna skulle införas i den permanenta lagstiftningen. Sådana yrkanden och andra önskemål om den permanenta lagstiftningens framtida utformning tillgodosågs i viss mån genom *1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra.*[7]

[1] Här må nämnas PM 1942 ang. bostadsförsörjningen (SOU 1942: 3), bostadssociala utredningen (SOU 1945: 63), 1951 års bostadsutredning (stencil 1952), bostadspolitiska utredningen (SOU 1956: 40), bostadsbyggnadsutredningen (SOU 1961: 51, 1964: 3 och 1965: 32) samt bostadspolitiska kommittén (betänkande väntas under 1966).

[2] Se prop. 1947: 235.

[3] Uppgift från bostadsstyrelsen 1965.

[4] Jfr markpolitiska kommittén (SOU 1964: 42), 1963 års markvärdekommitté (SOU 1966: 23), bostadspolitiska kommittén och expropriationsutredningen.

[5] Jfr hyreslagstiftningskommitténs betänkande (SOU 1938: 22) s. 44.

[6] Se om denna lagstiftning SOU 1938: 22 s. 22 ff. och Zetterbergs promemoria ang. hyresreglering (SOU 1942: 14) s. 13 ff.

[7] Se härom och i samband därmed framförda förslag SOU 1938: 22 s. 27 ff och 36 ff samt NJA II 1923 s. 1 ff.

Genom denna lag, som främst avsåg att reglera övergången från krisregleringen till en friare marknad, införlivades med den permanenta hyreslagstiftningen vissa stadganden av övervägande social innebörd. Ehuru lagens verkningar var begränsade, kan den i någon mån sägas ha varit ett första uttryck för en utveckling, som efter olika etapper fullföljes genom vårt nu föreliggande betänkande. Då 1923 års lag antogs gjorde riksdagen vissa uttalanden om hyresrättsliga spörsmål, vilka borde närmare utredas, bl. a. rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få kvarstanna jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång.[8]

Samma dag som 1923 års lag promulgerades uppdrog Kungl. Maj:t åt *professor Vilhelm Lundstedt* att verkställa en förberedande utredning angående ytterligare reformer i hyreslagstiftningen. Angående Lundstedts utredning (SOU 1923: 76) och socialstyrelsens yttrande däröver hänvisas till den utförliga redogörelsen i HLK[9] och beträffande andra reformförslag under 1920 och 1930-talen till hyreslagstiftningskommitténs förslag.[10]

1939 års lagstiftning, som grundades på hyreslagstiftningskommitténs förslag (SOU 1938: 22), innebar en milstolpe för hyreslagstiftningen. Genom denna lagstiftning[11] kom HL:s bestämmelser i vidsträckt omfattning att bli tvingande, så att de icke kunde åsidosättas genom förbehåll i hyresavtalet. Reglerna i 1923 års lag inarbetades i HL, i den mån de ansågs böra bibehållas. Beträffande de grundläggande principerna och utformningen därav gjordes icke i högre grad någon avvikelse från den gällande lagen. Men å andra sidan infördes nya viktiga institut, nämligen depositionsrätt, vars iakttagande skulle ha samma verkan som hyresbetalning, besittningsskydd för hyresgäst i form av en skadeståndssanktionerad prioritetsrätt[12] samt möjlighet att erhålla jämkning av hyresvillkor, vars tillämpning befanns otillbörlig. Vidare infördes genom 1939 års lagstiftning ett organ för medling i hyrestvister.

Oaktat 1939 års lagstiftning innebar en betydande reform, blev vissa önskemål om en vittgående reformering av hyresgästens besittningsskydd icke tillgodosedda[13]. Bestämmelser som skulle reglera hyrans storlek ansågs heller icke kunna ifrågakomma under dåvarande förhållanden; regeln om jämkning av otillbörliga villkor ansågs icke utgöra någon avvikelse från den fria hyresprisbildningens princip. Anmärkas må här att förslaget framlades och genomfördes mot slutet av en period av god tillgång på bostäder och delvis fallande hyrespriser.

Icke långt efter det 1939 års lagstiftning trätt i tillämpning infördes *hyresreglering* i större delen av landet genom 1942 års lag. Tillkomsten av

[8] Se SOU 1938: 22 s. 32.
[9] S. 37—46.
[10] SOU 1938: 22 s. 27 ff, 97 f och 106 f.
[11] Prop. 1939: 166 samt HLK s. 46—50.
[12] Ang. besittningsskyddet se HLK s. 50—54 samt sjunde avd. här nedan.
[13] SOU 1938: 22 s. 197—201.

1956 års lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (BesL) aktualiserades av hyresregleringens begynnande avveckling. Sistnämnda båda lagar är av provisorisk natur.

Slutligen må erinras om 1948 års lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m., 1956 års lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. samt — numera — *1959 års lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.*[14] Denna lag, som tillhör äktenskapslagstiftningen och är av provisorisk natur i avvaktan på definitiv reglering inom giftermålsbalkens ram av de i lagen berörda spörsmålen,[15] har i vissa avseenden hyresrättslig betydelse. Till denna lag återkommer vi i fjärde avdelningen.

[14] Se Walin s. 249 ff.
[15] Jfr SOU 1964: 34 och 35.

Kap. II

Hyresregleringen

1. Lagstiftningen

Sedan bostadsproduktionen vid början av det andra världskriget nästan helt upphört och bostadsbristen blivit påtaglig, genomfördes hyresregleringslagstiftningen, som kom att omfatta så gott som alla mera betydande orter och därmed huvudparten av hyresförhållandena. Den trädde i kraft den 1 juli 1942 och omfattade *hyresregleringslagen* (HyReL) och *bostadsrättskontrollagen* (BoKoL), varjämte olika föreskrifter angående regleringens tillämpning meddelades i *hyresnämndskungörelsen* och *instruktionen för statens hyresråd.*

Angående den närmare bakgrunden till hyresregleringen, dess tillämpningsområde, de grundläggande bestämmelserna, huvuddragen av förfarandet samt vissa principiella frågor hänvisas, förutom till våra utredningsdirektiv, dels till förarbeten[1], dels till tidigare gjorda sammanfattningar och kommentarer,[2] dels ock till betänkanden, i vilka diskuterats förslag till reformer inom hyreslagstiftningens ram.[3]

I olika hänseenden återkommer vi till frågor om hyresregleringen och dess praxis, då vi i fortsättningen till behandling upptar skilda delar av vårt förslag till en framtida lagstiftning. I detta allmänna sammanhang må endast framhållas några för hyresregleringen karakteristiska förhållanden.

HyReL var i början ej svår att tillämpa. Detta kan sägas gälla båda dess bärande moment, hyrespriskontrollen (3 §) och besittningsskyddet (7 §). Allt efter som tiden gått har det emellertid blivit allt svårare att i enlighet med reglerna för hyressättning av lägenheter tillkomna före den 1 januari 1942 bedöma de för denna prövning avgörande förhållandena vid nämnda tidpunkt såväl i vad avser själva lägenheten som beträffande hyresläget i allmänhet. Vidare har kostnadsstegringen och den tekniska utvecklingen på byggnadsområdet vållat svårigheter att fastställa de skäliga produktions- och årliga kostnader, på vilka grundhyran skall baseras för lägenheter tillkomna efter den 1 januari 1942. Det tekniskt-ekonomiska betraktelsesättet har dominerat även när det gäller höjning av grundhyran till följd av att lägenhetens värde ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete. I detta hänseende har myndigheterna belastats med tillämpningen av en långt dri-

[1] SOU 1942: 14 och prop. 1942: 301 s. 50—60.
[2] Hedfeldt s. 16—25, HLK s. 54—57, prop. 1965: 103 s. 4—7.
[3] HRK:s betänkande II (stencil 1953), III (SOU 1954: 34) och IV (SOU 1955: 35) ävensom »Ränta och hyra» (stencil 1958) och en inom socialdepartementet verkställd utredning om reform av den generella hyreshöjningen (stencil 1962).

ven detaljgranskningS- och räntabilitetsmetod, som måhända ej varit nödvändig för att upprätthålla hyrespriskontrollen. Vidare har det varit svårt att inom hyresregleringen beakta en lägenhets skick i underhållsavseende.

Vad besittningsskyddet beträffar har det i HyReL:s motiv föga belysta obillighetsrekvisitet under hela hyresregleringstiden på grund av den besvärande bostadsbristen givits en för hyresgästen mycket gynnsam tillämpning.

Den generella hyreshöjningen (5 § HyReL), som medgavs av Kungl. Maj:t första gången fr. o. m. den 1 oktober 1950 och som föregås av en omfattande fastighetsomkostnadsundersökning, har med tiden blivit alltmera svårhanterlig och svårbegriplig, samtidigt som resultatet icke alltid varit tillfredsställande. En tekniskt väl utförd utveckling av den generella hyreshöjningen är den s. k. räntekompensationen (fr. o. m. 1959).[4] Denna visar emellertid vilka svårigheter som följer av att den fasta prisnivån måste överges, ehuru själva regleringen består.

2. Hyresregleringens förlängning och partiella avveckling

I direktiven beskrivs hur förhållandena på hyresmarknaden avlägsnat sig från det tillstånd som motiverade hyresregleringens införande 1942 och vilka olägenheter som numera allmänt anses följa av densamma.[5] Vi har icke någon anledning att i detta sammanhang uppehålla oss vare sig vid de administrativa svårigheterna eller vid frågan om regleringens samhällsekonomiska och bostadssociala följder, vilka delvis är svårbedömbara och i debatten livligt omstridda.[6] Av intresse är emellertid att notera att besittningsskyddet, som från början hade till sin främsta uppgift att stödja regleringens grundläggande moment hyrespriskontrollen, efter hand fått en sådan självständig betydelse, att det uppenbarligen måste komma att påverka utformningen av den framtida lagstiftningen. Det är mot bakgrund härav som de allt starkare kraven på en omläggning av hyreskontrollen får ses. Klart kommer detta till uttryck i departementschefens uttalande vid hyresregleringens förlängning 1965, nämligen att syftet med hyreslagstiftningssakkunnigas uppdrag i huvudsak kunde sägas vara att hyresregleringen i dess nuvarande form skulle upphöra att gälla och erforderliga lagregler om möjlighet samlas i en allmän hyreslag, som förenar principiell avtalsfrihet på marknaden med ett effektivt besittningsskydd för hyresgästerna, innefattande möjlighet att ingripa mot oskäliga hyror.[7]

[4] Se betänkandet »Ränta och hyra» (stencil 1958) samt hyresrådets cirkulär nr 98 den 10 december 1958.

[5] Jfr Hedfeldt s. 26—27.

[6] Utöver talrika artiklar och inlägg i dags- och fackpressen samt uttalanden i samband med avvecklings- och förlängningsfrågor må här nämnas Näringslivets byggnadsdelegations skriftserie »Näringslivets bostadsutredning», vars andra del »Fri hyresmarknad» (1962) innehåller material och bedömningar av intresse, samt den väsentligen teoretiskt-ekonomiskt upplagda skriften »Bostadsbristen» (1963) av R. Benzel, A. Lindbeck och I. Ståhl.

[7] Prop. 1965:103 s. 9.

Hyresregleringen gällde ursprungligen till och med den 30 september 1943 och har därefter förlängts gång efter annan, sista gången till och med den 30 juni 1967.

Under 1940-talet och förra hälften av 1950-talet ansågs det med hänsyn till den besvärande bostadsbristen uteslutet att lätta på hyresregleringen. I förlängningspropositionen till 1950 års riksdag anförde departementschefen att det sedan länge stått klart för de myndigheter, som handhade hyresregleringen, att övergången från denna till en mera normal ordning skulle bli komplicerad och erbjuda vissa problem av ekonomisk och juridisk art. Departementschefen fann en utredning härom påkallad.[8] Den 16 mars 1951 fattades beslut om tillkallande av hyresregleringskommittén (HRK).

Sedan HRK avlämnat sitt slutbetänkande (SOU 1955: 35) upptogs på allvar frågan om regleringens avveckling.[9] HDK föreslog dels regional avveckling genom beslut för varje ort, dels viss kategorimässig avveckling, nämligen av lägenheter i statsbelånade hus, av lägenheter i hus som färdigställts efter den föreslagna avvecklingens ikraftträdande, av lägenheter som upplåtits för annat ändamål än bostad samt för vissa möblerade lägenheter (närmast enkelrum).[10] Departementschefen yttrade, att starka skäl talade för regional avveckling och att det redan fanns orter, där regleringen borde kunna upphävas utan olägenhet; i framtiden hade man att räkna med att förutsättningarna för avveckling skulle inträda vid olika tidpunkter i olika orter. I enlighet med detta uttalande infördes i 1 § HyReL rätt för Kungl. Maj:t att undantaga ort från regleringen. Beträffande den föreslagna kategorimässiga avvecklingen fann departementschefen däremot icke skäl till annan avveckling än beträffande lägenheter i statsbelånade hus. Denna avveckling möjliggjordes genom ett fr. o. m. 1957 gällande i 26 § andra stycket HyReL infört undantag från hyrespriskontrollen för lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning.[11] Avvecklingen gäller sålunda icke lägenheter i hus för vilka lån slutligt beviljats före nyssnämnda datum; lägenheter i dylika hus är alltså föremål för en dubbelkontroll. Ifrågavarande slag av lägenheter hyreskontrolleras första gången i samband med långivningen, och ändring i hyressättningen måste godkännas av lånemyndigheten, så länge lånet kvarstår. Anledningen härtill är subventionsinslaget — ränte- och amorteringsfrihet, ränteeftergift och underränta — i långivningen.[12]

Vidare genomfördes med verkan fr. o. m. 1958 likaledes såsom undantag enligt 26 § andra stycket HyReL avveckling av hyrespriskontrollen för alla

[8] Prop. 1950: 51 s. 11.
[9] Jfr prop. 1955: 39 s. 6—8, 10—11.
[10] Prop. 1956: 168 s. 16—20.
[11] Prop. 1956: 168 s. 40—43 och Hedfeldt s. 173.
[12] Se även femte avd. kap. IV p. 5.

lägenheter i hus som förvaltas av kommuner — inklusive municipalsamhällen och landsting — eller allmännyttiga bostadsföretag.[13] Även sistnämnda lägenhetskategori åtnjuter statligt lånestöd med däri ingående subventioner, men den är icke underkastad hyreskontroll vid långivningen, utan hyressättningen sker på basis av den s. k. självkostnadsprincipen. Författningarna utvecklar ej innebörden av självkostnadsprincipen, men visst underlag för bedömningen härav ger de av bostadsstyrelsen, som är kontrollmyndighet, utfärdade normalstadgarna för allmännyttiga företag. Dessa skall sträva efter att tillhandahålla lägenheter till lägsta möjliga pris, hyrorna skall beräknas så att erforderlig avsättning kan ske till reparationer, och uppkommet överskott skall avsättas på närmare angivet sätt. Normalstadgarna ger företagen relativt stor frihet i hyressättningen, och självkostnadsbegreppet synes kunna ge utrymme för olika tolkning, Inom ramen för den fria hyressättningen har företagen i viss mån kunnat utjämna skillnader i hyressättningen för likvärdiga lägenheter. Hyrans skälighet är dock icke undandragen myndighets kontroll. Om ett företag med stöd av självkostnadsprincipen önskar höja hyran, kan en hyresgäst som motsätter sig höjningen vägra att teckna avtal om höjd hyra. Uppsäges avtalet med anledning härav till upphörande, kan hyresgästen påkalla besittningsskydd (7 § HyReL), varigenom den fordrade hyrans skälighet kommer under bedömande såsom en omständighet i besittningsskyddstvisten.[14]

Då sist nämnda avveckling beslöts, genomfördes på förslag av hyresrådet genom tillägg till 1 § HyReL möjlighet även till samordnad regional och kategorimässig avveckling, d. v. s. i fråga om visst slag av lägenheter i viss ort.[15] Tredje lagutskottet yttrade därvid, att största möjliga hänsyn borde tagas till vederbörande kommunala myndighets bedömning, så att dess uppfattning ej utan starka skäl frångicks. Detta borde emellertid icke innebära att initiativ från kommunalt håll skulle avvaktas. Det borde även ankomma på hyresrådet som beredande organ att hålla sådan uppsikt över bostadsmarknaden, att hyresrådet efter inhämtande av yttrande från vederbörande kommun kunde hos Kungl. Maj:t föreslå lättnader i regleringen. En sådan verksamhet från hyresrådets sida torde även förutsätta att rådet verkade efter en på förhand uppgjord plan, som siktade till en alltmer fullständig avveckling av regleringen på denna väg.[16]

Den fortsatta avvecklingen har härefter skett efter förslag av hyresrådet. I den proposition, vari förlängning av hyresregleringen till och med utgången av 1963 föreslogs, bedömde departementschefen erfarenheterna såväl av

[13] Prop. 1957: 154 s. 11—12 och Hedfeldt s. 173—175.

[14] Jfr III LU utl. 1957: 20 s. 23, där det förutsattes att de allmännyttiga företagen skulle taga rimlig hänsyn till hyresgästernas berättigade intressen och eventuella tvister bli föremål för förhandlingar mellan parterna, varvid hyresgästerna kunde påräkna stöd av sina organisationer.

[15] Prop. 1957: 154 s. 11.

[16] III LU utl. 1957: 20 s. 22.

regional som av kategorimässig avveckling såsom goda och yttrade vidare:[17]

Såsom tidigare förutsatts bör hänsyn tagas till vederbörande kommunala myndighets bedömning. Detta bör emellertid ej hindra att hyresregleringen på en ort avvecklas mot de kommunala myndigheternas önskemål, där det är uppenbart att hyresmarknadsläget ej längre motiverar dess bibehållande. Riktpunkten bör vara att avvecklingen bedrives så skyndsamt som möjligt utan att olägenheter uppstår på hyresmarknaden.

I förlängningspropositionen till 1963 års riksdag yttrade departementschefen — efter redogörelse för hyresrådets i våra direktiv återgivna skrivelse den 26 november 1962 — bl. a. att det icke var möjligt att nu fastställa en tidsplan för en slutlig avveckling, att tiden syntes vara inne att överväga ändrade regler beträffande hyressättningen, varför sakkunniga inom kort skulle tillkallas, samt att HLK:s under 1961 avlämnade förslag borde närmare övervägas i anslutning till direktiven för de sakkunniga.[18] I sitt utlåtande över propositionen yttrade tredje lagutskottet, efter att ha delvis återgivit de dåmera utfärdade direktiven:[19]

Målsättningen bör vara att avskaffa hyresregleringen i dess nuvarande form. Tankegången har därvid varit att även sedan den egentliga regleringen av hyresnivån upphört vissa regler till skydd för hyresgästernas kvarboenderätt skulle gälla och infogas i en reviderad permanent hyreslag. En fortsatt avveckling enligt nu gällande principer skulle uppenbarligen icke kunna slutföras förrän avsevärd tid förflutit. Utskottet hälsar därför med tillfredsställelse den nu tillsatta utredningen.

Såsom här ovan nämnts undantogs från hyresregleringen fr. o. m. 1957 lägenheter i enskilt ägda statsbelånade hus, fr. o. m. 1958 lägenheter i kommuners och allmännyttiga bostadsföretags hus samt fr. o. m. 1962 av statlig myndighet upplåtna bostadslägenheter. Fr. o. m. den 1 november 1959 har hyresregleringen avvecklats totalt eller kategorimässigt i ett stort antal orter.[20]

Efter den hittillsvarande avvecklingen kvarstår hyresregleringen för omöblerade bostäder i 169 orter, för möblerad lägenhet utgörande del av uthyrarens bostad i 8 större städer och för lokaler i 16 städer. Garage är helt utanför hyresregleringen. Hyresrådet föreslog under 1965 avveckling av regleringen för omöblerade bostäder, d. v. s. i praktiken totalt, i 75 orter med sammanlagt omkring 700 000 invånare och för lokaler i 13 orter, d. v. s. alla

[17] Prop. 1961:128 s. 12—13. Motsvarande uttalande gjorde departementschefen i förlängningspropositionen till 1965 års riksdag (prop. 1965:103 s. 10). Vid 1961 års riksdag genomfördes även undantag från hyrespriskontrollen av statlig myndighets upplåtelse av bostadslägenhet.

[18] Prop. 1963:138 s. 14.

[19] III LU utl. 1963:26 s. 20.

[20] Fullständiga uppgifter om avvecklingens och den kvarvarande regleringens omfattning lämnas i hyresrådets avvecklingscirkulär, senast nr 139 den 16 dec. 1964.

utom Stockholm, Göteborg och Malmö. Något beslut i anledning av förslaget har dock ej fattats av Kungl. Maj:t.

Vid avvecklingen har Kungl. Maj:t ibland följt och ibland frångått hyresrådets förslag. Genomförd eller föreslagen avveckling har stundom stött på motstånd från berörda kommuners sida, varvid det gjorts gällande att en avveckling ej skulle vara försvarlig med hänsyn till läget på bostadsmarknaden.

I anslutning härtill kan påpekas att *bostadsrättskontrollagen*, som i avseende å lägenheter upplåtna med bostadsrätt har samma priskontrollfunktion som HyReL beträffande hyreslägenheter, upphör med hyresregleringens upphörande i orten (1 § BoKoL). Några undantag från bostadsrättskontrollen liknande dem som skett enligt 26 § andra stycket HyReL finns ej.

Kap. III

Besittningsskyddslagen

1. Lagens utformning och innehåll

Samtidigt som hyresregleringens avveckling förebereddes tillkom BesL.[21] Därigenom förmedlades övergången från hyresregleringen till en friare hyresmarknad, samtidigt som lagen innebar en hyresrättslig nyhet av allmän räckvidd, nämligen ett direkt besittningsskydd utan samband med reglering av hyresnivån. Med denna lag infördes sålunda ett system av kvarboenderätt även på sådana delar av hyresmarknaden, vilka ej ens under krisförhållanden haft hyresregleringens besittningsskydd. Lagen är av provisorisk natur och förlängs samtidigt med hyresregleringen.

Lagens tillämplighetsområde är till en början begränsat till hyresförhållanden, å vilka hyresregleringslagens förlängningsregler saknar tillämpning. Även en del av dessa hyresförhållanden faller dock utanför lagen. Sålunda har undantagits upplåtelse av lägenhet till bostad i en- och tvåfamiljshus. Detsamma gäller upplåtelse av möblerad lägenhet och upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet (10 §). I övrigt inbegrips under lagen alla slags hyresupplåtelser, för vilka hyresregleringslagens förlängningsregler ej gäller. Till skillnad från hyresregleringslagen uppställer BesL 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* (1 §). Rätt till nytt hyresavtal tillkommer sålunda icke hyresgästen, om han förverkat sin hyresrätt eller eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Ej heller är hyresgästen berättigad till nytt hyresavtal, om hans behov av lägenheten måste anses ringa. Vidare bryts optionsrätten, om hyresgästen själv lämnat anställning, varav upplåtelsen var betingad, eller eljest givit anledning till att anställningen upphört, såframt ej synnerliga skäl talar för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal. Slutligen bryts 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.

Vad angår *villkoren i nytt hyresavtal* (3 §) stadgar lagen som huvudregel att, om överenskommelse härom icke kan träffas, det nya avtalet skall upptaga de hyresvillkor som hyresvärden fordrar. Denna huvudregel skall dock frångås, om hyresvärden begär hyra, som avsevärt överstiger hyran för jäm-

[21] Prop. 1956:168 s. 2, 49—80, 87—90, III LU utl. 1956:28 s. 72—77; jfr Hedfeldt s. 258—259.

förliga lägenheter i orten, eller annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden, eller om hans krav eljest är otillbörligt. I sådant fall skall avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare avtalet.

Om hyresvärd och hyresgäst icke kan enas om nytt hyresavtal, har hyresvärden att tillställa hyresgästen ett skriftligt meddelande, att han påfordrar hyresgästens avflyttning. Genom detta meddelande inledes *optionsproceduren* (4 §). 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. 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. 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. Försitter hyresgästen för honom stadgad frist, har han förlorat sin rätt till nytt hyresavtal.

Speciella bestämmelser meddelas i 5—7 §§. 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 förlorad eller hans talan därom ogillats. Under sådan tid skall de förutvarande hyresvillkoren provisoriskt tillämpas, till dess annorlunda bestämts genom nytt hyresavtal eller genom rättens beslut. Bifalles hyresgästs optionstalan, fastställer rätten hyresvillkoren med tillämpning av de regler, som meddelats rörande villkoren i nytt hyresavtal. Avtal anses vara på dessa villkor slutet den dag, från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse. Har hyresvärden dessförinnan uthyrt lägenheten till annan, är det utan verkan mot hyresgästen. Ogillas optionstalan, är hyresgästen 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. Anstånd med avflyttningen kan dock icke meddelas hyresgäst, som förverkat sin hyresrätt eller försuttit för optionstalans väckande stadgad frist. 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. I dom, vari optionsanspråk ogillas, skall rätten fastställa hyresvillkoren för den tid efter den avtalade hyrestidens utgång, som hyresgästen kvarsuttit eller skall kvarsitta i lägenheten. Härvid äger de materiella reglerna om hyresvillkoren i nytt hyresavtal motsvarande tillämpning. När skäl föreligger därtill, äger rätten enligt särskild föreskrift förordna, att dom, vari

optionsanspråk ogillas, skall lända till efterrättelse utan hinder av att den icke vunnit laga kraft.

Förbehåll som strider mot bestämmelserna i lagen 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 § utan verkan.

2. Praxis m. m.

Domstolarnas praxis i mål enligt BesL är numera tämligen rikhaltig, ehuru de större städerna alltjämt är hyresreglerade såvitt avser bostäder och lagen därför sällan tillämpats i lägen av betydande bostadsbrist. Praxis får anses utvisa, att BesL varit av stor betydelse för en lugn övergång till en friare hyresmarknad. Vid sidan av domstolarna har medling i tvister, som varit underkastade BesL:s regler, i betydande omfattning ägt rum vid hyresnämnderna och de särskilt inrättade medlingsnämnderna. Domstolarnas och nämndernas verksamhet redovisas i bil. B och C till betänkandet. I olika sammanhang har vi i motiven redogjort för sådan praxis, som ansetts vara av intresse vid utformandet av förslaget.

Kap. IV

HLK:s betänkande och remissgranskningen därav

1. HLK:s förslag

I anslutning till den vid 1956 års riksdag beslutade förlängningen — med därvid införda möjligheter till regional och kategorimässig avveckling — samt genomförandet av BesL tillkallades HLK med uppgift att göra en översyn av allmänna hyreslagen och därmed sammanhängande bestämmelser. I de mycket kortfattade direktiven upptog frågan om hyresgästens besittningsskydd huvudutrymmet. HLK avlämnade sitt betänkande (SOU 1961: 47) på hösten 1961.

Förslaget behandlade väsentligen två huvudfrågor på hyresrättens område, nämligen hyresgästens besittningsskydd och hans rätt att överlåta lägenheten. Det låg enligt HLK:s mening i sakens natur, att en reglering av dessa ämnen delvis måste bliva olika alltefter det marknadsläge, för vilket regleringen var avsedd. Vid sitt ställningstagande till dessa huvudfrågor hade HLK främst i sikte marknadslägen, som kunde betecknas som någorlunda normala, till vilka även hänfördes marknadssituationer med en viss mera måttlig lägenhetsbrist.

Förslaget om *besittningsskydd* för hyresgäst byggde på tanken, att en hyresgäst borde äga rätt att vid hyrestidens utgång få hyra lägenheten på nytt, om inga särskilda omständigheter motiverade, att hyresförhållandet upphörde. Denna tanke genomfördes i förslaget med olika medel alltefter-som fråga var om bostadslägenhet eller annan lägenhet. Inom *bostadssektorn,* där besittningsskyddets främsta uppgift var att värna det ideella värde, som låg däri att man kunde känna trygghet i besittningen av sitt hem, utformades besittningsskyddet i enlighet med vad i utredningsdirektiven angivits medelst förlängningsregler (42—50 §§). Dessa regler skulle bliva tillämpliga på en bostadsupplåtelse, när denna varat mer än sex månader i följd. Karenstiden hade huvudsakligen till uppgift att från det besittningsskyddade området utmönstra upplåtelser, som icke avsetts skola vara av stadigvarande natur. Av liknande skäl föreslogs, att upplåtelse av lägenhet i möblerat skick skulle falla utanför förlängningsreglernas tillämplighetsområde. Dessa skulle icke heller gälla hyresgäst, som var inneboende hos upplåtaren. Att förlängningsreglerna skulle vara tillämpliga på en hyresupplåtelse innebar i korthet, att hyresgästen i princip var berättigad att erhålla nytt hyresavtal, då hyrestiden genom uppsägning från hyresvärdens sida gick till ända eller tidsbestämt avtal utlöpte, såvida icke hyresvärden

hade giltig anledning kräva, att hyresgästen flyttade. För att giltig anledning att upplösa hyresförhållandet skulle anses föreligga borde enligt förslaget först och främst fordras, att avflyttningsskälen var av saklig natur. Då sakliga avflyttningsskäl förelåg skulle svaret på frågan, huruvida giltig anledning fanns att upplösa hyresförhållandet, vara beroende på hur tungt dessa skäl vägde i förhållande till hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. En följd härav var, att större krav på avflyttningsskälens tyngd måste ställas, då svårigheter mötte för hyresgästen att anskaffa annan lägenhet än då han med lätthet kunde uppdriva annan lämplig bostad. För vissa typfall gjordes frågan, när giltig flyttningsanledning förelåg, till föremål för särskild reglering i förslaget. Sålunda föreskrevs att rätt till nytt hyresavtal icke skulle föreligga, då hyresrätten var förverkad eller hyresgästen eljest i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet, att han icke kunde anses förtjänt av förlängning. Vidare stadgades, att rätt till nytt hyresavtal i princip icke skulle föreligga, när uppsägning skedde för rivning eller större ombyggnad. Att lägenheten i fortsättningen skulle brukas för annat ändamål än bostad, skulle likaledes enligt särskild regel anses som giltig flyttningsanledning utom i de fall då flyttningen exempelvis på grund av förefintlig bostadsbrist fick obilliga konsekvenser för hyresgästen. För vissa kategorier av hyresobjekt föreslogs rätten att vid kontraktstidens utgång upplösa hyresförhållandet bliva mera vidsträckt än eljest. Detta gällde bl. a. lägenhet i en- och tvåfamiljshus. En liknande mera vidsträckt upplösningsrätt föreslogs för lägenhet, som upplåtaren innehade med bostadsrätt.

Förslaget utgick ifrån att prisbildningen på hyresmarknaden under de mera normala förhållanden, för vilka förslaget var avsett, skulle kunna ske efter förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. I överensstämmelse med denna princip om hyresbildningens frihet skulle *hyran i nytt hyresavtal* (45 §) i första hand bestämmas genom överenskommelse parterna emellan. Om parterna icke enades om hyran under förlängningstiden, skulle hyra utgå med belopp som hyresvärden fordrade, om det icke var oskäligt, d. v. s. översteg vad hyresvärden i betraktande av marknadshyran för jämförliga lägenheter i orten eller andra föreliggande förhållanden rimligen kunde beräknas få ut i hyra för lägenheten vid uthyrning till nytillträdande hyresgäst. Då hyresvärden krävde oskälig hyra som villkor för förlängning, skulle hyra under förlängningstiden i stället utgå med skäligt belopp.

Då tvist rådde huruvida hyresgästen var berättigad till nytt hyresavtal eller vilka hyresvillkor som skulle gälla under förlängningstiden, skulle tvisten regelmässigt hänskjutas till *medling* inför en särskild medlingsnämnd, bestående av ordförande samt en representant för vardera partsintresset. Kom förlikning icke till stånd, skulle tvisten på talan av hyresgästen avgöras av *allmän domstol*.

Vad angick hyresupplåtelser *utanför bostadssektorn*, föreslogs besittningsskyddet liksom i HL skola utformas medelst ersättningsregler (51—54 §§). Att denna skyddsform valdes, berodde icke minst därpå att det intresse, som här behövde skyddas, var av ekonomisk natur. Det föreslagna besittningsskyddet utanför bostadssektorn innebar att, om hyresvärden vägrade att låta hyresgästen komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, hyresgästen var berättigad att i skälig omfattning erhålla ersättning för vissa av hyresförhållandets upplösning framkallade förluster, såvida icke hyresvärden hade giltig anledning fordra att hyresgästen flyttade. Sådan ersättningsrätt skulle även inträda, om hyresvärden som villkor för förlängning krävde oskälig hyra. Som ersättningsgill förlust räknades i förslaget dels flyttningskostnad, dels sådan värdeminskning å hyresgästens egendom, som berodde på hyresförhållandets upplösning, och dels förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet knutits till den förhyrda lokalen.

Vidkommande *rätten att överlåta lägenheten* föreslog HLK, att det principiella förbud för hyresgäst att utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten, som uppställes i HL, skulle bibehållas (8 §). I vissa speciella situationer genombröts emellertid det principiella överlåtelseförbudet i förslaget (9—11 §§). Det praktiskt viktigaste undantaget från förbudet tog sikte på fall då en för makar gemensam bostad var förhyrd endast av ene maken och hemskillnad beviljades eller äktenskapet upplöstes genom äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död. Om i sådant fall hyresrätten till lägenheten genom bodelning tillskiftades hyresgästens make, skulle denne enligt förslaget vara berättigad att träda i hyresgästens ställe. Vidare föreslogs bostadshyresgäst, som icke längre hade behov av lägenheten, liksom dennes dödsbo, erhålla möjlighet att med domstols tillstånd överlåta lägenheten till någon som sammanbott med hyresgästen och som skäligen kunde anses godtagbar såsom hyresgäst. För sådant tillstånd fordrades i allmänhet att den som skulle efterträda hyresgästen sammanbott med honom i minst tre år. Dödsbo som ville sätta någon av delägarna i sitt ställe skulle dock kunna erhålla tillstånd härtill, även om den tid delägaren sammanbott med hyresgästen var kortare. Förslaget, som främst var avsett för mera normala marknadssituationer, innehöll inga regler om rätt till lägenhetsbyte. Frågan om en sådan rätt ansågs huvudsakligen falla inom krislagstiftningens ram. Däremot öppnades i förslaget möjlighet för näringsdrivande hyresgäst att med domstols tillstånd överlåta lägenheten till någon som skulle övertaga hyresgästens verksamhet. Som villkor för dylikt tillstånd uppställdes, att hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen var obillig. Överlåtelsetillstånd kunde i allmänhet icke meddelas förrän den näringsdrivande hyresgästen innehaft lägenheten i fem år.

HLK:s förslag innehöll även åtskilliga andra ändringar i HL:s regelsystem, dock icke av principiell natur. Slutligen framlade HLK förslag till ny lagstiftning om medling i hyrestvister.

2. Remissgranskningen

Efter remiss avgavs över HLK:s betänkande utlåtande av följande myndigheter och organisationer: Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Övre Norrland, statskontoret, lagberedningen, familjerättskommittén, statens hyresråd, socialstyrelsen, kommerskollegium (efter hörande av rikets handelskammare), bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, statens bostadsnämnd, statens personalbostadsdelegation, järnvägsstyrelsen, vattenfallsstyrelsen, överståthållarämebetet (efter hörande av stadsfullmäktige i Stockholm), följande länsstyrelser nämligen i Stockholms län (efter hörande av stadsfullmäktige i Lidingö, Norrtälje, Solna och Södertälje, kommunalfullmäktige i Sollentuna och kommunalnämnden i Märsta), i Uppsala län (efter hörande av hyresnämnderna i Uppsala och Enköping, Uppsala fastighetsägareförening, Uppsala hyresgästförening och Upplands köpmannaförbund), i Södermanlands, Östergötlands och Kronobergs län, i Malmöhus län (efter hörande av magistraterna i Malmö och Hälsingborg samt kommunalnämnden i Lomma), i Göteborgs och Bohus län (efter hörande av Göteborgs fastighetsägareförening, Hyresgästernas Centralförsamling i Göteborg samt Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag), i Örebro och Gävleborgs län, i Jämtlands län (efter hörande av drätselkammaren i Östersund) samt i Norrbottens län (efter hörande av hyresnämnderna i Luleå och Kiruna), Stockholms och Göteborgs rådhusrätter, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund, Svenska landstingsförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas Riksförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), Svenska riksbyggen, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska arbetsgivareföreningen, Landsorganisationen i Sverige (efter hörande av Svenska metallindustriarbetareförbundet och Svenska fastighetsarbetareförbundet), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Statstjänstemännens riksförbund, Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation, Sveriges industriförbund, Kooperativa förbundet (KF), Sveriges grossistförbund, Sveriges lantbruksförbund, Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF), Sveriges tandläkareförbund, Sveriges läkareförbund, Svenska byggnadsingenjörers riksförbund, Svenska företagares riksförbund samt Sveriges villaägareförbund.

I enlighet med vad som uttalats i direktiven är vårt förslag i åtskilliga hänseenden att betrakta som en överarbetning av HLK:s förslag. Då remissyttrandena tillhandahållit oss viktigt material för överväganden och förslag, har det befunnits lämpligt att i olika avsnitt av betänkandet redo-

visa delar av HLK:s motiv jämte därtill anslutande remissyttranden. Den sålunda gjorda remissammanställningen avses att vara fullständig; omnämnes i något avsnitt av betänkandet icke något remissyttrande innebär detta sålunda att intet yttrande av betydelse funnits att redovisa.

Andra avdelningen

HYRESSPLITTRINGSUNDERSÖKNINGEN[1]

Kap. I

Undersökningens uppläggning och omfattning

I *direktiven* uttalade departementschefen bl. a.:

Såsom hyresrådet framhållit, har hyresregleringen i sin nuvarande form inte hindrat uppkomsten av betydande nivåskillnader mellan hyror i hus av olika ålder och med olika finansieringsformer. En följd av regleringen är att de skillnader i lägenheternas bruksvärde som exempelvis i större städer föreligger mellan centralt och perifert belägna hus endast i ringa grad återspeglas i hyrorna. Det är av intresse att få en närmare kännedom om såväl hur omfattande den påtalade hyressplittringen är på olika orter som i vad mån en lägenhets mer eller mindre förmånliga läge för närvarande återverkar på hyresnivån. Hyresrådet har vidare såsom en olägenhet med nuvarande ordning framhållit, att hänsyn vid hyressättningen icke kan tagas till lägenhetens skick i underhållsavseende. Även jag anser detta vara en brist i det gällande systemet. I den mån det visar sig, att den gällande lagstiftningen motverkar en erforderlig anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärde, bör undersökas vilka ändrade regler som kan komma i fråga.

I oktober 1963 uppdrog vi åt *statistiska centralbyråns utredningsinstitut* att i samråd med oss och våra experter planera och genomföra en undersökning med syfte att belysa nivåskillnaderna mellan hyror för likvärdiga lägenheter av olika ålder på olika orter. Med likvärdiga lägenheter avsågs lägenheter som från bostadskonsumentsynpunkt kunde anses ha samma bruksvärde. Utredningsinstitutet utformade i samråd med oss en undersökningsplan. Primärmaterialet insamlades under hösten 1964 och resultaten förelåg i augusti 1965.

Undersökningens syfte

var att uppskatta hyresskillnaderna mellan lägenheter[2] som byggts under olika år men i övrigt kunde anses likvärdiga från konsumentsynpunkt,

[1] Denna avdelning är en mycket summarisk redogörelse för hyressplittringsundersökningen. Den som önskar en fylligare redogörelse hänvisas till det fullständiga siffermaterialet, som jämte den officiella undersökningsrapporten publicerats separat (SOU 1966: 15).

[2] Begreppet bostadslägenhet definierades i enlighet med normerna för bostadsräkningen 1960.

d. v. s. kunde anses ha samma bruksvärde[3]. Skillnader i bruksvärde ansågs i huvudsak kunna hänföras till följande faktorer:

a) lägenhetens storlek med avseende såväl på antal rum som på lägenhetsyta,

b) lägenhetens modernitet och utrustning,

c) lägenhetens underhåll samt

d) lägenhetens geografiska läge.

Det har emellertid av olika skäl icke varit möjligt att uppnå denna målsättning för undersökningen. I fråga om modernitet och utrustning är samtliga undersökta lägenheter försedda med vatten och avlopp, centralvärme samt bad- eller duschrum. Försök har vidare gjorts att inom denna ram ytterligare klassificera de undersökta lägenheterna genom att utreda i vilken utsträckning hyresförmånerna omfattat vissa bestämda standardinslag, nämligen separat WC, kylskåp, sopnedkast, tvättstuga med maskinell utrustning, hiss, balkong, diskbänk av rostfri plåt, öppen spis, frysbox och diskmaskin. Förekomsten härav för lägenheter med 2 rum och kök redovisas i tabell 1. Det har däremot icke varit möjligt att införskaffa uppgifter om lägenheternas underhåll och, med hänsyn till föreliggande klassificeringssvårigheter, ej heller att fördela dem efter deras geografiska läge inom staden. Beträffande enskilt ägda hus i Stockholm har läget dock såtillvida beaktats som att indelning gjorts i innerstad och ytterstad (= inom tullarna och utom tullarna).

Undersökningens omfattning

Av kostnadsskäl begränsades undersökningen till 11 städer, som utvaldes på så sätt att såväl storstäder som mellanstora städer blev representerade. Resultatet av undersökningen gäller sålunda de undersökta orterna, och det är icke möjligt att generalisera resultaten till att gälla landet i dess helhet.

Undersökningen omfattade lägenheter uthyrda i »öppna marknaden» i hus ägda av enskilda och i allmännyttiga bostadsföretags hus i städerna Stockholm, Göteborg, Malmö, Karlstad, Växjö, Jönköping, Borås, Norrköping, Västerås, Östersund och Luleå. Inom dessa städer begränsades undersökningen till att omfatta lägenheter i vissa storleksklasser uttryckt i antal rum.

De modernitetskriterier som uppställdes var att lägenheterna skulle ha centralvärme, WC och bad- eller duschrum samt att de skulle vara byggda 1931—60. För Stockholm och Göteborg medtogs dock även lägenheter byggda 1921—30.

Lägenheterna indelades i grupper efter storlek mätt i antal rum. Inom varje stad begränsades undersökningen till att omfatta två storleksgrupper

[3] Hyresskillnader mellan från konsumentsynpunkt likvärdiga lägenheter har i den bostadspolitiska debatten ofta, liksom i direktiven, kallats hyressplittring. Som statistisk term har i regel brukats hyresspridning, vilken term används i denna avdelning.

Tabell 1. Procentuella antalet lägenheter utrustade med vissa kvalitetselement. 2 rum och kök

Kvalitetselement Byggnadsår		Luleå	Östersund	Västerås	Norrköping	Borås	Jönköping	Växjö	Karlstad	Malmö	Göteborg	Stockholms innerst.	Stockholms ytterst.
Tvättstuga													
1921—30	%	.	.	.	.	.	.	.	.	.	23	37	15
1931—40	%	68	57	38	48	48	38	26	43	75	56	86	55
1941—45	%	42	46	35	88	60	64	71	74	85	88	91	88
1946—50	%	78	74	95	96	92	93	59	71	99	96	97	99
1951—55	%	71	98	100	100	100	100	100	92	100	98	97	100
1956—60	%	98	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Kylskåp													
1921—30	%	.	.	.	.	.	.	.	.	.	31	44	12
1931—40	%	97	83	65	61	34	41	26	48	50	54	89	79
1941—45	%	84	64	83	86	69	64	51	98	83	52	96	89
1946—50	%	91	96	99	98	95	49	92	97	78	67	100	100
1951—55	%	100	100	98	100	100	100	100	100	99	94	100	99
1956—60	%	100	100	100	100	100	89	100	98	100	100	100	100
Sopnedkast													
1921—30	%	.	.	.	.	.	.	.	.	.	4	12	1
1931—40	%	6	49	18	71	8	6	8	15	33	51	93	90
1941—45	%	39	34	72	98	3	0	26	70	73	67	96	99
1946—50	%	40	63	71	99	12	6	24	16	84	57	100	100
1951—55	%	3	98	90	99	76	35	84	46	100	89	97	99
1956—60	%	72	100	100	100	76	68	95	69	100	100	94	99
Diskbänk av rostfri plåt													
1921—30	%	.	.	.	.	.	.	.	.	.	40	38	41
1931—40	%	97	98	93	83	94	97	100	96	62	75	83	92
1941—45	%	100	100	100	100	96	100	100	98	98	98	98	100
1946—50	%	100	100	100	100	100	99	100	100	100	100	99	100
1951—55	%	100	100	100	99	100	100	100	100	100	100	97	100
1956—60	%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

av lägenheter utom i Stockholm och Göteborg, där tre grupper medtogs. För varje stad undersöktes dels lägenheter om 2 rum och kök, dels endera 1, 3, 4—5 eller 5 rum och kök. De angivna redovisningsgrupperna indelades vidare efter byggnadsår i följande klasser: 1921—30 (endast Stockholm och Göteborg), 1931—40, 1941—45, 1946—50, 1951—55 och 1956—60. Lägenheter byggda före 1921 i Stockholm och Göteborg samt före 1931 i de övriga städerna ansågs med hänsyn till boendevärdet och den tekniska utformningen i förhållande till senare byggda lägenheter ej böra medtagas i undersökningen.

Urvalet av lägenheter

Beträffande lägenheter i hus ägda av enskilda genomfördes urvalet som ett stratifierat ettstegsurval från ett av beståndsbanden till 1960 års folk- och bostadsräkning. Stratifieringen skedde efter lägenheternas storlek uttryckt i antal rum och efter fastigheternas byggnadsår. Som urvalsram för lägenheter ägda av allmännyttiga företag användes företagens beståndsregister. Urvalet stratifierades efter samma grunder som tillämpades för de privatägda lägenheterna. Urvalets storlek avvägdes så att man vid skattning av kvadratmeterhyrorna skulle erhålla en precision av ± 1 kr per m^2 på 95 % konfidensnivå. Den eftersträvade precisionen uppnåddes i 60 % av utförda beräkningar. I de fall precisionen ej uppnåddes låg den i flertalet fall obetydligt över ± 1 kr men uppgick i vissa fall till ± 2 kr.

Att lägenheter byggda efter 1960 ej medtogs i undersökningen hade två motiv. Dels hade vid undersökningstillfället en stor del av dessa lägenheter ej fastställda grundhyror, dels skulle det ha orsakat avsevärda tekniska svårigheter med åtföljande kostnadsökningar att medtaga dessa lägenheter i undersökningen. Man hade då varit tvungen att göra ett tilläggsurval ur bostadsstyrelsens nybyggnadsstatistik med därav följande urvalsproblem. Då mycket få lägenheter ägda av allmännyttiga företag är byggda före 1946 medtogs i undersökningen endast dylika lägenheter byggda 1946—50, 1951—55 och 1956—60. För detta lägenhetsbestånd gjordes ingen uppdelning av Stockholm i inner- och ytterstad på grund av att sådana lägenheter knappast förekommer i innerstaden.

Antalet undersökta lägenheter

är totalt ca 20 000, varav ca 12 000 i hus ägda av enskilda. För dessa inhämtades uppgifter genom en postenkät hos såväl fastighetsägare som hyresgäster under hösten 1964. För de 8 000 lägenheterna i hus ägda av allmännyttiga bostadsföretag inhämtades uppgifter endast från företagen. Samtliga hyresuppgifter hänför sig till mätperioden 1.10.1963—30.9.1964. Postenkäten pågick fram till slutet av oktober 1964, varefter bortfallsuppföljning genom personliga besök eller telefonintervjuer genomfördes av utredningsinstitutets intervjuare. Från de allmännyttiga bostadsföretagen inkom uppgifter om samtliga uttagna lägenheter. För lägenheterna i hus ägda av enskilda uppgick bortfallet till 3,7 %.

Kap. II

Resultatredovisning

I den följande resultatredovisningen har med undantag för tabellerna 4, 5, 6, 7, 10 och 11 endast medtagits lägenheter med 2 rum och kök. Anledningen härtill är att hyresskillnaden mellan olika åldersgrupper av hus etc. inte företer sådana avvikelser mellan olika lägenhetsstorlekar, att det ansetts motiverat att i denna koncentrerade redovisning medtaga alla de lägenhetsstorlekar som undersökningen omfattade.

1. Hus ägda av enskilda

Medelhyran i olika åldersgrupper

I diagram 1 redovisas medianvärdet för hyran i lägenheter i olika åldersgrupper av hus ägda av enskilda i de undersökta städerna. Av diagrammet framgår att det genomgående för samtliga städer föreligger en successiv stegring av hyran från den äldsta åldersgruppen till den yngsta. Spännvidden mellan 1930-talets hus och den yngsta åldersgruppen varierar inom de olika städerna från lägst 10 kr/m² lägenhetsyta (ly) i Stockholms ytterstad till högst 23 kr i Luleå. Förhållandevis små spännvidder uppvisar förutom Stockholms ytterområden även Stockholms innerstad (15 kr), Göteborg (14 kr), Malmö (13 kr) och Västerås (11 kr). För övriga städer ligger spännvidden mellan 16 och 20 kr. (Jfr tabell 2). Vid studium av medelhyrorna bör observeras att medellägenhetsytan för de olika åldersgrupperna varierar. Lägenheter tillkomna under 1930-talet har sålunda som regel något

Tabell 2. Hyra i kr/m² ly för lägenheter med olika byggnadsår. (Medianvärde för resp. åldersgrupp). Hus ägda av enskilda. 2 rum och kök

	1921—30	1931—40	1941—45	1946—50	1951—55	1956—60
Luleå	.	41	48	51	53	64
Östersund	.	41	47	48	59	61
Västerås	.	41	42	46	49	52
Norrköping	.	36	42	43	50	53
Borås	.	37	39	46	52	56
Jönköping	.	37	39	43	58	56
Växjö	.	29	37	44	50	47
Karlstad	.	35	43	45	52	55
Malmö	.	35	41	44	46	48
Göteborg	39	43	48	49	56	57
Stockholms innerstad	42	48	55	51	61	63
Stockholms ytterstad	34	45	48	48	57	55

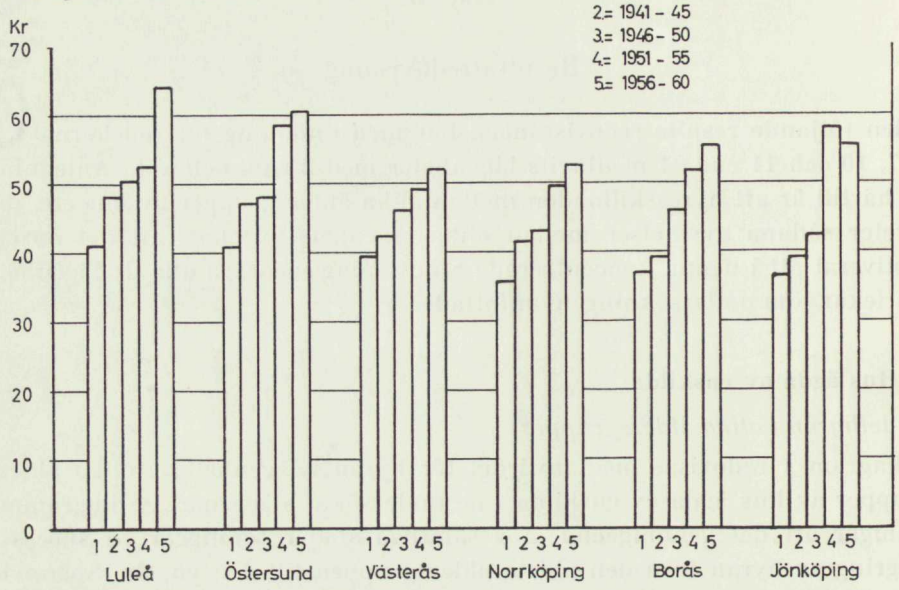
Diagram 1

HYRA I Kr/m²/Ly FÖR LÄGENHETER MED OLIKA BYGGNADSÅR

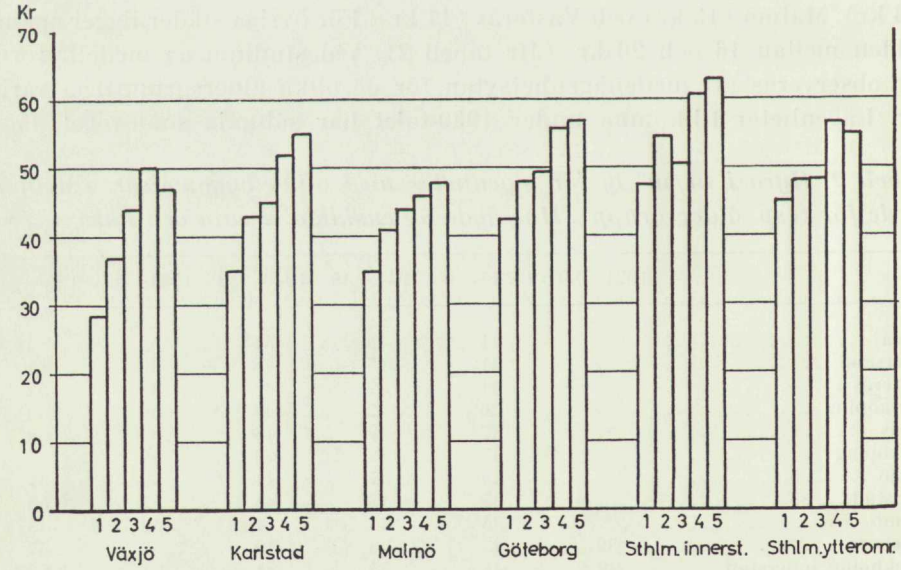
(Medianvärde för resp. åldersgrupp)

Hus ägda av enskilda, 2 rum o. kök

1.= 1931 - 40
2.= 1941 - 45
3.= 1946 - 50
4.= 1951 - 55
5.= 1956 - 60



forts. diagram 1



mindre yta vid samma rumsantal än lägenheter tillkomna under 1920-talet, och under efterkrigstiden har förelegat en tendens till ökade lägenhetsytor. I sammanhanget må även observeras de icke oväsentliga olikheter som föreligger beträffande lägenheternas utrustning med olika standardelement inom olika åldersgrupper. (Jfr tabell 1).

Genomsnittshyran i 1930-talets hus varierar sålunda relativt starkt mellan olika städer med den lägsta hyran i Växjö (29 kr/m²) och högsta i Stockholm med 48 och 45 kr/m² i inner- resp. ytterstaden. I övriga städer varierar hyran mellan 36 och 43 kr/m².

Även beträffande skillnaden mellan olika åldersgrupper föreligger stora avvikelser mellan de olika städerna. Spännvidden mellan hyrorna i 1930-talets hus och hus byggda 1941—45 var sålunda inte mer än 1 kr/m² i Västerås och 2 kr/m² i Borås och Jönköping, medan motsvarande skillnader i övriga städer varierade mellan 3 och 8 kr/m². Också i fråga om skillnaden mellan övriga undersökta åldersgrupper föreligger stora avvikelser mellan de olika städerna. Sålunda kan nämnas att i hus byggda 1956—60 var i Luleå hyran 11 kr/m² högre än i hus byggda 1951—55 medan i Jönköping, Växjö och Stockholms ytterstad hyran var 2—3 kr/m² lägre i de senast byggda husen än i hus byggda 1951—55.

Hyresskillnader inom åldersgrupperna

Som framgår av tidigare redogörelse är spännvidden mellan medianvärdet för olika åldersgrupper starkt varierande. Detta gäller såväl inom lägenhetsbeståndet i en och samma stad som mellan olika städer. Hyresnivån är emellertid inte jämn inom en och samma åldersgrupp. I tabell 3 redovisas hyresskillnaden i kr/m² ly mellan värdet för nedre och övre kvartilen inom olika åldersgrupper. Härav framgår bl. a. att i 1930-talets hus i Stockholms innerstad uppgick denna skillnad till 10 kr och i hus byggda 1956—60 till 25 kr. Detta innebär sålunda, att i den sistnämnda gruppen en fjärdedel av

Tabell 3. Skillnad (kr/m² ly) mellan nedre och övre kvartilen i hus med olika byggnadsår. Hus ägda av enskilda. 2 rum och kök

	1921—30	1931—40	1941—45	1946—50	1951—55	1956—60
Luleå	.	6	8	5	3	6
Östersund	.	5	5	3	7	4
Västerås	.	10	7	4	6	1
Norrköping	.	7	3	4	3	5
Borås	.	7	6	5	3	5
Jönköping	.	6	3	7	9	4
Växjö	.	9	5	8	2	2
Karlstad	.	4	5	4	3	3
Malmö	.	6	5	4	5	6
Göteborg	9	8	5	5	6	3
Stockholms innerstad	9	10	7	4	7	25
Stockhoms ytterstad	7	7	5	4	3	4

lägenheterna hade en hyra som med 25 kr/m² eller mera översteg den fjärdedel som hade de lägsta hyrorna och att av 1930-talets hus en fjärdedel av lägenheterna hade hyror som med 10 kr eller mer översteg hyrorna i den fjärdedel som hade de lägsta hyrorna. I Stockholms ytterstad liksom i övriga undersökta städer är spridningen inom de redovisade åldersgrupperna inte lika stor som den som här redovisats för Stockholms innerstad. För lägenheter i hus byggda 1956—60 varierar spännvidden mellan nedre och övre kvartilen i övriga städer mellan 1 och 6 kr/m². I 1930-talets hus är motsvarande variationsvidd 4—10 kr. För 1940-talets hus och hus byggda 1951—55 är spridningen inom åldersgrupperna något mindre. Delvis föreligger emellertid även för dessa åldersgrupper relativt stor spridning. Sålunda var skillnaden mellan övre och nedre kvartilen för hus byggda 1941—45 i Luleå 8 kr och för hus byggda 1951—55 i Jönköping 9 kr.

Skillnaden mellan lägsta och högsta hyror

I tabell 4 redovisas skillnaden mellan det högsta kvartilvärde som erhållits för någon åldersgrupp och det lägsta kvartilvärde som erhållits för någon annan åldersgrupp inom samtliga lägenhetsstorlekar i de undersökta städerna. På samma sätt redovisas också lägsta och högsta medianvärde. Som regel återfinns det högsta värdet i de senast byggda husen och det lägsta värdet i de äldsta husen som ingår i undersökningen. Vissa undantag finns dock där det högsta värdet inte erhållits i hus byggda 1956—60 utan exempelvis i hus byggda 1951—55.

Denna jämförelse innebär sannolikt att man får ett uttryck för skillnaden mellan de sämst utrustade lägenheterna i det äldsta beståndet och de bäst utrustade i det yngsta beståndet, vilket bör beaktas vid studium av nedan redovisade värden. Som framgår av tabell 1 förekommer exempelvis tvättstuga med maskinell utrustning, kylskåp samt diskbänk av rostfri plåt och sopnedkast endast i en mindre del av det äldsta beståndet, medan praktiskt taget samtliga lägenheter i de senast byggda husen har denna utrustning. Det högsta spridningstal som på detta sätt erhållits föreligger för 3 rum och kök i Stockholms innerstad. Skillnaden utgör för denna grupp 39 kr/m². Talet utgör skillnaden mellan värdet på övre kvartilen i hus byggda 1956—60 (74 kr/m²) och värdet på undre kvartilen i hus byggda 1921—30 (35 kr/m²). Eftersom en fjärdedel av lägenheterna i åldersgrupperna har lägre resp. högre värden än dessa kvartilvärden, finns alltså extremfall där hyresskillnaderna mellan dessa lägenheter överstiger 39 kr/m². Det lägsta spridningsvärdet har vid denna jämförelse erhållits för 1 rum och kök och 2 rum och kök i Västerås, för vilka storlekar spridningstalet i båda fallen uppgår till 18 kr/m². I flertalet fall ligger spännvidden mellan dessa kvartilvärden på 20—25 kr/m².

Vad beträffar skillnaden mellan högsta och lägsta medianvärde hänför sig det högsta spridningstal som erhållits vid denna jämförelse till 5 rum

Tabell 4. Skillnader mellan maximalt och minimalt kvartilvärde resp. medianvärde för hyra i kr/m² ly. Hus ägda av enskilda

Stad	Lägenhetsstorlek	P_{75} max - P_{25} min	P_{50} max - P_{50} min
Luleå	2 rum och kök	31	23
	3 rum och kök	30	23
Östersund	2 rum och kök	26	20
	3 rum och kök	27	22
Västerås	1 rum och kök	18	13
	2 rum och kök	18	13
Norrköping	1 rum och kök	31	15
	2 rum och kök	23	17
Borås	1 rum och kök	20	15
	2 rum och kök	23	19
Jönköping	2 rum och kök	25	21
	4—5 rum och kök	22	19
Växjö	2 rum och kök	27	22
	3 rum och kök	23	19
Karlstad	2 rum och kök	25	20
	4—5 rum och kök	28	20
Malmö	2 rum och kök	20	13
	3 rum och kök	21	13
Göteborg	2 rum och kök	24	18
	3 rum och kök	25	18
	5 rum och kök	27	21
Stockholms innerstad	2 rum och kök	35	21
	3 rum och kök	39	24
	5 rum och kök	36	30
Stockholms ytterstad	2 rum och kök	28	22
	3 rum och kök	24	18
	5 rum och kök	26	23

och kök i Stockholms innerstad, nämligen 30 kr, vilket i detta fall betyder att hälften av lägenheterna i hus byggda 1956—60 hade en hyra som med 30 kr/m² eller mer översteg hyran i hälften av de lägenheter som byggts 1921—30.

I tabell 5 redovisas skillnaden mellan det högsta värde som erhållits på nedre kvartilen i någon åldersgrupp och det lägsta värde som erhållits på den övre kvartilen i någon annan grupp. Den skillnad som på detta sätt framkommit avser som regel undre kvartilen i hus byggda 1956—60 och övre kvartilen i de äldsta husen. Enkelt uttryckt kan sägas att de erhållna talen visar skillnaden mellan de billigaste husen byggda i slutet av 1950-talet och de dyraste husen byggda på 1930-talet eller också, för Göteborg och Stockholm, där 1920-talets hus är med, dessa hus. De på detta sätt mätta hyresskillnaderna uppvisar betydande variationer mellan olika lägenhetsgrupper och städer. I Stockholms innerstad var sålunda skillnaden mellan

Tabell 5. Skillnader mellan maximalt undre kvartilvärde och minimalt övre kvartilvärde för hyra i kr/m² ly. Hus ägda av enskilda

Stad	Lägenhetsstorlek	$P_{25\ max} - P_{75\ min}$
Luleå	2 rum och kök	19
	3 rum och kök	17
Östersund	2 rum och kök	16
	3 rum och kök	16
Västerås	1 rum och kök	7
	2 rum och kök	9
Norrköping	1 rum och kök	10
	2 rum och kök	12
Borås	1 rum och kök	9
	2 rum och kök	11
Jönköping	2 rum och kök	12
	4—5 rum och kök	15
Växjö	2 rum och kök	15
	3 rum och kök	14
Karlstad	2 rum och kök	17
	4—5 rum och kök	18
Malmö	2 rum och kök	8
	3 rum och kök	7
Göteborg	2 rum och kök	12
	3 rum och kök	12
	5 rum och kök	18
Stockholms innerstad	2 rum och kök	11
	3 rum och kök	15
	5 rum och kök	20
Stockholms ytterstad	2 rum och kök	17
	3 rum och kök	13
	5 rum och kök	19

de billigaste nya husen och de dyraste gamla husen 20 kr/m² i fråga om 5 rum och kök, medan exempelvis motsvarande spännvidd för 2 rum och kök samt 3 rum och kök i Malmö endast uppgick till 8 resp. 7 kr/m².

Hyran i Stockholms inner- och ytterstad

I tabell 6 redovisas skillnaden beträffande medianvärdet för olika åldersgrupper mellan inner- och ytterstaden i Stockholm. Innerstadshyrorna är genomgående högre än ytterstadshyrorna inom varje åldersgrupp. För de tre äldsta årgångarna varierar skillnaderna för olika lägenhetsstorlekar med 2—8 kr/m² ly. Spännvidden ökar något i den yngre bebyggelsen och är större för större lägenheter än för mindre. Sålunda var skillnaden beträffande medianvärdet för 2 rum och kök mellan innerstaden och ytterstaden i hus byggda 1956—60 8 kr. För 3 rum och kök var motsvarande skillnad 11 kr och för 5 rum och kök 18 kr/m².

Som tidigare visats föreligger betydande hyresskillnader mellan inner- och ytterstaden såväl inom en och samma åldersgrupp som mellan olika

Tabell 6. Skillnad (kr/m² ly) mellan medianvärdet för lägenheter i Stockholms inner- och ytterstad. Hus ägda av enskilda

Byggnadsår	P_{50} I - P_{50} Y		
	2 rk	3 rk	5 rk
1921—30	8	3	8
31—40	2	2	3
41—45	6	8	7
46—50	3	5	12
51—55	4	6	9
56—60	8	11	18

åldersgrupper. I tabell 7 redovisas skillnaden mellan maximalt kvartilvärde för innerstaden och minimalt kvartilvärde för ytterstaden. I praktiken är detta uttryck för skillnaden mellan de dyraste husen i innerstaden (byggda 1956—60) och de billigaste husen i ytterstaden (byggda 1921—30). Spännvidden mellan dessa värden uppgår för samtliga lägenhetsstorlekar till 42 kr/m². I extrema fall kan hyresskillnaderna uppgå till icke oväsentligt mera än 42 kr/m². I samma tabell redovisas också skillnaden mellan högsta kvartilvärde för ytterstaden och lägsta kvartilvärde för innerstaden, d. v. s. i praktiken skillnaden mellan de dyraste husen i ytterstaden och de billigaste husen i innerstaden. Skillnaderna mellan dessa värden uppgår till 17—19 kr/m² ly för olika lägenhetsstorlekar.

Tabell 7. Skillnader mellan maximalt kvartilvärde i Stockholms ytterstad och minimalt kvartilvärde i Stockholms innerstad samt skillnader mellan maximalt kvartilvärde i Stockholms innerstad med minimalt kvartilvärde i Stockholms ytterstad. Hus ägda av enskilda. Kr/m² ly

Lägenhetsstorlek	$P_{75\ max}$ I - $P_{25\ min}$ Y	$P_{75\ max}$ Y - $P_{25\ min}$ I
2 rum och kök	42	17
3 rum och kök	42	19
5 rum ock kök	42	19

2. Allmännyttiga bostadsföretags hus

Medelhyran i olika åldersgrupper

Som framgår av den tidigare redovisningen för undersökningens uppläggning omfattar undersökningen för det allmännyttiga bostadsbeståndet endast hus byggda 1946—60, vilket sammanhänger med att endast ett begränsat antal lägenheter tillhörande denna kategori tillkom före 1946. Genom att husen hänför sig till denna relativt begränsade tidsperiod erhålles också större homogenitet i hyresnivåerna. Härtill bidrar också den hyresutjämning som av olika orsaker successivt genomförts inom det allmännyttiga bostadsbeståndet. I tabell 8 redovisas medianvärdet för 2 rum och kök i olika ålders-

grupper och städer samt i tabell 9 skillnad i hyra mellan nedre och övre kvartilen inom resp. åldersgrupp. Skillnaden i medianvärdet mellan den yngsta och den äldsta åldersgruppen varierar relativt starkt mellan olika städer. I Luleå är exempelvis hyran exakt lika i hus byggda 1946—50 och i hus byggda 1956—60. I Borås och Malmö är hyresskillnaden 3 kr och i Karlstad 1 kr. I Östersund är skillnaden mellan de två åldersgrupperna 13 kr och i Västerås och Växjö 12 kr. I övriga undersökta städer är motsvarande spännvidd 5—6 kr. Som framgår av tabell 9 är hyresvariationerna inom resp. åldersgrupp i de olika städerna förhållandevis liten och uppgår som regel till endast 2—3 kr.

Tabell 8. Hyra i kr/m² ly för lägenheter med olika byggnadsår. (Medianvärde för resp. åldersgrupp). Hus ägda av allmännyttiga bostadsföretag. 2 rum endast 2—3 kr.

Stad	Hyra kr/m² ly i nedanstående åldersgrupper			
	1946—50	1951—55	1956—60	kol. 4 minus kol. 2
	2	3	4	5
Luleå	50	56	50	0
Östersund[4]	45	—	58	13
Västerås	42	50	54	12
Norrköping	48	48	53	5
Borås	47	48	50	3
Jönköping	43	48	49	6
Växjö	43	50	55	12
Karlstad	49	49	50	1
Malmö	43	44	46	3
Göteborg	52	57	57	5
Stockholms ytterstad	51	55	56	5

Tabell 9. Hyresskillnader i kr/m² ly mellan nedre och övre kvartilen i hus med olika byggnadsår. Hus ägda av allmännyttiga bostadsföretag. 2 rum och kök

Stad	Skillnad (kr/m² ly) mellan nedre och övre kvartilen i hus med nedanstående byggnadsår		
	1946—50	1951—55	1956—60
Luleå	5	2	2
Östersund[4]	2	—	1
Västerås	2	2	6
Norrköping	1	1	2
Borås	1	3	0
Jönköping	4	2	2
Växjö	2	4	1
Karlstad	0	2	2
Malmö	1	3	3
Göteborg	3	4	3
Stockholms ytterstad	6	3	4

[4] För 1951—55 har icke redovisats några lägenheter i allmännyttiga företag i Östersund.

Skillnaden mellan lägsta och högsta hyror

I tabell 10 redovisas liksom tidigare gjorts för det enskilda bostadsbeståndet skillnaden mellan det högsta värde som erhållits för övre kvartilen i någon åldersgrupp och det lägsta värde för nedre kvartilen som erhållits i någon åldersgrupp. Högsta spridningstal har härvid erhållits för 1 rum och kök i Västerås, där spännvidden uppgår till 19 kr/m², vilket innebär att för 1 rum och kök i Västerås en fjärdedel av lägenheterna i hus byggda 1946—50 har en hyra som med 19 kr eller mer understiger hyran för den fjärdedel som har de högsta hyrorna i åldersgruppen 1956—60. Lägsta spridningstal har erhållits för 5 rum och kök i Göteborg, där skillnaden mellan de dyraste nya husen och de billigaste äldsta husen endast uppgår till 3 kr/m².

I tabell 10 redovisas också skillnaden mellan högsta och lägsta medianvärde för olika åldersgrupper. Högsta spridningstal har därvid erhållits för 2 och 3 rum och kök i Östersund samt 1 rum och kök i Västerås. I alla tre fallen utgör hyresskillnaden 13 kr, vilket innebär att hälften av lägenheterna i hus byggda 1956—60 har en hyra som med 13 kr eller mer överstiger hyrorna i de lägenheter som byggts 1946—50.

Tabell 10. Skillnader mellan maximalt och minimalt kvartilvärde resp. medianvärde för hyra i kr/m² ly. Hus ägda av allmännyttiga bostadsföretag

Stad	Lägenhetsstorlek	P_{75} max— P_{25} min	P_{50} max— P_{50} min
Luleå	2 rum och kök	8	6
	3 rum och kök	13	11
Östersund	2 rum och kök	14	13
	3 rum och kök	17	13
Västerås	1 rum och kök	19	13
	2 rum och kök	13	12
Norrköping	1 rum och kök	8	8
	2 rum och kök	5	5
Borås	1 rum och kök	10	7
	2 rum och kök	5	3
Jönköping	2 rum och kök	9	7
	4—5 rum och kök	8	7
Växjö	2 rum och kök	13	12
	3 rum och kök	12	10
Karlstad	2 rum och kök	4	1
	4—5 rum och kök	9	3
Malmö	2 rum och kök	5	3
	3 rum och kök	5	3
Göteborg	2 rum och kök	8	5
	3 rum och kök	9	5
	5 rum och kök	3	1
Stockholms ytterstad	2 rum och kök	9	5
	3 rum och kök	9	6
	5 rum och kök	11	8

I tabell 11 redovisas skillnaden mellan det högsta värdet för nedre kvartilen i en åldersgrupp och det lägsta värdet för övre kvartilen i en annan åldersgrupp. Högsta spridningstal har därvid erhållits för 2 rum och kök i Östersund (11 kr/m²), vilket i detta fall innebär, att den billigaste hyran i det nyare beståndet med 11 kr eller mer överstiger hyrorna i de dyraste husen i det äldre beståndet. Variationerna i spännvidden är förhållandevis stora mellan olika lägenhetsstorlekar och städer. De lägsta värdena har erhållits för Stockholm, Göteborg och Malmö.

Tabell 11. Skillnader mellan maximalt nedre kvartilvärde och minimalt övre kvartilvärde för hyra i kr/m² ly. Hus ägda av allmännyttiga bostadsföretag

Stad	Lägenhetsstorlek	$P_{25\ max} - P_{75\ min}$
Luleå	2 rum och kök	4
	3 rum och kök	1
Östersund	2 rum och kök	11
	3 rum och kök	9
Västerås	1 rum och kök	8
	2 rum och kök	6
Norrköping	1 rum och kök	6
	2 rum och kök	2
Borås	1 rum och kök	6
	2 rum och kök	2
Jönköping	2 rum och kök	3
	4—5 rum och kök	3
Växjö	2 rum och kök	10
	3 rum och kök	9
Karlstad	2 rum och kök	1
	4—5 rum och kök	2
Malmö	2 rum och kök	0
	3 rum och kök	1
Göteborg	2 rum och kök	1
	3 rum och kök	1
	5 rum och kök	0
Stockholms ytterstad	2 rum och kök	0
	3 rum och kök	0
	5 rum och kök	4

3. Hyran i hus ägda av enskilda och i allmännyttiga bostadsföretags hus

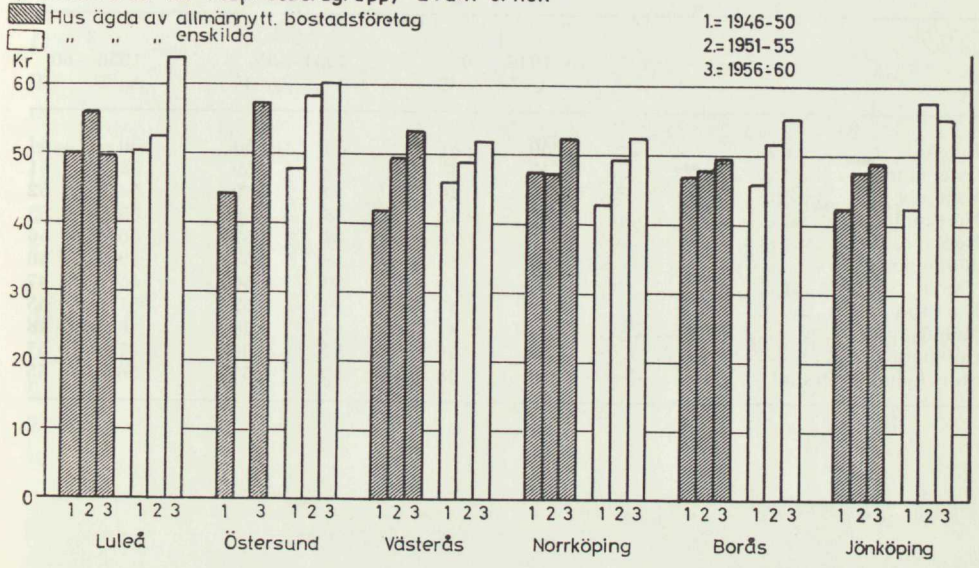
I tabell 12 och diagram 2 redovisas medianvärdet för 2 rum och kök i olika åldersgrupper för de olika ägarekategorierna. Detta ger en sammanfattning av de i tabellerna 2 och 8 redovisade hyrorna. Det må understrykas att redovisningen inte ger något adekvat underlag för analys av skillnaden i hyra mellan de två kategorierna. För en sådan analys skulle hänsyn behöva tas till en rad faktorer, som inte är beaktade i denna undersökning, såsom ex-

empelvis skillnader i standard, läge, belåningsförhållanden, hyressättningsprinciper etc. Tabell 12 och redovisningen i diagram 2 har sitt intresse i första hand i att där belyses skillnader i hyresspridningen mellan de två ägarekategorierna. Några större skillnader föreligger därutinnan ej genomsnittligt för de tre redovisade åldersgrupperna. Hyresnivån varierar mellan

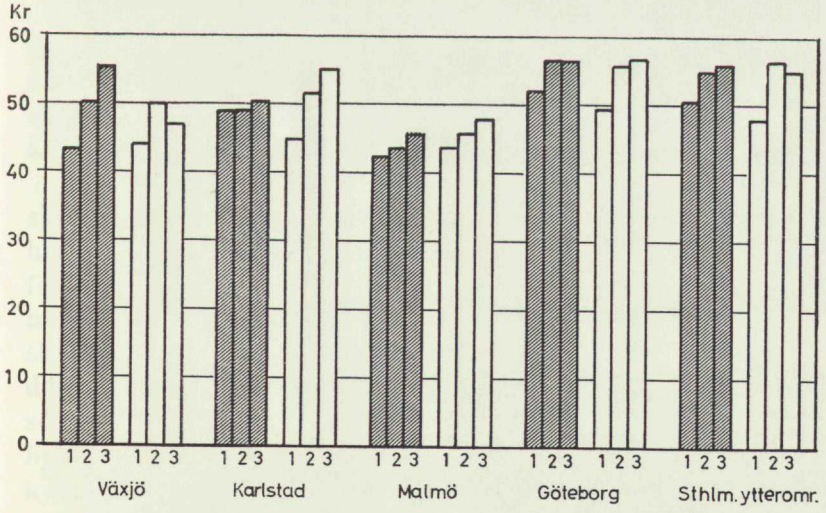
Diagram 2

HYRA I Kr/m²/Ly FÖR LÄGENHETER MED OLIKA BYGGNADSÅR

(Medianvärde för resp. åldersgrupp) 2 rum o. kök



forts. diagram 2



lägenheter i enskilt ägda hus och lägenheter hos allmännyttiga bostadsföretag som regel med endast 1—2 kr. Som framgår av diagrammet är emellertid spridningen inom åldersgrupperna icke obetydligt större i hus ägda av enskilda än i hus ägda av allmännyttiga företag.

Tabell 12. Hyra i kr/m² ly för lägenheter med olika byggnadsår. Medianvärde för resp. åldersgrupp. 2 rum och kök. A = allmännyttiga företags hus, E = hus ägda av enskilda

	1 1946—50		2 1951—55		3 1956—60	
	A	E	A	E	A	E
Luleå	50	51	56	53	50	64
Östersund[5]	45	48	—	59	58	61
Västerås	42	46	49	49	54	52
Norrköping	48	43	48	50	53	53
Borås	47	46	48	52	50	56
Jönköping	43	43	48	58	49	56
Växjö	43	44	50	50	55	47
Karlstad	49	45	49	52	51	55
Malmö	43	44	44	46	46	48
Göteborg	52	49	57	56	57	57
Stockholms ytterstad	51	48	55	57	56	55

[5] Se not 4.

Kap. III

Hyresspridningen och bostadsmarknaden

Det har tidigare i redogörelsen för undersökningens uppläggning sagts att vi sökt mäta hyresskillnader — hyresspridningen — mellan lägenheter som från konsumenternas synpunkt kan anses likvärdiga. Hyresspridning i denna mening går dock icke att exakt mäta. Vi har fått begränsa oss till att undersöka hyrorna i lägenheter som i viss teknisk mening är likvärdiga. Det har exempelvis icke varit möjligt att taga hänsyn till sådana faktorer som lägenheternas planlösning, underhåll, bostadsmiljö eller läge inom orten (i det sista hänseendet dock undantag för Stockholm, se ovan), vilka faktorer kan antas påverka konsumenternas värderingar.

Det bör vidare framhållas att före år 1942 lägenheternas hyror bestämdes av marknadsläget, medan lägenheter som tillkommit efter nämnda tidpunkt fått hyrorna fastställda efter kapital- och driftskostnaderna. På kostnaderna har också grundats det generella hyrestillägg, som medgivits för att kompensera fastighetsägarna för under hyresregleringen inträdda kapital- och driftskostnadsökningar.

När det gäller bedömningen av hyrorna i lägenheter från olika tidsperioder måste man beakta det förhållandet, att en nyproducerad lägenhet framstår för konsumenten som mera attraktiv än en »begagnad» lägenhet även om standarden i viss teknisk mening är identisk. Även vid normalt underhåll förlorar med tiden en lägenhet i värde liksom alla andra konsumtionsvaror.

Inledningsvis har nämnts att försök gjorts att klassificera lägenheterna genom att undersöka frekvensen av vissa standardelement i de olika undersökningsgrupperna. Det låter sig därvid klart påvisas att antalet sådana standardelement är betydligt större för lägenheter tillkomna exempelvis åren 1956—60 än i åldersgrupperna 1921—30 eller 1931—40.

Att i teknisk mening likvärdiga lägenheter har olika hyror är i och för sig naturligt med hänsyn till att så många andra faktorer påverkar en lägenhets attraktivitet hos konsumenterna. Redan innan hyresregleringen infördes förelåg icke obetydliga hyresskillnader mellan lägenheter med samma utrustningsstandard. En viss uppfattning om storleken av dessa hyresskillnader får man genom att studera grundhyrorna (den hyra som gällde den 1 januari 1942) i hus från 1920- och 1930-talen i Stockholm. Av undersökningen framgår exempelvis att för 3 rum och kök medianvärdet för hyran i 1920-talets hus i Stockholms innerstad var 24 kr, medan den nedre kvartilen låg på 22 kr och den övre på 27 kr. Skillnaden mellan övre och

nedre kvartilen (5 kr) utgjorde alltså ca 20 % av värdet på den nedre kvartilen. För 1930-talets hus var skillnaden mellan övre och nedre kvartilen 6 kr, vilket motsvarar 25 % av värdet för den nedre kvartilen. Hyresskillnader av denna storleksordning och i vissa fall ännu kraftigare skillnader kunde under förkrigstiden återfinnas mellan lägenheter vid samma gata och med ungefär samma utrustningsstandard. Skillnaderna kunde i vissa fall förklaras av sådana förhållanden, som att lägenheter på ena sidan av gatan kommit att bli mera eftertraktade på grund av solljus, planlösning etc. Även mellan hus i olika åldersgrupper förelåg betydande hyresskillnader. Sålunda visar undersökningen, att medianvärdet för 3 rum och kök i Stockholms innerstad utgjorde för 1920-talets hus 24 kr och för 1930-talets hus 29 kr. Skillnaden 5 kr motsvarar ca 20 % av hyran i 1920-talets hus. Det må framhållas att den högre hyran per m^2 i 1930-talets hus inte bara påverkades av marknadsmässiga förhållanden utan även av det förut nämnda förhållandet, att lägenheterna under 1930-talet som regel hade något mindre yta vid samma rumsantal än 1920-talets lägenheter. Den tekniska utrustningen i 1930-talets lägenheter var även påtagligt »modernare» än 1920-talets. Det förefaller icke sannolikt att en hyresskillnad på 20 % motsvarar konsumenternas värderingar när det gäller hus från två närliggande decennier under efterkrigstiden. Skillnaden i boendevärdet är troligen större mellan 1920- och 1930-talens hus än mellan exempelvis 1950-talets och 1960-talets hus under i övrigt lika förhållanden. I den kalkyl som ligger till grund för tabell 13 här nedan har antagits att boendevärdets förändring motsvarar 1 % hyresskillnad per år. Detta innebär sålunda att det skulle vara motiverat att hyran i en årsproduktion överstiger den genomsnittliga hyran för föregående års produktion med 1 %. Om man tillämpar denna metod vid bearbetning av de erhållna medianvärdena för lägenheter om 2 rum och kök i fastigheter tillkomna 1956—1960 kan man beräkna teoretiska hyresnivåer för övriga åldersgrupper av fastigheter. En jämförelse mellan de sålunda erhållna värdena och de faktiska hyresnivåerna ger en grov skattning av hyresspridningens omfattning.

Av beräkningarna framgår att hyresspridningen mellan olika åldersgrupper, mätt på detta sätt, som regel endast skulle uppgå till några kronor per m^2 ly. Motsvarande beräkningar för 3 rum och kök visar likartad tendens. I undantagsfall redovisas dock en hyresspridning upp till emellan 6 och 10 kr. I vissa fall har framkommit negativa hyresspridningsvärden. Dessa synes i flertalet fall kunna hänföras till de speciella förhållanden som påverkat hyressättningen i 50-talets hus genom olika former av avveckling av subventioner. Detta tyder på att hyresspridningen är av begränsad omfattning mellan olika åldersgrupper av hus, då man jämför medelvärdena för olika grupper. Spridningen kan däremot framträda i högre grad då jämförelse görs mellan enskilda lägenheter inom en och samma åldersgrupp eller i skilda åldersgrupper. Jämför man exempelvis värdet för nedre kvartilen

Tabell 13. Verklig och teoretisk hyra i kr/m² ly samt skillnad mellan dessa hyror i hus ägda av enskilda och hus ägda av allmännyttiga företag. 2 rum och kök

Åldersgrupp	Enskilda			Allmännyttiga		
	Verklig hyra	Teoretisk hyra	Skillnad	Verklig hyra	Teoretisk hyra	Skillnad
Luleå						
1956—1960	64	64	± 0	50	50	± 0
1951—1955	53	61	+ 8	56	48	— 8
1946—1950	51	58	+ 7	50	45	— 5
1941—1945	48	55	+ 7			
1931—1940	41	51	+ 10			
Östersund						
1956—1960	61	61	± 0	58	58	± 0
1951—1955	59	58	— 1	..	55	..
1946—1950	48	55	+ 7	45	53	+ 8
1941—1945	47	53	+ 6			
1931—1940	41	49	+ 8			
Västerås						
1956—1960	52	52	± 0	54	54	± 0
1951—1955	49	49	± 0	49	51	+ 2
1946—1950	46	47	+ 1	42	48	+ 6
1941—1945	42	45	+ 3			
1931—1940	41	42	+ 1			
Norrköping						
1956—1960	53	53	± 0	53	53	± 0
1951—1955	50	50	± 0	48	50	+ 2
1946—1950	43	48	+ 5	48	48	± 0
1941—1945	42	46	+ 4			
1931—1940	36	43	+ 7			
Borås						
1956—1960	56	56	± 0	50	50	± 0
1951—1955	52	53	+ 1	48	48	± 0
1946—1950	46	51	+ 5	47	45	— 2
1941—1945	39	48	+ 9			
1931—1940	37	45	+ 8			
Jönköping						
1956—1960	56	56	± 0	49	49	± 0
1951—1955	58	53	— 5	48	47	— 1
1946—1950	43	51	+ 8	43	44	+ 1
1941—1945	39	48	+ 9			
1931—1940	37	45	+ 8			
Växjö						
1956—1960	47	47	± 0	55	55	± 0
1951—1955	50	45	— 5	50	52	+ 2
1946—1950	44	43	— 1	43	50	+ 7
1941—1945	37	40	+ 3			
1931—1940	29	37	+ 8			
Karlstad						
1956—1960	55	55	± 0	50	50	± 0
1951—1955	52	52	± 0	49	48	— 1
1946—1950	45	50	+ 5	49	45	— 4
1941—1945	43	47	+ 4			
1931—1940	35	44	+ 9			

Åldersgrupp	Enskilda			Allmännyttiga		
	Verklig hyra	Teoretisk hyra	Skillnad	Verklig hyra	Teoretisk hyra	Skillnad
Malmö						
1956—1960	48	48	± 0	46	46	± 0
1951—1955	46	46	± 0	44	44	± 0
1946—1950	44	43	— 1	43	42	— 1
1941—1945	41	41	± 0			
1931—1940	35	39	+ 4			
Göteborg						
1956—1960	57	57	± 0	57	57	± 0
1951—1955	56	54	— 2	57	54	— 3
1946—1950	49	52	+ 3	52	52	± 0
1941—1945	48	49	+ 1			
1931—1940	43	46	+ 3			
1921—1930	39	41	+ 2			
Stockholms innerstad						
1956—1960	63	63	± 0			
1951—1955	61	60	— 1			
1946—1950	51	57	+ 6			
1941—1945	55	54	— 1			
1931—1940	48	51	+ 3			
1921—1930	42	46	+ 4			
Stockholms ytterstad						
1956—1960	55	55	± 0	56	56	± 0
1951—1955	57	52	— 5	55	53	— 2
1946—1950	48	50	+ 2	51	51	± 0
1941—1945	48	47	— 1			
1931—1940	45	44	— 1			
1921—1930	34	40	+ 6			

för trerumslägenheter byggda 1931—40 i hus ägda av enskilda i Stockholms innerstad (41 kr/m²) med övre kvartilen i hus byggda 1956—60 (74 kr/m²), blir hyresskillnaden 33 kr, och hyresspridningen utgör då 23 kr eller 56 % av hyran i 1930-talslägenheterna efter korrektion på samma sätt som i tabell 13 här ovan. Liknande exempel kan hämtas från andra städer och andra lägenhetsgrupper.

Det är uppenbart att läget spelar en avgörande roll för konsumentvärderingarna i storstäderna. Detta gäller såväl valet av läge i olika stadsdelar i innerstaden och ytterstaden som önskemålet att flytta från innerstaden till ytterstaden och vice versa. För personer som önskar bo centralt påverkar en rad olika faktorer deras efterfrågan på bostäder i de inre stadsdelarna. I storstäderna är de dagliga resorna mellan de yttre bostadsområdena och innerstadens arbetsplatser förenade med icke obetydliga kostnader, såväl direkta som indirekta. Då resorna till och från arbetsplatserna regelmässigt sker under rusningstider med hårt ansträngda kommunikationer innebär resorna en pressande förlängning av arbetsdagen. Detta sistnämnda gäller icke minst för förvärvsarbetande gifta kvinnor. Andra faktorer som är av betydelse för efterfrågan på bostäder i innerstaden är bland annat närheten till varuhus och specialbutiker samt nöjeslokaler och kulturella institutio-

ner av olika slag. Därtill kommer att innerstaden har en speciell miljö, som saknas i de nybyggda förortsområdena och tilltalar betydande konsumentgrupper. Detta gäller inte minst äldre människor som önskar kvarbo i en invand bostadsmiljö. Man saknar emellertid för närvarande uppgifter som belyser storleken av denna grupp av bostadskonsumenter, varför efterfrågans inverkan på bostadsmarknaden vid en fri hyressättning svårligen kan bedömas.

Av undersökningen framgår (jfr tabell 6) att hyresskillnaderna i Stockholm mellan lägenheter i innerstaden och i ytterstaden är olika stora inom en och samma åldersgrupp. För 1930-talets hus uppgår skillnaderna för olika lägenhetsgrupper till endast 2—3 kr. Denna relativt ringa skillnad sammanhänger sannolikt med att man då exploaterade i förhållande till den gamla stadskärnan närliggande, eftertraktade områden. För 50-talets bebyggelse är skillnaderna större. För hus byggda 1956—60 var skillnaderna för 2 rum och kök 8 kr, för 3 rum och kök 11 kr och för 5 rum och kök 18 kr.

Det synes uppenbart att för vissa lägenhetsgrupper är hyresskillnaden mindre än vad som motsvarar konsumenternas värderingar. Det synes ej heller orealistiskt att anta att vissa lägenheter i innerstadens äldre bebyggelse kan ha lika stor attraktivitet hos konsumenterna som ytterstadens nybebyggelse. Om man till exempel antar att konsumenten skulle vara villig att betala lika mycket i hyra per m² för en lägenhet i ett 1930-talshus i Stockholms innerstad som för en lägenhet i ett hus byggt 1956—60 i ytterområdena erhålls följande värden på hyresspridningen för lägenheter om 2 rum och kök. Medianvärdet på hyran i 1930-talshusen i innerstaden var 48 kr/m² och i hus byggda 1956—60 i ytterområdena var hyran 55 kr/m². Hyresspridningen skulle då uppgå till 7 kr eller ca 15 %.

Även om det såsom tidigare framhållits icke går att få någon exakt uppfattning om vad en hyresanpassning skulle innebära i fråga om hyresförändringarnas storlek och antalet därav berörda lägenheter, måste man räkna med att det finns lägenheter med hyror, vilka ligger väsentligt under den marknadsmässiga hyran. I många fall torde emellertid dessa lägenheter ha en så låg hyresnivå att en anpassning till jämviktsprisbildning, även om den innebär procentuellt sett stora höjningar, i absoluta tal icke är särskilt betydande i betraktande av hyresnivån i nyproduktionen. Man bör emellertid räkna med att en anpassning till hyresparitet mellan olika lägenheter sannolikt icke kommer att ske under en kort tidsperiod, dels med hänsyn till hyresspridningens omfattning inom vissa delar av beståndet och dels med hänsyn till den trögrörlighet som karaktäriserar hyresmarknaden.

Tredje avdelningen

BESITTNINGSSKYDD I BOSTADSLÄGENHETER

Kap. I

Allmänna överväganden angående besittningsskyddet

1. Inledning

I HLK:s betänkande[1] skildrades hur hyresrätten undan för undan förändrats i syfte att förbättra hyresgästens ställning och göra honom till 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 uppsägningsskydd, som stora delar av befolkningen erhållit under första världskriget med då gällande bestämmelser om hyresreglering och förlängning av hyresförhållande. 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.

Inom den allmänna hyresrätten har reformfrågorna på besittningsskyddets område alltså till stor del förblivit olösta. Värdet av 1939 års ganska begränsade reformer hann egentligen aldrig prövas[2], innan 1942 års hyresregleringslagstiftning helt ändrade läget. Denna lagstiftning, tänkt för kristidens särskilda svårigheter men behållen under en följd av år då förhållandena, om än fortfarande krisbetonade, avsevärt förändrats, har kommit att få betydelse långt utöver vad som avsetts. HyReL har för allmänhe-

[1] s. 75.
[2] Ang. praxis se HLK s. 52—54.

ten och parterna på hyresmarknaden nu länge varit en långt viktigare »hyreslag» än HL. Även om man från olika utgångspunkter kan resa befogade invändningar mot att en i vissa avseenden bristfällig krislagstiftning fått sådan räckvidd, kan man icke komma ifrån att snart 25 års hyresreglering — alltjämt omfattande närmare 3/4 av alla hyreslägenheter i privatägda hus — inneburit genomgripande omvandling av det väsentligaste i hyresrätten, nämligen besittningsskyddet. Redan vid BesL:s tillkomst år 1956 framstod klart hyresregleringens betydelse. Departementschefen yttrade då efter redogörelse för bristerna i den allmänna hyreslagstiftningen och det mycket begränsade skydd som ersättningsreglerna i 38—40 §§ HL gav hyresgästen, bl. a.:[3]

Under de år som lagstiftningen om hyresreglering varit gällande har hyresgästen varit tillförsäkrad ett starkt besittningsskydd, och det har alltmera framstått som naturligt att ett sådant skydd skulle bibehållas även under normala förhållanden. Tiden torde vara mogen för att lagfästa en rättighet för den lojale hyresgästen att i princip få behålla hyresrätten till sitt hem.

Även om BesL, såsom ock framgår av departementschefens uttalande, främst aktualiserades av hyresregleringens begynnande avveckling och var en förutsättning härför — lagen är ju också provisorisk och förlänges samtidigt med hyresregleringen — måste denna lagstiftning ses som en fortsättning på hyresregleringens besittningsskyddsinstitut. Att BesL väckte betydande motstånd var likväl ganska naturligt. Den innebar ett hittills okänt ingrepp i allmän hyresrättslig avtalsfrihet i Sverige och kom — trots sin anknytning till hyresregleringens avveckling — att gälla även orter, som aldrig haft hyresreglering. Till kritiken synes dock avsevärt ha medverkat den säregna konstruktionen av hyreshöjningsregeln liksom också den snabbhet, varmed reformen genomfördes.

BesL har nu funnits i över nio år. Den har i icke obetydlig utsträckning[4] tillämpats för orter, där bostadsbristen ej varit påtaglig. Parter och domstolar har vant sig vid att i civilrättslig form och med ordinära processmedel pröva förutsättningarna för hyresgästens kvarboende mot hyresvärdens vilja och vilka hyresvillkor som, vid tvist härom, skall gälla. Lagstiftningen kan — alldeles frånsett att den uppenbarligen verkat lugnande vid hyresregleringens avveckling — sägas ha väl fyllt den uppgift som den gavs i departementschefens här ovan citerade yttrande.

2. Hyreslagskommitténs förslag

Ungefär samtidigt som möjligheter skapades att etappvis avveckla hyresregleringen samt BesL genomfördes tillsattes HLK med direktiv, som i hög grad erinrade om uttalandena vid BesL:s tillkomst och bl. a. innehöll följande:

[3] Prop. 1956: 168 s. 70—71.
[4] Se bilaga B—C till betänkandet.

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.

HLK:s förslag innehöll huvudregeln[5] att hyresgästen skulle i princip äga rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal. Denna rätt — en rättslig garanti att få behålla den förhyrda lägenheten — framstod enligt HLK för mången såsom ett naturligt inslag i ett samhälle, som på olika sätt söker sörja för den enskildes trygghet och därigenom främja den sociala trivseln.[6] HLK yttrade vidare:

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 hyresvärden, 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.

[5] s. 79.
[6] HLK s. 76.

I fortsättningen av sin allmänna motivering framhöll HLK[7], att den omständigheten att optionsrätten hade att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen icke fick undanskymma att förvaltningen av ett hyreshus krävde ett visst mått av handlingsfrihet för att behörigen kunna fylla sin uppgift. Detta utvecklade HLK på följande sätt:

Även när det gäller att bestämma om en lägenhets användning måste hyresvärden 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 hyresvärden 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 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.

I sin sammanfattning yttrade HLK vidare[8] att en optionsrätt om möjligt borde utformas så, att den å ena sidan tillgodosåg skäliga anspråk på besittningsskydd för hyresgästens hem och å andra sidan lämnade hyresvärden det utrymme för ändrade dispositioner som en rationell fastighetsförvaltning krävde. HLK fann det vara av betydelse för lagens förankring i det allmänna rättsmedvetandet, att optionsrätten korresponderade med det typiska förutsättningsläget vid hyresavtalets tillkomst; hyresvärden var i allmänhet medveten om att förhyrningen mestadels skedde från den för hyresgästen väsentliga förutsättningen att han även i fortsättningen skulle få behålla lägenheten, om det ej av särskild anledning var sakligt påkallat att upplösa hyresförhållandet. Omvänt borde man enligt HLK från optionsrättens tillämplighetsområde så långt möjligt utmönstra sådana kategorier av hyresavtal, som vanligtvis vilade på andra förutsättningar i fråga om varaktighet än de för hyresavtal i allmänhet karakteristiska.

[7] s. 77.
[8] s. 78.

3. Remissgranskningen av HLK:s förslag

Åtskilliga av remissorganen yttrade sig om förslagets huvudgrunder samt därutöver om särskilda frågor tillhörande besittningsskyddet. Många yttranden avsåg endast speciella frågor. Uttalanden i särskilda delar redovisas i sammanhang med de spörsmål, för vilka uttalandena har betydelse.

Av de remissorgan, som i sina yttranden uppehöll sig vid förslagets huvudgrunder i fråga om besittningsskyddet för bostad, har följande tillstyrkt förslaget eller lämnat det i huvudsak utan erinran: *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, lagberedningen, familjerättskommittén, hyresrådet* (majoriteten bestående av de opartiska ledamöterna samt hyresgästrepresentanterna), *socialstyrelsen, Smålands och Blekinge handelskammare, bostadsstyrelsen, ÖÄ, samtliga hörda länsstyrelser, stadsfullmäktige i Stockholm, Lidingö, Norrtälje, Solna* och *Södertälje, kommunalfullmäktige i Sollentuna köping, kommunalnämnderna i Märsta kommun* och *Lomma köping, magistraterna i Malmö* och *Hälsingborg, hyresnämnderna i Uppsala, Enköping, Luleå* och *Kiruna, Göteborgs rådhusrätt, häradshövding-* och *stadsdomarföreningarna, stadsförbundet, SABO, Hyresgästernas Riksförbund, Uppsala hyresgästförening, Hyresgästernas Centralförsamling i Göteborg, HSB, LO, TCO, Statstjänstemännens riksförbund, SACO, köpmannaförbundet, KF, lantbruksförbundet, RLF, tandläkarförbundet, Svenska Byggnadsingenjörers Riksförbund* och *Svenska Företagares Riksförbund.*

Ur de tillstyrkande yttrandena kan återgivas följande.

Svea hovrätt:

En verklig trygghet för hyresgästen synes icke möjlig att uppnå på annat sätt än genom kvarboenderätt. Det torde även numera — icke minst till följd av att hyresregleringslagen varit i tillämpning under snart 20 år — för den allmänna uppfattningen te sig naturligt, att en sådan rätt för hyresgästen lägges till grund för en lagstiftning om förstärkt besittningsskydd. De farhågor, som i tidigare utredningar uttalats för att en kvarboenderätt i förening med den därvid knutna vederlagsregleringen skulle komma att minska omsättningen på lägenheter samt ogynnsamt inverka på bostadsproduktionen, synes numera icke äga samma styrka som tidigare. Särskilt torde härvid ha inverkat den ökade konkurrens på bostadsbyggandets område, som blivit en följd av den statliga och kommunala bostadspolitiken. Beaktas bör emellertid även att skärpta krav gentemot fastighetsägarna beträffande hyreslägenheter kan ge till resultat att bostadsproduktionen i större omfattning än vad nu är fallet inriktas på bostadsrättslägenheter.

Hovrätten över Skåne och Blekinge:

Det föreliggande förslaget behandlar svårtillgängliga och svårlösta lagstiftningsfrågor på ett område, som är av utomordentligt stor betydelse för många människor och där starkt kontroversiella synpunkter gör sig gällande. Hovrätten har vid sin granskning av förslaget funnit att kommittén har löst sin uppgift synnerligen skickligt. De invecklade juridiska problemen har behandlats på ett sätt som är höjt över all kritik. Såväl de sakliga lösningarna som lagtexter och motiv är väl genomarbetade och ger ej anledning till någon erinran. Hovrätten redovisar vis-

sa alternativa lösningar som hovrätten anser vara att föredraga, men hovrätten vill i första hand framhålla att kommitténs förslag är av sådan kvalitet att det är väl värt att läggas till grund för lagstiftning.

Lagberedningen, med instämmande av *familjerättskommittén:*

Det är principiellt välgrundat, att hyresgästens ställning stärks. Uthyrningsverksamhet kan ej bedrivas utan hyresgäster, och de som vill driva den sortens rörelse måste inrikta sig på hyresgästernas bästa minst lika mycket som på sin egen fördel. Man kan ej här hänvisa till några fördelar av fri konkurrens eftersom en hyresgäst som måste vika ofta icke får några bud som ger honom möjlighet att välja och på så sätt hålla hyresvärden stången. Hyresgästernas besittning bör därför skyddas så långt det går. Olägenheterna av en lagstiftning ligger däri, att den kan bli svårhanterlig och kräva en tyngande apparat samt att resultatet kan komma att lända hyresgästerna i stort till mera skada än nytta, eftersom hyresvärdarna — som väl i allmänhet har den riktiga inställningen — kan få svårare att sköta verksamheten till hyresgästernas gemensamma bästa. I alla fall då det allmänna står bakom uthyrningsverksamheten är också en mera ingripande lagstiftning tämligen onödig. Den nu föreslagna lagstiftningen representerar en strävan i rätt riktning. Kommittén har sökt bereda hyresgästerna skydd utan att fördenskull alltför mycket binda hyresvärdarna.

Hyresrådets majoritet:

Det krav på trygghet för hemmet, som numera synes ha vunnit allt starkare insteg i det allmänna rättsmedvetandet, torde knappast kunna tillgodoses annat än genom regler om ett direkt besittningsskydd. Om reglerna härom utformas under hänsynstagande till hyresvärdarnas berättigade intressen, torde ett besittningsskydd av denna typ kunna förordas.

Länsstyrelsen i Stockholms län:

Då det enbart på skadeståndsregler grundade indirekta besittningsskyddet i allmänna hyreslagen på grund av hyresregleringen icke hunnit prövas i praktiken, är det svårt att avgöra hur dessa regler skulle ha verkat under normala förhållanden på hyresmarknaden. Det är inte någon tvekan om att den ordning, som ända sedan 1942 varit rådande i orter med verklig bostadsbrist, givit ökad styrka åt och medfört större förståelse från fastighetsägarnas sida för kravet på ett mera verksamt skydd mot obefogade uppsägningar än vad allmänna hyreslagen för närvarande medger. Lyckas man på denna fundamentala punkt finna en lösning, som tillfredsställer rimliga anspråk på besittningsskydd för hyresgästen utan att husägarens intressen därigenom tillfogas verkligt förfång, synes förutsättningar ha skapats för en snabbare avveckling av hyresregleringen än hittills. I detta sammanhang förtjänar framhållas, att man på vissa håll, där man eljest kanske skulle ha varit kritisk mot förslagets grundtanke, funnit sig kunna godtaga ett förstärkt besittningsskydd, om blott hyresregleringens avveckling därigenom befrämjas. Vid valet mellan tänkbara former av besittningsskydd synes endast det direkt verkande besittningsskyddet kunna ifrågakomma.

Av de i princip tillstyrkande remissorganen beklagade *länsstyrelsen i Uppsala län* och *Svenska Byggnadsingenjörers Riksförbund,* att direktiven hindrat kommittén att utreda annat skydd än det direkta, varför tillräckligt underlag saknades för en bedömning av vilken skyddsform som var den

lämpligaste. *Häradshövdingföreningen* framhöll att man dessvärre icke hade någon erfarenhet från det år 1939 införda indirekta besittningsskyddet att bygga på och att erfarenheterna var ringa även vid tillämpningen av BesL.

Yttranden, i vilka man avstyrkte eller ställde sig kritisk eller tveksam till förslagets huvudgrunder i fråga om bostäder, avgavs av *hovrätten för Övre Norrland, hyresrådets minoritet* (fastighetsägarrepresentanterna), följande *handelskammare* nämligen i *Stockholm, Östergötlands och Södermanlands, Gotlands, Västergötlands och Norra Hallands,* i *Karlstad,* för *Örebro och Västmanlands län,* i *Gefle, Västernorrlands och Jämtlands* samt *Norrbottens handelskammare, advokatsamfundet, fastighetsägareförbundet, Uppsala* och *Göteborgs fastighetsägareföreningar, Riksbyggen, bankföreningen, sparbanksföreningen, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, byggnadsentreprenörföreningen, arbetsgivareföreningen, Näringslivets Byggnadsdelegation, industriförbundet* och *grossistförbundet.*

Skånes handelskammare och *handelskammaren i Göteborg* var kritiska men ville icke ställa sig avvisande, om man genom den tänkta lagstiftningen kunde vinna det önskvärda målet att få hyresregleringen avvecklad.

Bland de avstyrkande eller kritiska yttrandena kan citeras följande:

Hovrätten för Övre Norrland yttrade:

En optionsrätt för bostadshyresgäst innebär ett så starkt ingrepp i äganderätten, att det föreligger risk att den kan komma att inverka menligt på produktionen av bostadsfastigheter. Optionsrätt bör därför icke införas med mindre ett starkt allmänt behov föreligger. Hovrätten är för sin del icke övertygad om att så är fallet. Med den bostadsbrist som under de senaste två årtiondena rått och alltjämt råder och under obestämd tid lär kvarstå är det visserligen uppenbart att ett direkt besittningsskydd är av nöden. De nu föreslagna reglerna avses emellertid att träda i tillämpning först när normala förhållanden på bostadsmarknaden inträtt. Hovrätten vill sätta ifråga, huruvida när sådana förhållanden inträtt hyresgästens intresse av att kvarbo verkligen kan anses äga sådan styrka, att det motiverar en optionsrätt trots de nackdelar en sådan rätt i andra hänseenden kan komma att medföra. Såsom lagrådet i samband med tillkomsten av BesL anmärkt ha några erfarenheter rörande tillämpningen under normala förhållanden av hyreslagens nuvarande ersättningsregler i ämnet icke stått att få. Hovrätten vill för sin del ifrågasätta, huruvida icke även för bostadslägenheternas del regler av sådan innebörd — eventuellt utbyggd till att omfatta jämväl ersättning för ideell skada och av hyresgästen bekostade reparationer — skulle visa sig tillfyllest.

Hyresrådets minoritet yttrade:

Det torde vara helt klart att praktiska erfarenheter från en normal hyresmarknad icke kan åberopas som stöd för att nu övergå till ett direkt besittningsskydd. Att under sådana förutsättningar, d. v. s. innan det visats att hittillsvarande regler är otillräckliga för sitt syfte, genomföra en så genomgripande lagstiftning som den föreslagna, förefaller icke rimligt. Ett direkt besittningsskydd måste också komma att bli betungande för hyresgäster och hyressökande och skulle motverka främjandet av en mera rörlig hyresmarknad. Möjligheten att med iakttagande av

gällande uppsägningstid bringa hyresavtal till upphörande är vidare ett medel att upprätthålla ordning, skick och trevnad inom en fastighet. Hyresvärden har intresse av kontinuitet i hyresförhållandet, vilket motverkar faran för godtycke, och de hyresgäster, som den föreslagna lagstiftningen avser att bereda ökat skydd, nämligen de skötsamma, har därför i själva verket oberoende av lagstiftningen en stark ställning i förhållande till hyresvärden. De ofrånkomliga olägenheterna av det föreslagna kvarboendesystemet synes vara större än fördelarna. Om besittningsskyddet enligt 1939 års lagstiftning ej anses tillfyllest, hade man bort pröva en förstärkning av det indirekta skyddet.

Advokatsamfundet anförde:

Det skydd som genom hyresregleringslagen beretts hyresgäst har varit betingat enbart av den rådande knappheten på lägenheter. Styrelsen är icke övertygad om att vid tillräcklig tillgång på lägenheter intresset att få behålla besittningsrätten till en förhyrd bostadslägenhet väger så tungt att detta intresse skulle kunna motivera en lagstiftning om direkt besittningsskydd för bostadslägenheter, innebärande en betydande inskränkning i fastighetsägarnas rättigheter att fritt disponera över sina fastigheter. Det finns icke anledning att antaga att intresset för det egna hemmet skulle ha varit mindre vid seklets början och under 1930-talet än nu, och vid den då rådande relativt goda tillgången på lägenheter byttes bostäder i avsevärd omfattning utan att detta ansågs innebära några sociala missförhållanden. Därest man i enlighet med styrelsens sålunda uttalade uppfattning skulle avstå från regler om direkt besittningsskydd med avseende å bostadslägenheter, innebärande en kvarboenderätt, bör man i stället överväga att införa vissa regler om indirekt besittningsskydd motsvarande dem som av kommittén föreslagits i fråga om de kommersiella lägenheterna.

Fastighetsägareförbundet yttrade, med utgångspunkt från att praktiska erfarenheter från en normal hyresmarknad icke kunde åberopas till stöd för ett direkt besittningsskydd:

Det förefaller med hänsyn härtill föga rimligt att genomföra en så genomgripande lagstiftning som den föreslagna, innan det visats, att hittillsvarande regler är otillräckliga för sitt syfte. Enligt förbundets uppfattning utgör de nuvarande bestämmelserna i allmänna hyreslagen ett tillräckligt starkt skydd för hyresgäster i en normal hyresmarknad. Det kan bestämt hävdas att fastighetsägarna i allmänhet är socialt medvetna och därför icke kan förväntas utan skäl uppsäga sina hyresgäster. Härtill kommer, att hyresvärden såsom företagare självfallet har att anlägga ekonomiska synpunkter på sin fastighetsförvaltning och till följd härav betraktar hyresgästerna såsom kunder, av vilka han för sitt företags framgång är beroende. Han vill därför även ur ekonomisk synpunkt icke mista en skötsam hyresgäst, eftersom ett ombyte av hyresgäst ofta medför betydande utgifter för hyresvärden. Denne har sålunda i främsta rummet intresse av kontinuitet i hyresförhållandet och detta intresse torde vara så starkt, att det i hög grad motverkar faran för godtycke. De hyresgäster, som genom den föreslagna lagstiftningen skulle beredas ökat skydd, nämligen de skötsamma, har därför i själva verket oberoende av lagstiftningen en stark och skyddad ställning. Det torde även böra beaktas, att vissa förhållanden t. o. m. talar för att behovet av lagregler om kvarboenderätt numera skulle vara mindre än vid tillkomsten av 1939 års bestämmelser. Förbundet syftar därvid på de omständigheter, som omnämns i det av herrar Holmberg och Wiman avgivna särskilda yttrandet till betänkandet, i vilket bland annat angivits hyresmarknadsorganisationernas ökade inflytande, konkurrensen från

bostadskooperationen och s. k. allmännyttiga företag m. m. Om man ändå skulle anse att vissa skäl talade för införande av direkt besittningsskydd, bör dessa skäl dock vägas mot nackdelarna av ett kvarboendesystem, nämligen fastlåsning av bostadsmarknaden, svårigheter att komma tillrätta med misskötsamma hyresgäster samt missbruk av kvarboenderätten.

Riksbyggen förklarade sig i och för sig intet ha att erinra mot att hyresgästen skyddades mot oberättigade uppsägningar men fann — bl. a. med hänsyn till att ett besittningsskydd i praktiken knappast behövdes i egnahems- och bostadsrättslägenheter eller inom de allmännyttiga bostadsföretagen samt till att hyresvärdarna av ekonomiska skäl (reparationskraven) normalt icke säger upp någon utan orsak — att motivet för inarbetande i hyreslagen av hyresregleringslagens besittningsskydd icke var tillräckligt klarlagt. *Näringslivets Byggnadsdelegation,* vars yttrande åberopades av vissa andra remissorgan, nämligen *bankföreningen, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, byggnadsentreprenörföreningen, arbetsgivareföreningen, industriförbundet* och *grossistförbundet,* anförde:

Det är värt allt beaktande att genom ett förstärkt besittningsskydd efter hyresregleringslagens upphörande skydda hyresgästerna mot obefogade uppsägningar. Det måste emellertid ifrågasättas huruvida icke kommittén överskattat besittningstrygghetens betydelse. I en situation med balans mellan tillgång och efterfrågan är enligt vad erfarenheterna visar önskemålen att »sitta i orubbat bo» betydligt mindre framträdande än i lägen då det råder knapphet på hyreslägenheter. Till det sagda kommer att principiella betänkligheter möter mot att i allmänna hyreslagen införa en kvarboenderätt. Vår civillagstiftning bygger genomgående på grundsatsen om avtalsfrihet och det är därför av vikt att hyreslagstiftningen icke utan synnerliga skäl avlägsnar sig från nämnda grundsats. Ur denna synpunkt är ett indirekt besittningsskydd att föredraga framför ett direkt. En regel om tvångsförlängning av hyresförhållanden innebär ett betydligt kraftigare ingrepp i avtalsfriheten än ett stadgande om skadeståndsplikt vid missbruk av denna frihet. Vidare är det ingalunda säkert att hyresgästens »ideella» intresse av att få bo kvar i realiteten blir bättre tillgodosett genom en anordning med kvarboenderätt än genom en skadeståndsrätt. En optionsrätt måste under vissa omständigheter kunna brytas. I utredningsförslaget har också upptagits ett icke obetydligt antal speciella upphörsgrunder.

Efter att ha framhållit att svårigheten att förutse utgången i en optionstvist samt risken att behöva betala rättegångskostnader kunde göra hyresgästen benägen att hellre godtaga en uppsägning än driva saken till sin spets, fortsatte delegationen:

Om besittningsskyddet utformas som en skadeståndsrätt bli motiven för hyresgästen att avstå från en aktion icke lika framträdande. Sedan hyresförhållandet upphört, torde det bl. a. vara lättare att kontrollera riktigheten av hyresvärdens uppgifter om anledningen till uppsägningen. Dessutom föreligger då ej längre någon anledning att med hänsyn till risk för försämrade relationer i framtiden undvika en konfliktsituation. För hyresvärdarna måste det följaktligen framstå som en avsevärd risk, att vid obilliga uppsägningar bli utsatta för skadeståndsanspråk. Det kan därför ifrågasättas om icke en skadeståndsregel i själva verket är mera

ägnad att motverka sådana uppsägningar än ett system med optionsrätt. Ersättningsrätten bör omfatta även ideell skada och av hyresgästen bekostade reparationer.

Sparbanksföreningen yttrade:

Det kan ifrågasättas, huruvida hyresgästens intresse i en normal marknad kan anses vara av den valör, att han skall tilltvinga sig fortsatt besittning av lägenheten. Det kan mycket väl tänkas, att även under normala förhållanden på hyresmarknaden hyresgästen kan behöva ett starkare skydd än det som gällande hyreslag ger. Vid ett förutsättningslöst bedömande framstår det emellertid ej såsom något självklart, att ett förbättrat skydd skall bestå i en rätt att kvarbo. Ur synpunkten av de intressen föreningen företräder, framstår det i förevarande sammanhang som särskilt viktigt, att hyresgästens intresse att få kvarbo tillgodoses på sådant sätt, att möjligheterna till en värdebevarande fastighetsförvaltning icke försvåras. Det hade därför varit värdefullt om frågan om besittningsskyddet blivit föremål för allsidig och förutsättningslös utredning.

En i viss mån särskild ställning till förslaget intog *kommerskollegium*, som under framhållande av att direktiven bundit kommittén anförde:

Det är vanskligt att bedöma huruvida det ingrepp i näringslivets frihet som ett lagfäst besittningsskydd innebär är motiverat. Någon form av besittningsskydd bör dock föreligga efter hyresregleringens slopande, men det av kommittén föreslagna skyddet synes vara av tämligen ringa praktiskt värde för hyresgästerna, eftersom undantagen från optionsrätten är så många. Steget från hyresregleringens besittningsskydd är ytterligt stort. Häremot reser kollegiet ej från allmänna synpunkter någon invändning under förutsättning att avflyttningen på en balanserad bostadsmarknad leder till bostadsbyte och ej till bostadslöshet, men ifrågasätter dock huruvida icke hyresvärden i de fall han gör en ekonomisk vinst genom hyresgästens avflyttning bör betala flyttningskostnaderna.

Även i flera av de här icke återgivna avstyrkande eller kritiska yttrandena har såsom en brist framhållits, att man icke kunnat dra några erfarenheter av 1939 års lagstiftning om indirekt besittningsskydd. Ett för avstyrkandena ofta återkommande skäl är förslagets kraftiga ingrepp i avtalsfriheten.

4. De sakkunniga

Allmänna synpunkter

Enligt direktiven har vi att utreda, hur ett *direkt* besittningsskydd bör anordnas. Det är enligt vår mening angeläget att man vid förverkligandet av grundsynen på *skyddet för hyresgästens hem* beaktar erfarenheterna från BesL:s tillämpning och remissyttrandena över HLK:s förslag samt utformar skyddet på så sätt, att reglerna kan bli allmänt godtagna och bestå under en längre tid och under skiftande förhållanden på bostadsmarknaden.

I det föregående i denna avdelning har vi redovisat HLK:s allmänna uttalanden om besittningsskyddet. Vi kan utan mera betydelsefulla erinringar ansluta oss till vad HLK sagt. Dess förslag kan i sina allmänna delar sägas ha blivit gynnsamt mottaget. De remissorgan, som uttalat sig gillan-

de i principfrågorna, har på olika sätt belyst det angelägna i att en besittningsskyddsreform väsentligen enligt förslaget snarast genomföres. De avstyrkande eller kritiska remissinstanserna har enligt vår mening icke förebragt skäl till antagande, att en lagstiftning till stora delar på HLK:s grund skulle vara till skada för bostadsmarknaden. Vissa principiella anmärkningar vid remissgranskningen har emellertid betydelse vid den praktiska utformningen av reglerna och kommer att beaktas i sådant sammanhang.

Åtskilliga förhållanden — mera framträdande ju längre man avlägsnar sig från den tid, då hyresregleringen började avvecklas, BesL genomfördes och HLK tillsattes — talar för att ett i allmän lag infört direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst nu skall kunna lättare accepteras oberoende av politiska och ekonomiska ställningstaganden i övrigt. Den ekonomiska utvecklingen samt samhällets, organisationernas och de enskildas strävan för trygghet i socialt och ekonomiskt hänseende har i betydande mån lett bort från den grundsyn, på vilken 1907 års nyttjanderättslagstiftning bygger och på vilken den nuvarande hyreslagstiftningen alltjämt, trots reformer, till stor del vilar. Inom arrenderätten, som fortfarande företer betydande likheter med hyresrätten, gav en motsvarande förändring redan på 1940-talet reformresultat, och paralleller kan även dragas med lagstiftning och avtal på den offentliga och enskilda arbetsmarknaden. Att ingå ett hyresavtal beträffande en för normal uthyrning avsedd bostad torde numera som regel få betraktas såsom en åtgärd på tämligen lång sikt. Det är ej så mycket fråga om »hyrestid» på t. ex. ett år, låt vara i de flesta fall med tämligen regelmässig förlängning, utan avtalet har i långt högre grad än avtalsformuleringarna ger vid handen karaktären av tillsvidareavtal, som upplöses endast då hyresgästen ej längre vill bo kvar eller då hyresvärden har befogad anledning avbryta hyresförhållandet. Det kan därför sägas att hyresgästernas och deras organisationers krav på att bostadstryggheten skall komma till bättre uttryck i en allmän, permanent lagstiftning numera röner ett allmänt beaktande. De enskilda fastighetsägarna och deras organisationer har för övrigt visat sig vilja tillmötesgå önskemål om ett förbättrat besittningsskydd. Intresset av kontinuitet i den affärsmässiga fastighetsförvaltningen bidrar också härtill. Ett viktigt drag i utvecklingen är vidare framväxten efter andra världskriget av det allmännyttiga bostadsbeståndet, vilket för varje år tar allt större andel av bostadsbyggandet och uthyrningsmarknaden. Detta bostadsbestånd utgör ett påtagligt uttryck för statens bostadspolitik. På den allmännyttiga hyresmarknaden är avtalsförhållandena mera opersonliga — kollektiva om man så vill — och förekomsten av en stor sådan hyresmarknad är uppenbarligen en betydelsefull faktor vid utformningen av ett verksamt besittningsskydd.

Den syn på hyresrätten som här kommit till uttryck avspeglas i vissa av de särskilda reglerna i vårt förslag och markeras dessutom av att vi i stället för BesL:s och HLK:s uttryck »nytt hyresavtal» valt termen »förlängning

av hyresavtal». Denna term innebär icke att det ej skulle kunna föreligga skillnad mellan avtal med förlängningsklausul och helt tidsbestämda avtal; även ett avtal av sistnämnda slag kan emellertid enligt vårt förslag liksom enligt HyReL och BesL förlängas om och i den mån materiella förutsättningar härför finns.

Huvudregeln

bör enligt vår mening vara att hyresgästen skall åtnjuta besittningsskydd, d. v. s. äga rätt till förlängning av hyresavtalet, om ej hyresvärdens skäl för hyresförhållandets upplösning väger tyngre än hyresgästens intresse av att bo kvar. Regeln härom har i 45 § i vårt förslag formulerats så, att rätt till förlängning av hyresförhållandet föreligger, därest icke hyresvärden har ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet och det icke strider mot god hyressed eller är obilligt mot hyresgästen att han måste flytta. Den principiella innebörden av denna regel är densamma som i 1 § BesL och 43 § HLK:s förslag samt avviker därifrån endast såtillvida, att vi — enligt vad nyss uttalats — vill uttrycka att hyresförhållandet, sedan uppsägning skett men besittningsskydd påkallats och erhållits antingen genom privat överenskommelse, offentlig medling eller rättsligt avgörande, fortsätter som om ingen uppsägning mellankommit. Med regeln i 45 § sammanhänger 46 §, vars innebörd är att hyresvärdens krav på förändring av avtalets innehåll i fråga om hyra och andra villkor måste av hyresgästen tillmötesgås, så länge besittningsskyddet ej hotas genom att hyresvärden kräver oskäliga villkor. Till denna fråga återkommer vi i kap. II.

Modifikationer i huvudregeln

I huvudregeln måste, såsom även enligt BesL och HLK:s förslag, en hel del inskränkningar göras under hänsynstagande till förhållandena i det enskilda fallet. Redan vid tillkomsten av BesL och än mera i HLK:s förslag samt vid remissgranskningen har framhållits, att man mot hyresgästens önskan att kvarbo måste väga exempelvis lägenhetens karaktär, fastighetsförvaltningens ändamålsenlighet, trivseln och ordningen i huset samt andra mera personliga förhållanden. Besittningsskyddsreglerna får heller icke hindra ett bättre utnyttjande av lägenhetsbeståndet och tomtmarken. Inskränkningarna i besittningsskyddet får enligt vår mening dock icke medföra att skyddet i allt för hög grad uttunnas.

HLK:s förslag är, såsom kommittén själv på flera ställen framhöll, avpassat huvudsakligen för en i stort sett balanserad bostadsmarknad. Vissa remissorgan har också uttryckligen förutsatt att hyresregleringen icke ersätts av bestämmelser enligt HLK:s förslag, i varje fall ej i bristorter. Ehuru HLK på sina ställen uttalat att olika marknadslägen måste kunna beaktas under tillämpningen av dess lagförslag, är det dock uppenbart att, om våra direktivs önskemål om en gemensam lag för olika slags marknader

med få särregler för bristorter skall kunna tillmötesgås, de av HLK föreslagna reglerna endast med åtskilliga justeringar kan uppgå i en modern hyreslag, avsedd att gälla för längre tid och under skiftande förhållanden. Den utformning vi givit vårt förslag till besittningsskydd bör ses mot bakgrunden av det nu sagda. För nästan alla besittningsskyddssituationer gäller, att ju större bostadsbristen är, desto starkare måste besittningsskyddet vara, medan å andra sidan gynnsammare marknadsläge medför att besittningsskydd icke kan påkallas med samma styrka.

Vad vi sålunda uttalat om betydelsen av marknadsfluktuationerna får dock icke undanskymma, att även i en balanserad bostadsmarknad hyresgästen skall åtnjuta skydd för sitt hem. Detta framhölls ju även av HLK.[9] Härav följer att hyresgästen skall vara skyldig flytta endast om hyresvärden har saklig anledning påfordra att hyresförhållandet upphör. Obefogad uppsägning skall, liksom chikanös uppsägning, alltid leda till att besittningsskyddet träder i verksamhet.

Besittningsskyddet skall i princip avse rätt för en skötsam hyresgäst till fortlöpande innehav av den förhyrda lägenheten. Besittningsskyddet skall vara ett hemskydd, icke ett skydd mot högre bostadskostnad, så länge denna, enligt lagens normer, utgör skälig betalning för hyresförmånerna. Hyresavtalets ekonomiska innehåll måste därför kunna ändras under pågående hyresförhållande allteftersom omständigheterna gör en sådan ändring skälig och lämplig. Åtgärder i nu angivna syften får uppenbarligen ej hindras med utnyttjande av hyresgästens besittningsskydd. Tvärtom torde båda parter i hyresförhållandet kunna draga fördel av relativt vida utrymmen för sådana åtgärder.

[9] HLK s. 76.

Kap. II

Sambandet mellan besittningsskyddet och hyran

1. Inledning

Mellan besittningsskyddet och hyran råder det viktiga sambandet, att besittningsskyddet aldrig kan bli fullgott utan regler, som hindrar att det sätts ur spel genom hyreskrav. Om hyran regleras till viss nivå och ej kan höjas utan myndighets tillstånd — såsom enligt HyReL — är det mindre risk att hyressättningen påverkar besittningsskyddet. Så är ej heller fallet om hyreskontroll upprätthålles inom ramen för statlig långivning. Om däremot besittningsskydd skall förenas med fri prisbildning på hyresmarknaden blir, såsom HLK uttalade,[1]

> en övre gräns för hyresvärdens vederlagsanspråk mot hyresgäst, vars avflyttning icke kan på sakliga grunder påfordras, 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.

I enlighet härmed förordade HLK att hyresvärdens krav skulle frångås, om han begärde oskälig hyra (45 §).

När tiden kan anses mogen för återgång till en i princip fri prisbildning på hyresmarknaden — med de avvikelser som vi på annan plats diskuterar såsom medel att möta från allmän synpunkt icke önskvärd knapphetsbetingad hyresstegring — beror tilltron till möjligheterna att normalisera hyresmarknaden i icke ringa mån på det inflytande, som organisationerna på hyresmarknaden kan utöva. Då parterna i ett hyresförhållande förhandlar om ändringar av villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, bygger de i första hand på egna erfarenheter av de lokala förhållandena på hyresmarknaden; vid behov kan sakkunnigt bistånd erhållas från organisationerna. Det kan antagas att enighet i de flesta fall kan nås om vilka villkor som en hyresgäst, enligt vad nyss sagts, måste godtaga utan att hans besittningsskydd kränks. Sådana hyreshöjningar däremot, vilka skulle kunna göra besittningsskyddet illusoriskt genom ett oskäligt utnyttjande av avtalsfriheten, särskilt under lägenhetsbrist, måste kunna förhindras dels genom normer som anvisar parterna gränserna för handlingsfriheten, dels genom offentliga

[1] s. 100.

åtgärder som kan påkallas sedan parterna uttömt sina förhandlingsresurser. Riktpunkten bör härvid vara att hyran icke får vara oskälig. För innebörden av vårt förslag härutinnan redogöres i femte avdelningen.

2. Hyresspärrens utformning

Nuvarande former m. m.

Besittningsskyddets tryggande genom en ekonomisk spärregel — i diskussionen ofta kallad »vederlagsspärr» eller »hyresspärr» — är en central fråga. Enligt BesL anordnas hyresspärren så, att den hyresgäst, som icke vill godta villkor som hyresvärden uppställer för fortsatt hyresrätt, har att — om förhandlingar och medling ej ger resultat — hos myndighet begära nytt hyresavtal på oförändrade villkor; förfarandet är i stort sett detsamma som om hyresrättens bestånd i och för sig och icke blott villkorens bibehållande satts i fråga. Myndigheten har alltså att i en besittningsskyddsprocess ingå i bedömande av den fordrade hyrans skälighet. HLK konstruerade sin spärr på liknande sätt. Även inom hyresregleringens ram kan en prövning av motsvarande slag äga rum, nämligen för det fall att en hyresgäst ej godtar den hyra som fordras för det fortsatta hyresförhållandet beträffande sådan lägenhet som icke är underkastad 3—5 §§ HyReL.[2] Typiskt för de nu beskrivna systemen är att skäligheten av hyran kommer under prövning först då det är fråga om höjning av hyran.

Ett annorlunda anordnat förfarande tillämpas vid prövningen enligt 6 § HyReL (»6 §-systemet»). Enligt detta får hyresvärden bestämma hyran, men hyresgästen kan när som helst under löpande avtal vända sig till myndighet med begäran att få den nedsatt. Hyresfrågan prövas sålunda här utan samband med frågan om besittningsskyddet, och till skillnad från de tidigare nämnda systemen kan även den mellan parterna först avtalade hyran angripas. I sin i direktiven redovisade skrivelse den 26 november 1962 har hyresrådet anvisat möjligheten att beträffande den del av hyresmarknaden, på vilken 3—5 §§ HyReL alltjämt är tillämpliga, övergå till en reglering av det slag, som avses i 6 § HyReL.

Gemensamt för samtliga nu beskrivna system är att avtalsfrihet i princip råder beträffande hyressättningen, att myndighet kan anlitas endast då hyresgästen är missnöjd med hyran och att hyrans skälighet då kan prövas, varigenom besittningen anses tryggad mot oskäliga hyreskrav.

De sakkunniga

Den hyresspärr, som skall kunna träda i funktion då hyresgästens farhågor för besittningsskyddets bestånd befinns berättigade, måste konstrueras

[2] Jfr hyresrådets cirkulär nr 95 och 121 samt rättsfall nr 641 den 9 okt. 1964. Hyresrådet förklarade där uppsägning ogiltig »under förutsättning» att hyresgästen inom viss tid förband sig att betala viss hyra; i annat fall skulle hyresgästen flytta.

så, att hyrans skälighet med relativt enkla medel kommer under snabbt och säkert bedömande. *Bedömningens säkerhet* beror på skälighetsnormerna, vilka måste vara likvärdiga i vilket system man än väljer. Till normerna återkommer vi i femte avdelningen. Kravet på *snabbhet* bör rimligen kunna uppfyllas av 6 §-systemet, enligt vilket hyresgästen mycket snart efter det hyresvärden bestämt villkoren kan erhålla prövning av skäligheten. Sådan prövning kan enligt BesL och HLK:s förslag ske först i samband med övergång till ny avtalsperiod och endast sedan hyresvärden tagit initiativ till hyreshöjning eller annan ändring av hyresvillkoren. Om man inför 6 §-systemet på hyresmarknaden i dess helhet — vilket f. ö. hyresrådet i sin nyss nämnda skrivelse synes ha tänkt sig endast som en förberedelse inom hyresregleringens ram för regleringens totala avveckling — kan det dock möjligen befaras, att verkligt befogade erinringar mot hyresvärdens ensidiga bestämmande av villkoren icke kommer under prövning. Respekten för ingångna avtals helgd kan nämligen verka avhållande. Annorlunda ställer det sig däremot att i enlighet med BesL:s och HLK:s system bemöta en begärd ändring av villkoren genom att — i första hand — påkalla medling. Det är därför sannolikt, att sådana fall av begärd hyreshöjning, mot vilka samhället har anledning ingripa, i större utsträckning kommer under bedömande genom sistnämnda system. Vad angår hyresgästens möjlighet att *med enkla medel påkalla prövning* är givetvis 6 §-systemet enklast, åtminstone såsom det är utformat i HyReL. Påkallande av den medling, som uppenbarligen bör bli obligatorisk i ett system av den andra typen, behöver emellertid ej heller ställa några större krav på hyresgästen, om man undantar att viss frist måste iakttagas. Enkelheten är f. ö. icke enbart av godo. Om det är alltför lätt att när som helst under löpande avtalsperiod bringa hyresfrågan inför myndighet, kan myndigheten komma att betungas av onödiga tvister, till men även för förhållandet emellan parterna. Däremot kan, i den situationen att hyresavtalet är uppsagt för ändring av villkoren, anlitande av medlingsnämnd sägas vara en positiv åtgärd även om det ej gäller tvistefråga av större betydelse. Det bör även här, liksom eljest då frågan om hyressättningen är under diskussion, betonas att vårt förslag ger medlingsinstitutet en central roll och att domstolsvägen skall reserveras för ett fåtal fall.

I en någorlunda balanserad hyresmarknad — och det är ju för en sådan som allmänna regler om besittningsskydd främst bör utformas — synes starka skäl tala för att hyresspärren konstrueras i princip på samma sätt som i BesL och HLK:s förslag. En hyresspärr av denna typ måste anses bäst förena å ena sidan kravet på ett effektivt skydd mot sådana oskäliga hyresanspråk, som skulle kunna äventyra besittningsskyddet, och å andra sidan det allmänna önskemålet om relativt stor frihet för den ekonomiska fastighetsförvaltningen att anpassa hyran efter lägenheternas bruksvärde och övriga omständigheter av betydelse. Det kan också framhållas att 6 §-systemet, som under hyresregleringen fyllt en viktig funktion för ett spe-

ciellt område, möblerade rum och lägenheter, icke prövats på andra områden och dessutom numera genom kategorimässig avveckling får sitt tillämpningsområde starkt inskränkt, medan BesL:s system fått allt vidare användning under de nio år lagen gällt och därvid visat sig fungera i stort sett tillfredsställande; att vi anser det kunna förbättras i några avseenden framgår i andra sammanhang. Det har dessutom gjorts gällande, att 6 §-systemets införande på den normala, affärsmässiga hyresmarknaden med därav föranledd ovisshet huruvida den avtalade hyran skall bestå kan leda till att en del lägenheter ej blir uthyrda.

Till förmån för BesL:s och HLK:s system i valet däremellan och 6 §-systemet kan även anföras att det, om man önskar normalisera hyresmarknaden och i stort sett återgå till avtalsfriheten, är principiellt mindre tilltalande att låta part, som ingått avtal, under avtalstiden klandra avtalets innehåll. HLK anförde i denna fråga:[3]

> Att vidga möjligheterna till jämkning av slutna avtal utöver vad i 43 § HL 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 hyresmarknaden, om den, som lyckats komma över en begärlig lägenhet genom att bjuda högre vederlag än övriga spekulanter, strax efter avtalsslutet kunde genom offentlig myndighets medverkan få vederlaget nedsatt, måhända till lägre belopp än hans konkurrenter bjudit.

I ovanstående uttalande kan vi instämma. Utöver de nämnda principiella och praktiska betänkligheterna kan också framhållas, att en generell, i tiden oinskränkt möjlighet att under löpande avtalsperiod klandra den avtalade hyran stöter på den från hyresregleringspraxis kända svårigheten att avgöra huruvida och i vilken mån en bifallen ansökan om nedsättning av hyran skall föranleda retroaktiv återbetalningsskyldighet. En generell regel av 6 §-typ måste därför förses med åtskilliga begränsningar, vilka i tillämpningen kan utfalla godtyckligt och orättvist. Å andra sidan kommer 6 §-systemet, om det begränsas i fråga om senaste tidpunkt för prövningens påkallande och beträffande ett nedsättningsbesluts retroaktiva giltighet, att till det praktiska resultatet närma sig hyresspärren enligt BesL-typ.

Av nu angivna skäl har vi förordat en hyresspärr av sistnämnda typ.

Till de egentliga normerna för skälighetsprövningen då spärren sätts i funktion återkommer vi i femte avdelningen. Hur spärren sätts i funktion behandlas i sjätte avdelningen.

[3] s. 198.

3. Komplettering av hyresspärren

Frågan huruvida man trots de nyss redovisade principiella betänkligheterna kan bli nödsakad att i vissa fall acceptera en möjlighet till prövning av slutna avtal sammanhänger med det särskilda problemet beträffande den s. k. förstagångshyran. Med sådan menas hyra som avtalas då två kontrahenter första gången träffar hyresavtal rörande viss lägenhet. Årligen uppkommer ett stort antal hyresförhållanden i nybyggda lägenheter och i lägenheter som förut ej uthyrts, varjämte nya avtal upprättas för lägenheter, som övergått till ny hyresgäst. Vid lägenhetsbyte mellan två hyresgäster uppkommer alltså två nya hyresförhållanden med — i en icke reglerad marknad — rätt för hyresvärden att sätta hyran. I Stockholms stad uppgår enligt gjorda beräkningar antalet nya hyresavtal årligen till omkring 10 % av hela hyresbeståndet eller omkring 25 000, ett antal som nära överensstämmer med det som partsorganisationerna på hyresmarknaden tidigare antagit. För Linköping har det beräknats att under vart och ett av åren 1962 och 1963 omkring 12 % av hela hyresbeståndet förnyades, d. v. s. att över 2 000 nya hyresavtal tillkom. Det torde kunna antagas att förhållandena ej är väsentligt olika på andra större orter.[4]

Även om man tar hänsyn till dels att de förstagångshyror, som är föremål för kontroll inom ramen för den statliga bostadslånegivningen, av skäl som vi i femte avdelningen redovisar åtminstone tills vidare icke kan föras in under de av oss föreslagna allmänna reglerna för hyressättningen, dels att förstagångshyrorna i allmännyttiga företags hus bestäms enligt självkostnadsprincipen, kan förstagångshyrorna bli av stor betydelse för hyressättningen i allmänhet på en i princip fri hyresmarknad. Det kan nämligen uppkomma en tendens att med stöd av avtalsfriheten — utan bärande motivering i form av anpassning till bruksvärdet eller höjning av detta — sätta förstagångshyrorna så högt, att därigenom skapas en hyresnivå väsentligt ovanför äldre hyror för jämförliga lägenheter. Följden härav kan bli dels att i orter med påtaglig bostadsbrist efterfrågan på ett olyckligt sätt präglar hyressättningen då en ny hyresgäst tillträder, dels att hyresgäster i äldre hyresförhållanden i vissa fall nödgas underkasta sig den högre hyra, som hyresvärden begär med hänvisning till de höga förstagångshyrorna. Finns det gott om lägenheter i orten, bör däremot enligt allmänna ekonomiska teorier hyrorna gå ned, eftersom lägenheterna normalt knappast kan hållas outhyrda någon längre tid, och hyresgästen kan i den angivna situationen välja mellan att flytta eller bo kvar mot den högre hyran. En nedåt-

[4] För *Stockholm*, där statistiska uppgifter i dessa hänseenden saknas, har beräkningen grundats på elverkets uppgifter om nya och flyttade elabonnemang. Detta antal, som ej finns uppdelat på bostäder, kontor o. s. v., har proportionerats på antalet hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter etc. enligt därom tillgängliga uppgifter. I *Linköping* finns direkta statistiska uppgifter angående hushållens inflyttning och omflyttning. Motsvarande statistik torde ej finnas i andra städer.

gående hyrestendens kan dock dröja — över huvud taget är marknadsmekanismen efter snart 25 års hyresreglering svår att bedöma — och det kan även vara så, att en viss lägenhetskategori kan vara svåråtkomlig i en ort med i stort sett balanserad bostadsmarknad. Råder däremot lägenhetsbrist, har hyresgästen icke sådant val som nyss sagts.

Det är angeläget att hindra att bestående eller uppkommande bostadsbrist får leda till en sådan hyresnivå för förstagångshyror, att den äldre hyresnivån kommer i rörelse uppåt utan att det kan motiveras genom den jämförelseprövning, som — enligt vad vi i femte avdelningen uttalar — måste vara en huvudnorm vid tillämpningen av skälighetsprincipen. Om motivet härtill måste sökas i — såsom vi hoppas — endast övergående krisförhållanden på bostadsmarknaden, bör de principiella betänkligheterna mot ingrepp i löpande hyresavtal icke vara så starka. Åtskilliga av de hyresgäster som ingår ett nytt hyresavtal kan, utan ett lämpligt korrektiv, tvingas acceptera den begärda hyran, eftersom de även vid måttlig lägenhetsbrist knappast har annat val. Detta framstår som obilligt även om någon besittning därigenom ej i och för sig kränks. Det kan dessutom vålla störningar vid övergång från hyresreglering till ny lag. Men härtill kommer den från besittningsskyddssynpunkt viktiga omständigheten, att högre hyror, som befunnits skäliga vid jämförelse med förstagångshyrorna men som icke skulle ha behövt godtagas, om icke en hög nivå av sådana hyror skapats, kan befaras urholka besittningsskyddets ekonomiska del, d. v. s. rätten att behålla lägenheten mot oförändrad hyra, så länge högre hyra är oskälig.

Om man alltså vill låta de avtalade förstagångshyrorna bli föremål för prövning ligger det närmast till hands att *begränsa prövningen till bristorter*. En sådan prövning kan göras enklare än 6 §-prövningen enligt HyReL; så t. ex. bör vissa tidsgränser för prövningens påkallande uppställas och retroaktiva beslut ej förekomma. Huvuduppgiften skall vara att kontrollera att förstagångshyrorna ej får den verkan som tidigare sagts. Det kan därvid övervägas att låta det prövande organet ha viss rätt att ingripa ex officio.

Om prövningen inskränkes till bristorter, måste emellertid gränsen dragas mot icke-bristort, en gränsdragning som kan innefatta ett politiskt känsligt avgörande. Vi har i redogörelsen för hyresregleringens successiva avveckling[5] nämnt den förekommande diskussionen huruvida en avveckling på viss ort är försvarlig med hänsyn till läget på bostadsmarknaden. Det är angeläget att i framtiden undvika de här uppkommande svårigheterna. I åtanke kommer då ej blott att utvecklingen mot bättre balans på bostadsmarknaden medför krav på att vissa orter ej längre skall anses vara bristorter utan även att en motsatt utveckling på vissa orter ej är otänkbar under tider av kraftig ekonomisk expansion och ändring av samhällsstrukturen. Av dessa skäl kan det övervägas att låta de avtalade förstagångshyrorna generellt bli föremål för prövning. Häremot kan emellertid invändas,

[5] Se första avd. kap. II p. 2.

att det för tillgodoseende av det grundläggande syftet bakom prövningen av hyrornas skälighet, nämligen att besittningsskyddet ej får komma i fara, icke är nödvändigt att låta förstagångshyran prövas även i icke-bristort och att det är oriktigt att tvinga hyresvärden att hyra ut till en lägre hyra, om marknadssituationen är sådan att hyresgästen kan få annan bostad. Beaktas denna invändning kan en generell regel om prövning av förstagångshyra kompletteras med en regel av innebörd, att hyresgästen icke skall erhålla förmånen av nedsättning i hyran, om godtagbar bostad finns att tillgå (negativ hyresspärr). Detta kan dock sägas vara att onödigt komplicera en i övrigt enkel hyressättningsregel och att öppna möjligheter till hyrestvister, som ej från besittningsskyddssynpunkt har berättigande. Mot tanken att utsträcka prövningsrätten beträffande förstagångshyran till alla orter endast i syfte att undvika gränsdragningen bristort-icke bristort talar också i hög grad, att en sådan gränsdragning i framtiden blir avsevärt mindre betydelsefull än det nuvarande avgörandet, huruvida en ort skall vara hyresreglerad eller ej.

Definitiv ställning till detta spörsmål kan emellertid ej tagas utan att man samtidigt överväger spörsmålet om möjlighet bör öppnas för hyresgästen att med bibehållet besittningsskydd uppsäga avtalet för ändring av hyresvillkoren.

I stort sett samma verkan som av en regel av 6 §-typ med begränsning av ansökningstiden och förbud mot retroaktivitet skulle ernås genom en hyresnedsättningsregel, som kan sägas vara en spegelbild av hyreshöjningsregeln av BesL-typ. Enligt en sådan regel skulle hyresgästen, efter egen uppsägning enligt lag eller avtal, kunna med bibehållet besittningsskydd påkalla nedsättning av hyran från och med den nya avtalsperioden under förutsättning att hyran dittills varit oskälig enligt samma normer som tillämpas vid hyressättning i andra fall. HLK undersökte denna fråga och yttrade:[6]

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 an-

[6] s. 197.

ordningar till hans skydd. 43 § HL 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.

Vid *remissgranskningen* av HLK:s förslag var *Hyresgästernas Riksförbund* det enda organ, som ansåg att hyresgästen borde ges möjlighet att med bibehållet besittningsskydd uppsäga avtalet för ändring av hyresvillkoren.[7]

En allmän nedsättningsregel av nyss angivet slag har i debatten betecknats som »ett logiskt utflöde» av besittningsskyddstanken. Hyresgästen skulle enligt detta synsätt alltid äga behålla besittningen mot lägre hyra, om hyran dittills varit oskälig. Häremot har anförts att besittningsskyddet ej är hotat, om hyresgästen har tillfälle att agera mot en hyreshöjning. Om man dessutom inför en rätt till prövning av förstagångshyran i förut angivna syften, hindrar man, såsom förut framhållits, att besittningsskyddet urholkas på denna väg.

En rätt för hyresgäst att uppsäga avtalet för ändring av villkoren kan emellertid också begränsas på så sätt, att den får utnyttjas endast i det läget, då hyresavtalet är på väg in i sin andra period. I själva verket torde en sådan anordning inte innebära någon nämnvärd avvikelse från den förut beskrivna prövningen av förstagångshyran enligt ett 6 §-system. Om hyresgästen skall ha självständig uppsägningsrätt för hyressänkning endast i bristorter, uppkommer samma avgränsningssvårigheter som nämnts tidigare. En väsentlig skillnad föreligger dock: det är enklare att påkalla prövning genom 6 §-förfarande än genom uppsägning, och detta kan vara av värde om man vill åstadkomma en effektiv kontroll av förstagångshyran.

Vid övervägande av den lämpligaste anordningen för komplettering av den allmänna hyresspärren har vi stannat för att i 61—64 §§ föreslå, att särskilt förordnande skall kunna meddelas beträffande ort, där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av oskälig hyresstegring, om rätt för hyresgäst att *genom ett förfarande av 6 §-typ kunna få förstagångshyra prövad*. Prövningen skall kunna påkallas inom viss, icke alltför lång tid efter det avtalet börjat löpa. Nedsättningsbeslutet skall icke kunna göras retroaktivt. Vi anser att denna metod tillräckligt tillgodoser angelägenheten av att kunna kontrollera förstagångshyror, som kan vara en fara i de hänseenden vi förut berört. Fördelarna av ett enkelt och icke alltför for-

[7] Även i sitt yttrande över hyresrådets skrivelse den 26 november 1962 — som i nu ifrågavarande hänseende närmast avsåg utvidgning av 6 §-regeln, d. v. s. prövning av hyran under löpande hyrestid — förordade förbundet ömsesidighet, d. v. s. i detta fall att såväl för höga som för låga hyror skulle kunna korrigeras med den av hyresrådet anvisade metoden.

mellt system kan anses överväga olägenheterna av att man även i framtiden får i viss mån avgöra vad som är »bristort» eller ej. Beträffande den närmare utformningen av prövningen av förstagångshyran hänvisas till de särskilda motiven till ifrågavarande bestämmelser.[8]

Med hänsyn till redan anförda betänkligheter föreslår vi således icke någon allmän nedsättningsregel. Däremot kan det icke vara en olägenhet att *i en situation, där hyresvärden uppsagt hyresavtalet för hyreshöjning eller ändring av annat hyresvillkor, berättiga hyresgästen att utan egen uppsägning begära nedsättning av hyran eller annan ändring till sin förmån.* Vi föreslår därför i 46 § andra stycket en regel av denna innebörd. Hyresgästen erhåller härigenom ett lätthanterligt instrument att få sina anspråk balanserade mot hyresvärdens. Det kan antagas att denna möjlighet kan verka avhållande på mindre välgrundade anspråk på hyreshöjning eller annan ändring av villkoren, särskilt om de enskilda förhandlingar som regelmässigt bör ha föregått medling och rättegång givit vid handen att hyresgästen icke varit utan fog för krav på förbättring i egen riktning. Denna begränsade nedsättningsrätt får särskilt anses ha betydelse på ett förberedande stadium såsom medel att bidraga till att tvister om hyran och andra villkor blir lösta utan anlitande av myndighet.

[8] Se femte avd. kap. V.

Kap. III

Besittningsskyddets tillämplighetsområde

1. Gränsdragningen bostad-lokal

Förslaget beskriver i 44 § bostadslägenhet såsom *lägenhet som helt eller till icke oväsentlig del uthyrts för att användas såsom bostad.*

Den närmare innebörden härav redovisas i lokalavsnittet (sjunde avd. kap. III punkt 1).

2. Begränsningar i tillämplighetsområdet

De inskränkningar i besittningsskyddet som vi, såsom uttalats i det föregående allmänna avsnittet, funnit nödvändiga kan utformas antingen enligt BesL och HLK:s förslag såsom absoluta undantag och därjämte såsom grunder, enligt vilka besittningsskyddet i det enskilda fallet kan brytas, eller ock enbart såsom besittningsbrytande grunder. Vid granskningen av HLK:s förslag uppehöll sig *hovrätten över Skåne och Blekinge* vid denna fråga, närmast åsyftande undantagen i 42 § 1.—2. i förslaget (möblerad lägenhet och korttidsavtal) och uttalade:

> Enligt hovrättens mening bör i varje särskilt fall frågan huruvida optionsrätt skall tillkomma hyresgästen prövas från de utgångspunkter som föreligger när optionsfrågan är aktuell. De med berörda undantagsregler avsedda fallen bör därför inrymmas under de optionsbrytande grunderna, lämpligen som en särskild punkt däri.

Hovrätten beskrev vidare hur en dylik punkt borde avfattas i fråga om möblerad lägenhet och korttidsavtal samt ansåg att även HLK:s tredje undantag (del av upplåtarens bostad) borde föras under de optionsbrytande grunderna och sammanföras med 43 § 5. avseende lägenhet i en- och tvåfamiljshus.

Vad hovrätten anfört har icke föranlett oss att frångå BesL:s och HLK:s system med vissa absoluta undantag, vilket dessutom har klara lagtekniska fördelar. Om man från besittningsskyddets tillämplighetsområde undantar dels lägenheter som typiskt sett ej är avsedda för uthyrning dels upplåtelser av normalt sett tillfällig varaktighet kan man, utan att besittningsskyddet i allmänhet uttunnas, undgå tvister som regelmässigt ej bör leda till optionsrätt. Det kan redan här framhållas att vi till skillnad mot BesL och HLK icke föreslår undantag för möblerad lägenhet; genom att hålla möjligheten öppen för besittningsskydd på det området har vi i viss mån tillgodosett det praktiska syftet med hovrättens kritik.

De av oss föreslagna undantagen finns i 44 § av vårt lagförslag och avser del av upplåtarens egen bostad, korttidsavtal samt det fall att hyresrätten jämlikt förbehåll icke vidare skall vara förenad med rätt till förlängning av avtalet. Såsom framgår i det följande sammanfaller dessa undantag endast delvis med BesL:s och HLK:s.[1]

I anslutning till den här följande motiveringen av undantagsstadgandena upptar vi till diskussion även vissa andra undantag, som föreslagits av remissinstanser men ej medtagits av oss.

3. Del av upplåtarens egen bostad

Det första undantaget gäller del av upplåtarens egen bostad. Motsvarande undantag i 10 § BesL gäller visserligen endast del av förhyrd bostad, men då BesL undantar även lägenhet som uthyrts i en- och tvåfamiljshus samt lägenhet som uthyrts i möblerat skick torde det övervägande antalet av de hyreslägenheter, som utgör del av upplåtarens egen bostad, falla utanför BesL. I 42 § HLK:s förslag undantogs från besittningsskydd del av upplåtarens bostad. Vi hänvisar till HLK:s motiv:[2]

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.

Mot HLK:s förslag gjordes vid remissgranskningen ingen erinran, frånsett här ovan nämnda anmärkning av hovrätten över Skåne och Blekinge. Undantaget avser den kategori bostadsupplåtelser, som kan sägas vara minst lämpad som underlag för en rätt till förlängning av avtalet mot upplåtarens vilja.[3]

Undantaget torde icke vara svårtolkat. Fall kan visserligen tänkas förekomma, där uthyrningsobjektets karaktär av del i bostaden är något tveksam. Så kan t. ex. innehavaren av en »elastisk» lägenhet uthyra ett rum som genom särskild anordning — egen ingång från trappan, eget toalettrum etc. — kan användas som självständig bostad men som även är avsett att tagas i bruk av upplåtaren då han behöver utrymmet. Likaså kan innehavaren av en villa uthyra t. ex. källarrum med egen ingång. Dylika fall kan dock antagas bli sällsynta och måste lösas i praxis under beaktande av omstän-

[1] Prövningen av tillämplighetsområdet är av materiell art. Om hyresvärden får bifall till en invändning att besittningsskyddsreglerna ej är tillämpliga på hyresförhållandet, skall — såsom ock skett i ett hovrättsfall enligt BesL — hyresgästens talan ogillas genom dom och ej avvisas på formell grund.

[2] s. 81.

[3] Jfr HLK s. 79.

digheterna. Det synes uppenbart att starka skäl erfordras för att icke i det övervägande antalet fall betrakta det uthyrda utrymmet såsom del av upplåtarens bostad.

4. Korttidsavtal

HLK:s förslag och remissgranskningen

HLK föreslog att från besittningsskyddets tillämpningsområde skulle undantagas korttidsavtal och anförde därvid:[4]

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 upplåtits 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 upplåtelsernas 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.

HLK diskuterade härefter huruvida karenstiden även skulle vara en prövotid av dansk typ[5] men avvisade på närmare angivna skäl denna tanke. HLK fortsatte:

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 uppsägningsskydd 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 bli 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 hyresupplåtelserna beträffar neutraliseras risken för uppsägningsmissbruk i viss utsträckning av de olägenheter, som ombyte av hyresgäst med så kort intervall som sex månader i

[4] s. 80.
[5] Se HLK s. 59.

allmänhet medför för hyresvärden. Faran för en uppluckring av besittningsskyddet blir däremot av annan storleksordning, därest karenstiden så utsträckes, att den tillika kan göra tjänst såsom prövotid. Försiktigheten har därför synts bjuda att karenstiden begränsas till sex månader.

Vid remissgranskningen kritiserades det ifrågavarande undantaget av *hovrätten över Skåne och Blekinge,* som fann att det alltför lätt kunde leda till att optionsreglerna kringgicks och att en onödig spekulationsmöjlighet här syntes öppna sig för hyresvärden. Mot vad HLK anförde om betydelsen av olägenheter för hyresvärden att med kort intervall byta hyresgäst kunde, enligt hovrätten, med lika goda skäl sägas, att det ytterst sällan finnes anledning för hyresgäst som hyr bostad för så kort tid att påkalla förlängning. Behovet av undantaget fann hovrätten sålunda icke vara framträdande.

Fastighetsägareförbundet och *sparbanksföreningen* föreslog att längsta tiden för korttidsavtal borde sättas till ett år.

De sakkunniga

I likhet med HLK anser vi att särskilda regler för korttidsavtal fyller ett visst praktiskt behov. Den risk för missbruk som hovrätten befarat kan, ehuru farhågorna synes överdrivna, givetvis ej helt uteslutas. Såsom HLK uttalat ligger en viss garanti mot missbruk däri, att längsta tiden sättes tillräckligt kort. Av denna anledning och då korttidsavtalen måste klart avgränsas från de avtal, som löper med den mycket vanliga ettårsperioden, finner vi icke tillrådligt att sätta tiden till ett år. Med tanke på önskvärdheten att från besittningsskyddets tillämplighetsområde utesluta vissa hyresavtal, t. ex. beträffande fritidshus, där det ej gäller att tillgodose hemskyddet, eller uthyrningar av utpräglat tillfällig karaktär som ändå sträcker sig över exempelvis ett läsår (kursår) eller större delen därav, har vi stannat för att godtaga en längsta tid av nio månader. En viss garanti mot missbruk utgör även bestämmelserna i 75 § i vårt förslag, motsvarande 43 § HL (jämför nionde avd. kap. I punkten 10).

Utöver vad HLK framhållit om det lämpliga att i fall av tillfällig uthyrning kunna träffa korttidsavtal utanför besittningsskyddsområdet kan till förmån för dylika avtal anföras, att det ej kan uteslutas att ett visst bostadsbestånd därigenom kommer ut i marknaden. Undantaget torde likväl icke bli av större betydelse. De hyresobjekt som omfattas av undantaget faller även till stor del under det förut beskrivna undantaget för del av upplåtarens egen bostad och i viss mån även under ett annat av oss föreslaget undantag, nämligen för det fall, att överenskommelse träffats om att hyresrätten ej vidare skall vara förenad med rätt till besittningsskydd. Det kan också hänvisas till vad vi i annat sammanhang uttalar om den särskilda intresseavvägningen i sådana fall, där genom utredning om förutsättningarna vid avtalets tillkomst framkommit att hyresvärden har fog för sin fordran att hyresgästen skall flytta.

Om hyresavtalet gäller för högst nio månader i följd och på grund härav icke medför rätt till förlängning, kan det icke heller bli hänförligt till förlängningsreglerna enbart genom att hyresgästen bor kvar längre tid än nio månader. Däremot kan, såsom HLK uttalat[6], hyresförhållandet komma att falla under besittningsskyddsreglerna, om hyresvärden underlåter att enligt nuvarande 6 § HL anmana hyresgästen att flytta, i vilket fall avtalet förlängs på obestämd tid och därmed omfattas av besittningsskyddet. Motsvarande gäller enligt 5 § andra stycket vårt förslag.

Om hyresavtalet förlängts utöver nio månader genom uttrycklig överenskommelse, kommer avtalet också in under besittningsskyddsreglerna. Med hänsyn till undantagets syfte — att möjliggöra kort avtalstid då parterna är överens om behovet härav — och till angelägenheten att besittningsskyddet i allmänhet ej kringgås kan man icke tillåta, att undantaget utnyttjas på så sätt, att två eller flera särskilda korttidsavtal upprättas efter varandra beträffande samma lägenhet, varigenom hyresgästen skulle bo kvar mera varaktigt utan besittningsskydd. Med tanke härpå har vi formulerat undantagsregeln så, att den skall äga verkan då *hyresförhållandet* upphört att gälla innan det varat längre tid än nio månader i följd. Med hyresförhållande förstås här hyresrättens utövande på grund av avtal, antingen ett eller flera i följd. Korttidsavtal växelvis med ena eller andra maken eller med samboende i avsikt att beröva hyresgästen besittningsskydd måste anses strida mot stadgandets grunder.

5. Förbehåll enligt vilket hyresrätten icke vidare är förenad med rätt till förlängning

HLK:s förslag och remissgranskningen

HLK föreslog i 42 § undantag för det fall, att under av lagen medgivna förutsättningar hyresgästen avstått från det besittningsskydd han tidigare haft. Förutsättningen skulle vara att avståendet gjorts sedan hyresförhållandet varat minst sex månader i följd. HLK yttrade:[7]

Frågan om hyresgästen genom att avstå från optionsrätt kan bringa hyresförhållandet att falla utanför optionsreglernas tillämplighetsområde 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

[6] s. 193.
[7] s. 83.

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.

Innebörden av vad HLK yttrade är alltså, att man bör tillgodose intresset att undgå tvist genom att låta parterna avtala om avstående från besittningsskyddet men att sådant avtal skall kunna träffas redan innan tvist blivit aktuell eller ens kunnat befaras.

Häremot reagerade vid remissgranskningen *hovrätten över Skåne och Blekinge* och *lagberedningen*. Hovrätten yttrade:

En möjlighet bör väl finnas för parterna att träffa en överenskommelse av angiven innebörd, om därigenom skapas förutsättningar för att en uppkommen optionstvist skall kunna biläggas i godo. Möjligheten bör emellertid begränsas med hänsyn till ett sålunda bestämt syfte. Något hyresvärdsintresse synes icke åsidosättas genom en sådan begränsning. Hyresvärdens intressen i sammanhanget tillgodoses i tillräcklig grad genom övriga undantagsregler i 43 §.

Lagberedningen yttrade:

Det är alltför lätt för hyresvärden att, om han är mindre nogräknad, få in ett förbehåll i nytt kontrakt eller en sidolöpare, utan att hyresgästen märker det eller förstår innebörden (t. ex. om det bara består i hänvisning till vissa lagrum). Om hyresgästen anar sammanhanget när en handling föreläggs honom, kan hyresvärden bagatellisera saken eller bortförklara den på ett sätt som gör att hyresgästen av oförstånd godtager förbehållet. Risk för postdatering föreligger också. För make kan det inträffa en ytterst obehaglig överraskning, om förbehåll skett redan innan makarna gifte sig eller innan han flyttade in i lägenheten; likaså för dödsbo. Risk för olyckor föreligger också i samband med byte eller överlåtelse av lägenheter, eftersom bl. a. garanti saknas att förbehållet kommer att inflyta i hyresgästens avtalsexemplar. Det må även påpekas, att hyresgästen ej skulle kunna bli kvitt förbehållet, om han, efter det förbehåll skett, sitter i lägenheten under en ny kvalifikationstid, ja inte ens om han sitter där många år och för länge sedan glömt förbehållet.

De sakkunniga

Såsom HLK uttalat kan det vara av betydelse att i en uppkommen tvist parterna kan förlikas på så sätt, att hyresgästen får sitta kvar viss tid utan rätt till ytterligare förlängning. HLK:s förslag synes dock öppna betydligt vidare möjligheter än som motiveras av förlikningsintresset. Och givetvis kan det ifrågasättas, om icke undantaget bör kunna användas även på annat

sätt än som direkt moment i en kommande eller uppkommen tvist. I många fall kan det exempelvis förekomma, att en lägenhet eller ett enfamiljshus medan innehavaren icke har bruk av bostaden uthyres till någon, som är beredd att genom avstående från förlängningsrätten fullfölja ett åtagande att återlämna bostaden, då uthyraren åter behöver taga den i anspråk. Uthyrarens möjlighet härtill kan visserligen relativt väl tillgodoses genom regler om brytande av besittningsskyddet i olika situationer, men ett utnyttjande av möjligheten till direkt undantag för det ifrågavarande fallet skulle kunna i förväg skapa klarare förhållanden mellan parterna och hindra, att tvist behöver uppkomma i de fall då det vid avtalet förutsatts att hyresrätten skulle upphöra; det kan påpekas att även om hyresvärden vinner en besittningsskyddstvist tidsutdräkten kan bli avsevärd och kostnaderna betydande.

Uppenbart är dock att undantaget, om det skall kunna ges så vidsträckt tillämpning, måste omges med mycket noggranna skyddsbestämmelser för att hindra missbruk och »olyckor». Man kan tänka sig exempelvis krav på att överenskommelsen skall ha upprättats i viss form och ha haft visst innehåll. Det är också möjligt att kräva att medlingsnämnden i hyrestvister skall godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskyddet eller att föreskriva viss maximitid för dess giltighet. Givetvis bör dessutom möjlighet finnas att mot en träffad överenskommelse om avstående åberopa 75 §.

Även med olika skyddsregler är det dock svårt att hindra, att en möjlighet att fritt avtala om besittningsskyddets avstående kan leda till att man från skyddet undandrar hyresavtal, som rätteligen borde vara bibehållna vid skyddet. Om man bortser från uppenbara fall av missbruk från hyresvärdens sida — dessa fall får antagas bli ytterst få och i viss utsträckning kunna korrigeras genom 75 § — är det exempelvis icke otänkbart, att en hyresgäst, förlitande sig på det goda förhållande till hyresvärden som råder, kan acceptera att bo kvar utan besittningsskydd, om hyresvärden å sin sida gör en motprestation avseende lägenhetens utrustning eller hyran. Att hyresgästen avstår från besittningsskyddet medför också, att han icke kan sätta hyresspärren i funktion. Det torde vara ogörligt att även med medlingsnämnds medverkan hindra, att en för avstående benägen hyresgäst emellanåt icke till fullo inser vad han ger sig in på. Såsom lagberedningen funnit kan också — även vid tidsbegränsade avstående — olägenheter uppstå exempelvis i samband med byten och överlåtelser av lägenheter samt för dödsbo, vars överlåtelserätt skulle kunna bli mindre värd, eftersom ett avstående uppenbarligen måste gälla även mot dödsbo.

Nu redovisade överväganden har lett till följande. Har, efter det hyresförhållandet varat minst nio månader i följd med besittningsskydd, vid uppkommen fråga om hyresrättens fortsatta bestånd hyresvärden och hyresgästen överenskommit om att den senare avstår från fortsatt rätt till för-

längning av avtalet, kan vidare förlängning ej ske. Avståendet måste dock ha skett under medlingsförfarande inför medlingsnämnden. Avståendet kan ske även inför domstol. I fråga om verkan av en sådan överenskommelse som här sagts upptar 44 § 3. i vårt förslag endast de allmänna förutsättningarna, medan de närmare villkoren tillhör reglerna om besittningsskyddets tvingande natur (80 §).

Fråga om hyresrättens fortsatta bestånd skall i det hänseende det här gäller anses ha uppkommit så snart parterna icke är ense om huruvida hyresförhållandet skall fortfara eller vilket innehåll avtalet skall ha efter innevarande avtalsperiod. Detta innebär att uppsägning icke behöver ha skett, långt mindre att medling påkallats eller talan anhängiggjorts, för att meningsskiljaktighet skall anses ha uppkommit. Det är nämligen värdefullt att på ett tidigt stadium kunna använda det förlikningsmoment som ligger i rätten att överenskomma om avstående. Att överenskommelse om avstående alltid skall träffas inför medlingsnämnden i hyrestvister eller inför domstol är en garanti mot missbruk.

Vi tror att rätten att avtala om avstående från besittningsskyddet med ovan angiven utformning får sitt väsentligaste syfte tillgodosett samtidigt som det icke innebär någon fara för besittningsskyddets uttunning vare sig i allmänhet eller i det enskilda fallet.

Av beskrivningen utav förutsättningarna för att avståendet skall ha laga verkan framgår även, att det icke gäller mot hyresgästens make annat än om maken godkänt det. Make som icke lämnat godkännande är därmed skyddad i de situationer, då genom andre makens-hyresgästens förhållande besittningsskyddet kommer i fara. Make, som godkänt avståendet och sedan övertar hyresrätten, antingen genom bodelning och liknande eller eljest, kan ej begära förlängning, medan make, mot vilken avståendet ej är gällande, övertar hyresrätten med rätt till förlängning. Är makarna samhyresgäster eller föreligger eljest samhyresförhållande, fordras givetvis att överenskommelse om avstående träffats med varje hyresgäst. Make är enligt vårt förslag skyddad även i sin egenskap av i lägenheten boende dödsbodelägare, om han ej godkänt avståendet, varmed ett angeläget skyddsbehov tillgodoses. Vid annat övertagande av hyresrätten än mellan makar blir den nye hyresgästen bunden av det avstående, som den förste hyresgästen gjort, såvida annat ej överenskommes mellan den nye hyresgästen och hyresvärden. Har i tidigare tvist bestämts att avtalet ej skall kunna ytterligare förlängas, är ny hyresgäst bunden av detta, om han ej träffat annan överenskommelse med hyresvärden.

Liksom två eller flera korttidsavtal, såsom vi tidigare uttalat, ej kan kombineras med påföljd att hyresförhållandet fortsätter utan besittningsskydd, bör ej heller möjlighet föreligga att bedriva fortsatt uthyrning utan besittningsskydd genom att låta korttidsavtal avlösas av upplåtelse med avstående-

de från skyddet. Detta framgår därav, att enligt 44 § 3. hyresgästen skall ha avstått från ett besittningsskydd som han förut innehaft.

Med förbehåll varigenom hyresgästen i laga ordning avstått från sitt besittningsskydd, bör i fråga om besittningsskyddets framtida tillämplighetsområde jämställas, att hyresgästen i tidigare tvist erhållit förlängning av hyresavtalet men utan rätt till ytterligare förlängning. I åtskilliga fall kan nämligen en sådan lösning av en besittningsskyddstvist vara skälig och praktisk. En förlikning eller ett avgörande av domstol eller skiljenämnd kan i detta hänseende gå ut på antingen — liksom i hyresregleringspraxis — att avtalet förlänges till viss tidpunkt utan rätt till vidare förlängning, eller att avtalet förlänges på obestämd tid utan rätt för hyresgästen att påkalla förlängning då det blir uppsagt.

6. Möblerad lägenhet

HLK:s förslag och remissgranskningen

HLK föreslog att från besittningsskyddsreglerna skulle undantagas även lägenhet som uthyrts i möblerat skick. Samma undantag finns i BesL. I förarbetena till sistnämnda lag[8] anfördes bl. a. att upplåtelse av möblerad bostad i regel icke hade den karaktär av varaktighet som eljest merendels präglar bostadsupplåtelser. Den i regel bristande varaktigheten hos upplåtelsen av lägenhet i möblerat skick har framhållits även av HLK.[9]

Vid remissgranskningen av HLK:s förslag blev det obegränsade undantaget för möblerad lägenhet uppmärksammat eller kritiserat av åtskilliga remissorgan, vilka i och för sig accepterade HLK:s åsikt att upplåtelse av möblerad lägenhet i regel icke kunde anses ha längre varaktighet.

Sålunda pekade *Svea hovrätt* på förekomsten av upplåtelser av möblerade lägenheter för mera permanent bruk, vilken upplåtelseform måhända framdeles kunde vinna ökad användning, varvid en utvidgning av besittningsskyddet torde böra övervägas. *Hovrätten över Skåne och Blekinge,* som även åberopade förekomsten av mera permanent uthyrning av möblerad lägenhet, ansåg anledning icke finnas att undantaga sådana fall från optionsrätten, vartill kom att optionsreglerna genom ett sådant undantag lätt kunde kringgås. *TCO* fann undantaget alltför generellt med hänsyn till att det förekommer uthyrning av möblerade lägenheter »affärsmässigt och ej blott för kortare tid», och enligt *HSB* borde möblerade lägenheter undantagas endast då det står klart att uthyrningen är temporär; optionsrätt skulle därför inträda efter en karenstid av två år. *Länsstyrelsen i Stockholms län* och *Hyresgästernas Riksförbund* ifrågasatte undantagets lämplighet under betonande av missbruksmöjligheterna. Med samma motivering avstyrkte *LO* generellt undantag för de möblerade lägenheterna. *Länssty-*

[8] Lundvik s. 10 och prop. 1956: 168 s. 74.
[9] s. 79.

relsen i Göteborgs och Bohus län ansåg att undantaget borde kompletteras med ett tillägg som siktade direkt på att möbleringen ej skett i huvudsakligt syfte att sätta optionsrätten ur kraft.

De sakkunniga

Vi har icke ansett oss böra föreslå undantag för möblerad lägenhet. Enligt vår uppfattning måste man nämligen beakta dels svårigheten, känd från hyresregleringspraxis, att draga gränsen mellan möblerad och omöblerad lägenhet samt den av vissa remissorgan påtalade risken att denna svårighet kan otillbörligt utnyttjas, dels den likaledes av vissa remissorgan påtalade förekomsten — ännu sannolikt ej så stor men förmodligen växande — av affärsmässigt uthyrda möblerade lägenheter, på vilka i princip samma synpunkter bör läggas som på andra lägenheter, vilkas hyresgäster åtnjuter besittningsskydd. Av dessa skäl bör det finnas möjlighet att draga en gräns mellan olika slags möblerade uthyrningar. En sådan gräns kan knappast dragas genom »undantag från undantaget» utan måste ske vid prövningen av de optionsbrytande omständigheter, som hyresvärden i varje särskilt fall åberopar. Vi återkommer till denna fråga då vi tar ställning till vilken besittningsskyddsbrytande verkan, som bör tilläggas den omständigheten att lägenheten uthyrs i möblerat skick.

Av betydelse är att det största antalet möblerade hyresobjekt, »möblerade rum», enligt vårt förslag faller bort från besittningsskyddets tillämplighetsområde på grund av undantaget för del av upplåtarens egen bostad.[10] Även korttidsavtalen och sådana avtal, som enligt de av oss beskrivna bestämmelserna icke längre är förenade med besittningsskydd, kan i åtskilliga fall röra just möblerade lägenheter.

7. Lägenhet i en- och tvåfamiljshus samt bostadsrättslägenhet

Besittningsskyddslagen

undantar från besittningsskyddets tillämplighetsområde lägenhet i en- och tvåfamiljshus. Vid lagens tillkomst anförde departementschefen[11] till stöd för undantaget,

att besittningsskyddet om möjligt icke bör omfatta andra lägenheter än sådana, som typiskt sett är avsedda för uthyrning. I fråga om tvåfamiljshus gör sig denna synpunkt visserligen icke gällande för mer än en av lägenheterna. I vad angår den lägenhet, som icke är avsedd för ägarens begagnande, föreligger emellertid andra skäl för att besittningsskyddet icke skall gälla. Hyresförhållandet får nämligen här oftast sin prägel av den nära personliga kontakten mellan hyresvärd och hyresgäst. Det synes därför icke lämpligt, att hyresvärden skall vara i princip nödsakad att medge hyresgästen nytt hyresavtal, om misshälligheter uppkommit dem emellan.

[10] Jfr departementschefens uttalande i prop. 1956: 168 s. 74.
[11] Prop. 1956: 168 s. 74.

Departementspromemorian och propositionen berörde icke frågan om bostadsrättslägenhet. Vid remissgranskningen av förslaget till BesL kritiserades det föreslagna undantaget av flera remissorgan. I något fall ansågs skillnad böra göras mellan lägenhet i enfamiljshus och lägenhet i tvåfamiljshus.

HLK:s förslag och remissgranskningen

HLK yttrade, efter att ha nämnt hur motsvarande frågor i Danmark och Norge lösts, följande:[12]

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 flerfamiljshus 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 två-familjshus, som i sin helhet är uthyrt, sakna berörda synpunkter aktualitet. Att uthyrning av lägenhet i en- eller 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 ägare av en serie radhus eller kedjehus eller annat komplex av småhus använda dessa för uthyrning. 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.

I enlighet härmed utformade HLK den optionsbrytande regeln i 43 § andra stycket 5. Den kom att omfatta även bostadsrättslägenhet, på vilken enligt HLK[13] vad som sagts om lägenhet i enfamiljshus i mångt och mycket ägde tillämpning.

Vid remissgranskningen förklarade sig *Svea hovrätt* ha övervägt om icke

[12] HLK s. 81. Betr. Danmark och Norge se HLK s. 59 o. 63.
[13] s. 82.

lägenhet i en- och tvåfamiljshus borde undantagas. Det torde enligt hovrätten te sig främmande för den allmänna uppfattningen, att en villaägare som uthyrt lägenhet i sitt hus till tredje man skulle vara förhindrad att vid behov upplåta lägenheten exempelvis till ett vuxet barn som bildat familj eller till sina föräldrar. Motsvarande synpunkter kunde i stort sett göras gällande i fråga om bostadsrättslägenhet. *Länsstyrelsen i Kronobergs län* fann det tveksamt om något större behov förelåg att låta optionsrätten omfatta dylik lägenhet och framhöll, att HLK för denna kategori föreslagit sådana inskränkningar i besittningsskyddet, att värdet av detsamma i realiteten blivit ganska ringa. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* ifrågasatte huruvida optionsrätten alls borde tillämpas på lägenhet i en- och tvåfamiljshus. *Häradshövdingföreningen* ansåg att begreppen en- och tvåfamiljshus borde närmare definieras. *HSB*, som yttrade sig endast beträffande bostadsrättslägenhet, hänvisade till att bostadsrättsföreningarna inom HSB och Riksbyggen endast i särskilda och sällan förekommande undantagsfall tillåter uthyrning av bostadsrättslägenhet, något som i förekommande fall medges endast tidsbegränsat, och fann med hänsyn härtill att besittningsskydd vid sådan uthyrning saknar betydelse samt avstyrkte HLK:s förslag i denna del.

De sakkunniga

Vi delar HLK:s uppfattning att nämnda kategorier icke bör undantagas och ansluter oss i allt väsentligt till dess motiv. Avgörande för vår del är att så många uthyrningar av dessa slags lägenheter måste anses falla inom området för normal, affärsmässig uthyrningsverksamhet, att det skulle strida mot grundtankarna för besittningsskyddet att icke ge hyresgästerna i dessa fall samma trygghet som andra hyresgäster. I anledning av HSB:s ovan redovisade uttalande kan framhållas, att det finns ett icke obetydligt antal bostadsrättslägenheter — särskilt i äldre bostadsrättsföreningar — som uthyres ganska varaktigt. Liksom beträffande möblerade lägenheter bör emellertid de grunder, på vilka besittningsskyddet kan brytas, utformas så, att hyresgäst i en- eller tvåfamiljshus och bostadsrättslägenhet icke åtnjuter besittningsskydd i vidare mån än som är motiverat av upplåtelsens och lägenhetens karaktär. Till detta återkommer vi i motiven till de besittningsbrytande grunderna.

8. Andra undantag som diskuterats

Under remissgranskningen av HLK:s förslag framkastades även att man borde göra undantag för *sommarbostäder*. Ett sådant undantag torde icke vara nödvändigt. Frånsett att begreppet »sommarbostad» är diffust och att sommarbostäderna tenderar att ersättas med »fritidsbostäder», vilket kan vålla gränsdragningsproblem, torde hyresvärden vara tillräckligt skyddad

mot obefogade anspråk på besittningsskydd genom andra undantags- och inskränkningsbestämmelser. Sommarbostäder uthyrs ofta genom korttidsavtal. Över huvud taget har i fråga om sommarbostäder begreppet hemskydd icke alls samma tyngd som vid vanliga bostäder. Avvägningen av parternas intressen i fråga om en förhyrd sommarbostad måste präglas härav.

Slutligen har av några remissinstanser föreslagits undantag för *bostäder, som upplåtits till arbetstagare i anslutning till tjänsteavtal.* Att särskilt undantaga dylika bostäder är uppenbarligen oriktigt. Såsom framgår av kap. V p. 8 råder här betydande svårigheter, som måste lösas på annat sätt.

Kap. IV

Situationer i vilka frågan om besittningsskydd kan aktualiseras.

1. HLK:s förslag

Som allmän regel uppställdes i HLK:s förslag, att optionsrätten aktualiserades dels då hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida skulle upphöra att gälla, dels ock då i fråga om hyresavtal för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning hyrestiden gick till ända. I fråga om uppsägningsavtalen syftade regeln i första hand på det ordinära fallet, att hyresvärden bringade avtalet till upphörande med iakttagande av den i hyresförhållandet tillämpliga uppsägningstiden. Emellertid kunde optionsrätten även aktualiseras då hyresvärden med stöd av särskild lagbestämmelse bringade avtalet att upphöra i förtid. En sådan rätt att frånträda hyresavtalet i förtid tillkom hyresvärden i flera sinsemellan olikartade situationer.[1]

Fall då optionsrätt kunde ifrågakomma

HLK ansåg optionsrätt böra kunna komma i fråga om hyresavtalet slutits för tid, som översteg den i 1 kap. 1 § NJL stipulerade maximitiden och hyresvärden med stöd av 3 § HL uppsade hyresavtalet till upphörande vid maximitidens utgång. Optionsrätt borde dock icke äga rum om det med hänsyn till den utveckling som ägt rum efter upplåtelsen eller andra omständigheter förelåg skälig anledning att upplösa hyresförhållandet.

Om fastigheten sålts på exekutiv auktion utan förbehåll om ett hyresavtals bestånd och den nye ägaren önskade frånträda avtalet och därför uppsade detsamma,[2] borde enligt HLK:s mening optionsrätt kunna ifrågakomma för hyresgästen, om han tillträtt lägenheten före den exekutiva auktionen. Såsom huvudregel skulle därvid gälla, att nytt hyresavtal skulle upptaga de villkor som inroparen fordrade, såvitt de icke var oskäliga. Jämväl i det fall att vid frivillig överlåtelse av fastigheten den nye ägaren ville frånträda muntligt hyresavtal, om vars bestånd förbehåll icke skett vid överlåtelsen,[3] fann HLK hyresgästen böra kunna göra anspråk på nytt hyresavtal. Slutligen ansåg HLK optionsrätt böra kunna ifrågakomma då den, som genom utövande av återköpsrätt återförvärvat fastighet, önskade frånträda hyresavtal, som tillkommit efter det återköpsrätten förbehölls.[4]

[1] HLK s. 193—197.
[2] Jfr 1 kap. 3 § andra stycket NJL.
[3] Jfr 1 kap. 3 § NJL och 28 § HL.
[4] Jfr 1 kap. 3 § NJL och 19 § lagen om återköpsrätt till fast egendom.

Fall då optionsrätt ej kunde ifrågakomma

Beträffande det vanligaste fallet, då ett hyresavtal till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphör i förtid, nämligen då hyresgästen förverkat sin hyresrätt, konstaterade HLK att optionsrätt självfallet icke kunde ifrågakomma. Ej heller kunde optionsrätt bli aktuell i det fall, att hyresvärden uppsagt avtalet till upphörande i förtid på den grund att hyresgästen försummat sin i 31 § HL stadgade skyldighet att ställa säkerhet för avtalets fullgörande.[5]

Enligt HLK:s förslag kunde optionsrätt icke förekomma, då ett hyresavtal förföll, d. v. s. utan uppsägning upphörde att vara för någondera parten bindande. Härvid åsyftade HLK det fall, att lägenheten genom brand eller på annat sätt förstördes eller att myndighet utfärdade förbud för lägenhetens användning för det ändamål, som förutsatts vid upplåtelsen (16 § HL)[6], att den fastighet, vartill hyresrätt upplåtits, genom klander frånvanns upplåtaren eller dennes successorer (1 kap. 6 § NJL), att en och samma lägenhet för samma tid uthyrts till två skilda hyresgäster (1 kap. 5 § NJL), att hyresrätten eller den därav berörda fastigheten exproprierades (1 § sista stycket och 2 § tredje stycket ExprL) eller att hyresavtal, som slutits för hyresgästs livstid, upphörde på grund av hyresgästens eller hans änkas död (8 § andra stycket HL).[7]

2. De sakkunniga

Såsom i nionde avd. kap. I punkt 3 närmare berörts föreslår vi, att uppsägningsplikt skall föreligga beträffande sådana hyresavtal, där fråga om rätt till förlängning av hyresavtalet kan uppkomma (3 § första stycket i förslaget). Med besittningsskydd förenade hyresavtal för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning har sålunda genom uppsägningsplikten inpassats i det regelsystem, som gäller för uppsägningsavtal. Enligt 45 § i vårt förslag gäller därför, att optionsrätten aktualiseras då hyresvärden uppsagt hyresavtalet. Härmed åsyftas icke endast de fall då hyresvärden uppsagt avtalet med iakttagande av den i hyresförhållandet tillämpliga uppsägningstiden, vilka fall behandlas nedan i kap. V, utan även de fall då en hyresvärd med stöd av särskild lagbestämmelse uppsagt ett hyresavtal. Vid sidan härav ligger de fall, då hyresavtal till följd av särskilt stadgande förfaller. Bestämmelsen i 45 § i förslaget har utformats med tanke härpå.

Fall då hyresavtal uppsagts till upphörande i förtid

Beträffande de fall, där enligt HLK optionsrätt borde kunna förekomma, föreslår vi ingen saklig avvikelse från HLK:s förslag. I de fall då, efter exekutiv auktion eller frivillig överlåtelse av den berörda fastigheten eller ut-

[5] Jfr 28 § i vårt förslag.
[6] Jfr 16 § i vårt förslag.
[7] Jfr 7 § tredje stycket i vårt förslag.

övande av återköpsrätt, den nye ägaren önskar frånträda ett ingånget hyresavtal, skall i enlighet med systematiken i vårt förslag gälla, att de hyresvillkor som nye ägaren fordrar skall godtagas vid förlängning av hyresförhållandet, om ej villkoren är oskäliga. Beträffande skälen till att optionsrätt ansetts böra kunna föreligga i nu avsedda fall hänvisas till motiven till HLK:s förslag.[8]

Har hyresvärden under åberopande av hyresrättens förverkande (41 § i förslaget) eller försummelse från hyresgästens sida att ställa ny säkerhet (28 § i förslaget) uppsagt hyresavtalet att upphöra omedelbart eller i vart fall före den avtalade hyrestidens utgång, föreligger icke en situation, då optionsrätt kan ifrågakomma. Befinnes hyresvärden berättigad att frånträda avtalet, är optionsrätt självfallet utesluten; i annat fall fortsätter det tidigare avtalet att löpa som om uppsägning ej skett.

Fall då hyresavtal till följd av särskilt stadgande förfaller

Har förhyrd lägenhet genom brand eller annorledes blivit så förstörd, att den ej kan brukas för det avsedda ändamålet (10 och 16 §§ i förslaget), saknas självfallet förutsättningarna för hyresrättens fortsatta utövande och optionsrätt kan därför ej föreligga. Skulle hyresgästen göra gällande att ett fortsatt nyttjande av lägenheten icke är uteslutet, kan saken komma under bedömande i samband med prövning av frågan huruvida hyresavtalet förfallit eller ej. Någon besittningsskyddstvist i egentlig mening är det emellertid då ej fråga om. Detsamma gäller för det fall att myndighet utfärdat förbud mot lägenhetens användande för det med uthyrningen avsedda ändamålet (10 och 16 §§ i förslaget). I sådant fall föreligger ingen uppsägningsskyldighet utan avtalet förfaller den dag, då myndighetens beslut skall lända till efterrättelse. Har hyresavtalet med iakttagande av den för avtalet gällande uppsägningstiden uppsagts till upphörande å dag, som inträffar före den dag då hyresavtalet förfaller, kan givetvis fråga om optionsrätt uppkomma. Frågan om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet får då självfallet bedömas med beaktande av hyresvärdens möjligheter, praktiskt och ekonomiskt, att utföra reparationer eller att vidtaga andra erforderliga åtgärder, så att förbudet kan upphävas.[9] Myndighetens förbud bör alltså i detta fall icke anses utgöra hinder mot förlängning av hyresavtalet. En sådan förlängning innebär emellertid icke att hyresgästen får kvarsitta i lägenheten även om den ej repareras eller eljest sätts i sådant skick att förbudet kan upphävas. Kvarstår förbudet förfaller hyresavtalet den dag förbudet skall lända till efterrättelse. Förlängningen av hyresavtalet får emellertid den praktiskt viktiga verkan att skadeståndsbestämmelsen i 10 § förslaget blir tillämplig, vilket om optionsrätt icke medgivits ej skulle varit fallet. Det kan tilläggas, att frågor om hyresavtals förfallande

[8] HLK s. 193—196.

[9] Angående dessa problem inom hyresregleringen, se Hedfeldt s. 105—107.

erfarenhetsmässigt oftast uppkommer i hyresförhållanden utanför bostadssektorn, där särskild verksamhet ofta fordrar kostnadskrävande åtgärder för att hålla lägenheten i erforderligt skick. Då det gäller bostäder torde frågan om så allvarliga brister, som det här gäller, regelmässigt kunna lösas genom lämpligt föreläggande av myndighet, genom förhandlingar mellan parterna eller genom medling.

Vad beträffar det fall, att fastighet genom klander frånvunnits upplåtaren, saknas anledning att bryta den hävdvunna principen att upplåtelse som skett av obehörig person är ogiltig.[10] Har lägenhet upplåtits till flera för samma tid, föreligger självfallet ingen optionstvist. Företrädet mellan dem, till vilka hyresrätten upplåtits, regleras av stadgandet i 1 kap. 5 § NJL.[11] Vi finner icke heller anledning föreligga att frångå den nu gällande grundsatsen att optionsrätt är utesluten i de fall, då hyresavtal förfaller till följd av att den berörda fastigheten eller hyresrätten exproprieras. Hyresgästens intressen kan här antagas komma att bli tillgodosedda vid den prövning som kan äga rum enligt expropriationslagen.

I likhet med HLK anser vi, att optionsrätt icke skall föreligga i det fall att hyresavtal, som slutits för hyresgästens livstid, upphör på grund av hyresgästens eller hans änkas död (7 § tredje stycket i förslaget).

[10] Jfr 8 kap. 8 § och 9 kap. 20 § reviderat förslag till jordabalk (SOU 1963:55).
[11] Jfr 9 kap. 17 § reviderat förslag till jordabalk (SOU 1963:55).

Kap. V

Situationer då besittningsskyddet kan brytas

1. Inledning

Gällande rätt och HLK:s förslag

I kap. I »Allmänna överväganden angående besittningsskyddet» har vi beskrivit innebörden i den huvudregel, som kommer till uttryck i 45 § första stycket av vårt förslag. I kap. III har de av oss i 44 § föreslagna absoluta undantagen från besittningsskyddet motiverats. I nu föreliggande kapitel upptar vi till undersökning de situationer, i vilka besittningsskyddsreglerna i princip är tillämpliga men där man i det enskilda fallet måste pröva huruvida av hyresvärden åberopade grunder skall leda till att besittningsskyddet bryts.

BesL (1 §) innehåller fyra speciella klausuler om optionsbrytande grunder nämligen att hyresrätten förverkats, att hyresgästen eljest allvarligt eftersatt sina plikter, att hyresgästens behov av lägenheten är ringa och att, under vissa förhållanden, anställning varav bostadsupplåtelsen var betingad upphört. Därjämte har BesL en generalklausul, enligt vilken hyresförhållandet i andra situationer kan bringas att upphöra. I den departementspromemoria som låg till grund för förslaget till BesL fanns ytterligare en klausul, nämligen för det fall att huset skulle rivas.

HLK (43 §) föreslog i två fall samma upphörandegrunder som BesL, nämligen att hyresrätten förverkats och att hyresgästen eljest allvarligt eftersatt sina förpliktelser. Med förverkande jämställde HLK att hyresgästen icke ställt begärd ny säkerhet. Vidare innehöll HLK:s förslag tre upphörandegrunder, som ej finns i BesL, nämligen att huset skulle rivas eller undergå större ombyggnad, att lägenheten ej vidare skulle användas för bostadsändamål och att hyresförhållandet avsåg lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller bostadsrättslägenhet; i dessa situationer förutsattes enligt HLK att vissa närmare beskrivna omständigheter var för handen. Härutöver hade HLK:s förslag i likhet med BesL en generalklausul.

Vad *generalklausulens närmare utformning* beträffar gäller enligt BesL att rätt till nytt hyresavtal icke föreligger, om det i annat fall än enligt de speciella klausulerna icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt att fordra, att hyresgästen skall flytta. I departementspromemorian[1] föreslogs som villkor — jämte de sist angivna omständigheterna — att hyresvärden skulle ha ett väsentligt intresse att kun-

[1] Lundvik s. 11.

na förfoga över lägenheten, men departementschefen fann ett sådant stadgande för långtgående och föreslog en formulering i nära anslutning till HyReL.[2] Departementschefen anförde vidare:

Vid tillämpningen av detta stadgande måste självfallet stor hänsyn tagas till läget på hyresmarknaden. I ett läge, då knapphet råder på bostäder eller lokaler, bör fordras starkare skäl för att hyresgästen skall tvingas lämna lägenheten. Å andra sidan bör den omständigheten att hyresgästen med lätthet kan anskaffa annan likvärdig lägenhet icke ensam för sig vara tillräcklig för att han skall nödgas vika. Det måste härutöver fordras att hyresvärden har giltig anledning att påkalla en avflyttning, t. ex. att han behöver lägenheten till bostad åt sig själv eller åt en nära anhörig eller att han med hänsyn till uppkomna misshälligheter mellan hyresgästerna i huset skäligen kan fordra, att den ifrågavarande hyresgästen avflyttar.

I HLK:s förslag formulerades generalklausulen så, att hyresgästen icke skulle äga rätt till nytt hyresavtal om hyresvärden i annat fall än de särskilt beskrivna hade skälig anledning fordra att hyresgästen skulle flytta. Enligt HLK[3] borde fordras att avflyttningsskälen var av saklig art.

De sakkunniga

Enligt vår mening är det förenat med betydande svårigheter att i lagtext beskriva de situationer, där besittningsskyddet kan komma att brytas, så tydligt och fullständigt att erforderlig vägledning ges för rättstillämpningen; en generalklausul måste alltid finnas för uppsamling av fall, som ej kan täckas av de speciella reglerna. Med hänsyn härtill har vi funnit oss böra i 45 § såsom särskild grund för brytande av besittningsskyddet upptaga endast hyresrättens förverkande och därutöver samla alla andra upphörandesituationer under en generalklausul med situationerna relativt utförligt beskrivna i motiven.

Oavsett huruvida man väljer att ha flera särskilda klausuler vid sidan av en generalklausul eller — frånsett förverkandefallet — en gemensam klausul, kan intresseavvägningen icke lämpligen sammanfattas i ett obillighetskriterium, såsom nu är fallet i HyReL och BesL. Det måste i en permanent, allmän besittningsskyddslagstiftning framgå dels att å hyresvärdens sida fordras avflyttningsskäl av saklig art, dels att mot dessa skäl skall vägas omständigheter å hyresgästens sida. Dessa senare omständigheter kan sägas innefatta själva billighetsprövningen, och genom att dessa innesluter även hänsynen till läget på bostadsmarknaden går det att anpassa reglerna om besittningsskyddet till växlande marknadslägen.

Vi har därför valt att ge generalklausulen i 45 § det innehållet, att hyresavtalet icke skall förlängas, om hyresvärden har ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet och det icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att han måste lämna lägenheten.

[2] Prop. 1956: 168 s. 77.
[3] HLK s. 90.

I det följande diskuterar vi först hyresrättens förverkande såsom grund för besittningsskyddets brytande, därefter den med förverkandefrågan sammanhängande frågan om försämring av ställd säkerhet samt vidare de olika mera typiska upphörandesituationer, som i BesL eller HLK:s förslag omfattas av speciella klausuler men i vårt förslag går under generalklausulens intresseavvägning. Slutligen genomgås ett antal andra situationer, som omfattas av HLK:s allmänna klausul, varefter sker en allmän beskrivning av intresseavvägningen.

Till den särskilda frågan om besittningsskyddets brytande då två eller flera gemensamt förhyrt en lägenhet återkommer vi i kap. VI. Frågan om rätt för hyresgästens make att övertaga av andra maken hyrd lägenhet behandlas i fjärde avdelningen.

2. Hyresrättens förverkande

Den första grunden av beskaffenhet att hindra option är i BesL (1 § a) och i HLK:s förslag (43 § andra stycket 1.) att hyresrätten är förverkad. Vi föreslår samma regel.

Vissa av hyresgästens skyldigheter är av sådan betydelse, att försummelse att uppfylla dem medför hyresrättens förverkande. Förverkandeområdet är i lagen begränsat och kan icke utvidgas genom avtal, men å andra sidan bedöms förverkande strängt, och det förhållandet att bostadsbrist föreligger kan här icke föranleda till lindrigare bedömning. Det är alltså uppenbart att den hyresgäst, vars hyresrätt förverkats, icke bör kunna åtnjuta rätt till förlängning av hyresavtalet.

Med hyresrättens förverkande borde i besittningsskyddshänseende enligt HLK[4] 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.

Under åberopande av förverkande kan hyresvärden sålunda uppsäga hyresavtalet till upphörande omedelbart eller i vart fall före hyresperiodens utgång. I denna situation föreligger varken enligt gällande rätt (HyReL, BesL) eller enligt HLK:s förslag en situation, som kan aktualisera ett optionsanspråk.[5]

[4] s. 83.

[5] Se HLK s. 196 och Hedfeldt s. 95, 265. Av praktiska skäl har hyresregleringsmyndighet, ehuru icke behörig att pröva besittningsskyddstvist som kan vara beroende av förverkande, ofta upptagit målet och avgjort frågan om uppsägningens billighet enligt 7 § HyReL, se Hedfeldt s. 96.

HLK uttryckte saken sålunda:

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.

Frågan om hyresgästens rätt att bo kvar under återstoden av hyresperioden får, om hyresgästen ej rättar sig efter uppsägningen eller överenskommelse om kvarboende ej träffas, prövas i avhysningsprocess efter talan av hyresvärden vid domstol eller hos överexekutor. Anledning föreligger icke att med utgångspunkt från besittningsskyddet ändra det nu berörda systemet. En snabb avhysningsprocess med hyresvärden som agerande måste finnas.

Hyresvärden kan emellertid även, under påstående att hyresrätten förverkats, uppsäga avtalet för avflyttning vid avtalsperiodens slut (eller vid tidsobestämt avtal enligt de avtalade eller legala uppsägningsreglerna). I sådant fall kan hyresgästen påkalla besittningsskydd, och i det läget uppkommer frågan om verkan i besittningsskyddshänseende av den försummelse, som hyresvärden anser innebära förverkande (32—34 §§ HL, motsvarande 41—43 §§ i förslaget). Den vanligaste förverkandegrunden är utebliven eller försenad hyresbetalning. Hyresrätten kan emellertid i detta fall återvinnas, och om så skett äger hyresvärden mot hyresgästens krav på förlängning av hyresavtalet icke åberopa förverkandet. På motsvarande sätt kan, vid hyresrättens förverkande antingen genom bristande eller försenad betalning eller försummelse att iakttaga annan skyldighet eller överträdelse av förbud, förverkandegrunden ej åberopas, om rättelse gjorts innan uppsägning skett eller om hyresvärden ej sagt upp avtalet inom föreskriven tid. Däremot kan naturligtvis hyresvärden som en omständighet i den allmänna bedömningen i besittningsskyddstvisten åberopa hyresgästens försummelse eller bristande skötsamhet, ådagalagd genom det beteende som kunde ha lett till förverkande, om återvinning eller rättelse ej skett.

Mot förverkandet såsom grund för besittningsskyddets brytande gjordes vid remissgranskningen av HLK:s förslag ej erinran i annan mån än beträffande makes skydd, då hyresrätten är i fara att bliva förverkad genom andra maken-hyresgästens förvållande. Till denna fråga återkommer vi i fjärde avdelningen.

3. Försämrad säkerhet

HLK:s förslag och remissgranskningen

Den vanligaste anledningen till hyresrättens förverkande är att hyran ej erlagts i rätt tid. För att skydda sig mot hyresförlust kan hyresvärden för närvarande begära att hyresgästen ställer säkerhet. Försämras säkerheten är hyresgästen enligt 31 § HL pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet,

med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas; gör han det ej inom en månad är hyresvärden berättigad uppsäga avtalet. Sådan uppsägning kan till skillnad från förverkandeuppsägning icke avse avflyttning omedelbart utan enligt 37 § HL först med den respit hyresgästen åtnjuter på grund av 5 § HL.

HLK upptog såsom särskild optionsbrytande grund i 43 § andra stycket 1., att hyresavtalet upphört till följd av uppsägning som föranletts av att hyresgästen ej på anfordran ställt ny säkerhet. Enligt HLK:s förslag[6] — vilket därutinnan torde överensstämma med BesL — kan optionsrätt icke bli aktuell, om underlåtenheten att ställa ny säkerhet läggs till grund för uppsägning till avflyttning före hyresperiodens utgång. Bakgrunden härtill är densamma som vid uppsägning till avflyttning före hyresperiodens utgång på grund av förverkande. Däremot skulle optionsanspråk enligt HLK:s förslag kunna prövas för den händelse hyresvärden säger upp hyresavtalet för hyresgästens avflyttning i enlighet med de vanliga uppsägningsreglerna i avtalet. Vid denna prövning brytes enligt HLK:s förslag optionsrätten, om hyresvärden invänder att hyresgästen försummat att ställa ny säkerhet och detta befinnes riktigt. HLK har alltså betraktat utebliven ny säkerhet som en med förverkande jämförlig grund. HLK använde termen »anteciperat kontraktsbrott».[7]

Vid *remissgranskningen av HLK:s förslag* anmärkte *hyresrådet* att det syntes tveksamt om anledning fanns att alltid frånkänna hyresgästen optionsrätt i dessa fall; hyresvärdens intressen borde i sådana situationer kunna vinna tillbörligt beaktande genom tillämpning av generalklausulen.

De sakkunniga

Enligt vår uppfattning måste man göra skillnad mellan förverkande och här avsedda fall då hyresgästen underlåter att ställa ny säkerhet. Förverkandet utgör, antingen det beror på utebliven hyresbetalning eller annat grovt åsidosättande av hyresgästens skyldigheter, ett starkt och relativt lätt påvisbart tecken på att hyresgästen icke fyller måttet. Som tidigare anmärkts är prövningen härav strikt begränsad enligt lagens beskrivning av förverkandets innebörd. Vidare kan bristande hyresbetalning, ehuru den ej leder till förverkande, vara av så allvarlig beskaffenhet, att den, enligt vad vi senare uttalar, bör leda till att hyresavtalet icke förlängs. Om hyresvärden däremot, utan att nyss angivna fall är för handen, anser att den ställda säkerheten så försämrats att ny säkerhet bör krävas, blir det emellertid i hög grad en bedömningsfråga, om underlåtenheten att på begäran ställa ny säkerhet bör få samma betydelsefulla rättsverkningar som förverkande.

Av nu angivna skäl har vi, såsom framgår av 28 § förslaget, vilken paragraf motsvarar 31 § HL, föreslagit den modifikationen i hyresvärdens nuvarande ovillkorliga rätt att frånträda avtalet, att denna rätt skall i fråga

[6] Jfr HLK s. 196.
[7] HLK s. 83—84.

om bostadslägenhet föreligga endast om det finnes vara av väsentlig betydelse för hyresvärden att ny säkerhet ställs och det icke är mot hyresgästen obilligt att upplösa hyresförhållandet.

Den skälighetsbedömning som här kommit till uttryck anser vi böra göras även i det fall, att hyresvärden på motsvarande grund uppsagt hyresavtalet till upphörande vid hyrestidens slut och hyresgästen påkallar besittningsskydd. Det är icke heller här fråga om att fråntaga hyresvärden rätten att kräva ny säkerhet, en befogenhet som måste finnas i ekonomisk fastighetsförvaltning. Men rätten att med stöd av denna befogenhet få hyresförhållandet upplöst måste prövas under skälig hänsyn å ena sidan till risken för hyresförlust, å andra sidan till hyresgästens förmåga att utan att ny säkerhet ställs fullfölja sina förpliktelser enligt hyresavtalet. I många fall kan det vara svårt för hyresgästen att skaffa t. ex. ny borgen eller bankgaranti, utan att det därför, såvitt vid tillfället i fråga kan bedömas, föreligger risk för hyresförlust. I sådant fall kan det ej anses vara ett väsentligt intresse för hyresvärden att hyresgästen skall flytta. Har hyresgästen t. ex. ansträngd ekonomi på grund av sjukdom men sköter han ändå hyresbetalningen, kan man numera i många fall räkna med att socialhjälp kan anlitas, om situationen skulle bli akut. Befinns däremot förhållandena vara sådana att hyresgästen uppenbarligen icke kan fullgöra sina förpliktelser och ställer han icke begärd säkerhet, föreligger ett berättigat intresse för hyresvärden att icke förlänga hyresavtalet. Det är för fastighetsekonomin viktigt och i längden även till hyresgästernas bästa att denna regel upprätthålles. Särskilt gäller detta i sådana fall, där det är påtagligt att hyresgästen har förmåga att utan dröjsmål ställa ny säkerhet.

Det kan tilläggas att ställd säkerhet för fullgörande av förpliktelserna enligt hyresavtalet har betydelse ej endast för hyresbetalningen utan även som garanti mot att annan slags misskötsamhet, t. ex. i fråga om lägenhetens vårdande, oskäligt drabbar hyresvärden. Om exempelvis borgen av utomstående person krävts för ungdomars förpliktelser enligt hyresavtalet, kan en sådan situation uppkomma, att ny borgen är ett rimligt krav.

Enligt 45 § skall även i fall av uppsägning på grund av utebliven ny säkerhet hyresvärdens intresse vägas mot graden av obillighet mot hyresgästen. Av den närmast föregående framställningen framgår att redan i bedömningen av huruvida hyresvärden bör ha rätt att uppställa krav på ny säkerhet finnes utrymme för hänsynstagande till hyresgästen. Undantagsvis kan emellertid omständigheter förekomma, som gör det angeläget att särskilt beakta hyresgästens situation. Så kan t. ex. hyresgästen vid sjukdom eller hyresgästens dödsbo efter dennes frånfälle behöva rådrum för att möta ett befogat krav på säkerhet. Vidare måste hänsyn tagas till det särskilda läget på bostadsmarknaden. Men det måste å andra sidan beaktas, att här är för hyresvärden fråga om en ekonomisk risk, som kan bli av väsentlig betydelse för fastighetsförvaltningen.

F. n. brukar säkerhet mera sällan krävas vid normala bostadshyresavtal. Det skulle därför kunna göras gällande att säkerhetsfrågan är oviktig. I en annan hyresmarknad än den nuvarande eller i en sämre ekonomisk konjunktur kan ställandet av säkerhet dock bli av större betydelse. För en viss kategori lägenheter har säkerhetsfrågan under alla förhållanden stor betydelse vid avtalets tillkomst, nämligen för bostäder som på hyresvärdens bekostnad exempelvis utrustats särskilt ändamålsenligt eller luxuöst eller bildats genom kostnadskrävande sammanslagning eller delning. I dessa fall kan ställd säkerhet uppenbarligen vara av största betydelse för att hyresvärdens kostnader verkligen betalas genom den därav föranledda högre hyran, liksom för att lägenheten vårdas väl, samtidigt som hyresgästen får antagas vara synnerligen väl medveten om säkerhetsåtagandets innebörd. Det kan i sådana fall sällan framstå som obilligt att hyresgästens ställning i besittningsskyddshänseende försvagas av underlåtenhet eller oförmåga att ställa begärd ny säkerhet.

4. Annan misskötsamhet än sådan som föranleder förverkande

Såsom särskild optionsbrytande grund upptog HLK i 43 § andra stycket 2., att hyresgästen — utan att förverkande skett — i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser att han icke skäligen borde komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. I BesL formuleras motsvarande grund så, att hyresgästen — utan förverkandeanledning — påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Båda formuleringarna får anses tämligen intetsägande; det torde emellertid vara omöjligt att formulera lagtexten mera exakt.

Besittningsskyddslagen

I BesL (1 § b) tillkom regeln efter remisskritik, bl. a. av hyresrådet. Departementschefen anförde därvid[8]:

> Goda skäl talar för att besittningsskyddet endast bör komma den lojale hyresgästen till del. Visserligen upptar den allmänna hyreslagen tämligen långtgående bestämmelser om förverkande. Det måste emellertid beaktas att det för hyresvärden kan vara svårt att leda i bevis att hyresgästen låtit komma sig till last någon omständighet, som föranleder att hyresrätten är förverkad.

I *praxis enligt BesL* förekommer några fall av tillämpning av 1 § b). Följande ger en föreställning om bedömningar, som kan anses väl förenliga med lagrummets innebörd:

1. I en hovrättsdom befanns hyresgästen, som vid upprepade tillfällen uppträtt obehärskat och olämpligt mot såväl hyresvärden som i fastigheten boende hyresgäster, genom sitt uppträdande ha i hög grad stört trivseln inom fastigheten. Även om hyresgästen härigenom icke kunde anses ha förverkat sin hyresrätt, måste han likväl genom sitt uppträdande, vilket haft till följd att några hyresgäster avflyttat från fastigheten, anses ha påtagligt eftersatt sina förpliktelser

[8] Prop. 1956: 168 s. 75.

såsom hyresgäst. Hovrätten ogillade på grund härav hyresgästens yrkande om nytt hyresavtal. (Underrätten hade i sin dom bifallit hyresgästens talan, men hyresvärden förebringade delvis ny utredning i hovrätten).

2. Ett annat fall avser icke bostadslägenhet men är av allmänt intresse. Innehavaren av en maskinfirma, som vid sju olika tillfällen förverkat hyresrätten genom försummad hyresbetalning men vid varje tillfälle återvunnit hyresrätten genom att erlägga hyresbeloppet inom föreskriven tid efter uppsägningen, ansågs av en underrätt påtagligt ha eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet och på grund härav ej berättigad till nytt hyresavtal vid hyresperiodens utgång.

3. I en underrättsdom, vari hovrätten ej fann skäl att göra ändring, ansågs vid sakens avgörande till hyresgästens förmån ej obetydligt avseende böra fästas vid det förhållandet, att uppsägningen — som grundades bl. a. på att hyresvärden ansåg sig förföljd av hyresgästen samt dennes hustru och anställda — skett kort tid efter en föregående dom, varigenom hyresgästen fått rätt till nytt hyresavtal efter ungefär samma utredning som i det nya målet, och att det var svårt att tro att under den korta tiden kunnat uppkomma nya missförhållanden av så allvarlig art att de bort motivera förnyad uppsägning. Härtill kom att enligt utredningen hyresvärdens eget uppträdande mot hyresgästen och sätt att sköta sina förpliktelser icke varit helt otadliga.

HLK:s förslag och remissgranskningen

HLK[9] uttalade att även en misskötsamhet, som icke lett till hyresrättens förverkande, i åtskilliga fall borde kunna få till effekt att hyresgästen gick miste om rätten att vid avtalstidens utgång hyra lägenheten på nytt. HLK fortsatte:

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. En rimlig proportion mellan förseelse och påföljd måste städse krävas. Det 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 dröjsmålspåföljder gång på gång bereder sig anstånd med betalningen av förfallen hyra.

HLK diskuterade härefter verkan av rättelse o. dyl.:

Huruvida hyresgästen efter tillsägelse iakttagit rättelse eller fortsatt sin förseelse, måste naturligen spela en roll. Den som trots tillsägelse fortsätter att föra ett oordentligt eller störande levnadssätt 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 an-

[9] s. 84—85.

svarar, uppträder på sätt 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 skyldighet 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 likgiltig till den skada, som han i sådant hänseende tillfogat hyresvärden.

Efter att ha framhållit att den omständigheten, att förverkandegrund ej påtalats inom tid som stadgas i 33 § HL, icke i och för sig hindrar att grunden åberopas i optionstvist, fortsatte HLK:

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.

Vid remissgranskningen fann *länsstyrelsen i Gävleborgs län* regeln vara vag och böra kompletteras. *Hyresgästernas Riksförbund* yttrade, att tillämpningen av en sådan regel ger, som ofta framgått av hyresregleringsmål, upphov till subjektiva bedömningar, ej minst då en hyresgäst på grund av stark individualitet eller särlingsdrag i karaktären väckt antipati hos närboende. Enligt förbundet måste de optionsbrytande grunderna få en så koncis och entydig formulering som möjligt och definitionen på »misskötsam hyresgäst» helt hänföras till vad som stadgas angående förverkandegrunder. Med ungefär samma uttalande anmärkte även *LO* på den föreslagna regeln.

De sakkunniga

Vid tillämpningen av 45 § av vårt förslag i här föreliggande situation innebär ett tillgodoseende av hyresvärdens intresse att förfoga över lägenheten, att han bereds tillfälle reagera mot att rimliga krav på trivsel och ordning i fastigheten ej beaktas eller mot att ekonomiska skyldigheter blir bristfälligt fullgjorda. Såsom allmän beskrivning av situationen torde vad HLK anfört varken inkräkta otillbörligt på hyresvärdens berättigade anspråk vid handhavandet av fastigheten eller medföra oberättigade risker för besittningsskyddet. Förhållandena är så skiftande att det torde vara omöjligt att i lagmotiv ge en helt uttömmande framställning. Praxis, som här ovan åskådliggjorts i några fall avseende BesL, får så småningom ge mera vägledning. Kraven på hyresgästen måste dock ställas högt. Det ligger i längden

ej i hyresgästernas intresse att några av dem skyddas, ehuru deras kvarboende uppenbarligen ej är önskvärt.

Mot hyresvärdens intresse skall vägas huruvida hyresförhållandets upphörande är obilligt mot hyresgästen. Vid denna avvägning kan hänsyn främst komma att tagas till ömmande personliga förhållanden. Det bör dessutom framhållas, att önskemålet att moderna besittningsskyddsregler skall kunna fungera i olika slags marknadslägen bör leda till att påföljden i besittningsskyddshänseende för hyresgästens bristande skötsamhet i viss mån anpassas efter den större eller mindre svårigheten att erhålla annan bostad, om hyresförhållandet upplöses. Även härigenom markeras skillnaden mot förverkande. Sålunda kan det i en bristmarknad bedömas rimligt att enstaka utslag av bristande uppfyllande av hyresavtalets förpliktelser tills vidare ej leder till att hyresförhållandet upplöses. Flera mindre händelser av den arten, att de tillsammans bort medföra mistning av förlängningsrätten, kan också betraktas som ett första steg, vars påföljd blir beroende av vad som händer i fortsättningen. En viss gräns måste dock finnas, som ej får överskridas ens i ett bristläge. Hyresgästens vilja till rättelse sedan han anmanats därtill eller uppsägning skett måste också beaktas i stort sett oberoende av bristsituationen. Härvid är det av betydelse att en försumlig hyresgästs make, enligt regler som vi behandlar i fjärde avdelningen, har möjligheter att få hyresrätten överförd på sig, varigenom skyddet för familjens bostad tryggas.

Vid prövning av uppsägningsmål enligt HyReL har hyresnämnderna och hyresrådet i fall av bristande skötsamhet å hyresgästens sida ofta, jämte ogiltigförklaring av uppsägningen, förordnat om avkortning av avtals- och uppsägningstiderna, varmed hyresgästen ansetts erhålla lämplig varning. En sådan åtgärd synes i många fall vara lämplig även vid tillämpningen av allmänna besittningsskyddsregler, både såsom förlikningsmoment vid medling och då tvist avgöres. Särskild betydelse kan åtgärden ha i det fall att bristande skötsamhet å hyresgästens sida med hänsyn till bostadsbrist icke ansetts böra medföra förlust av besittningen, ehuru normalt detta borde ha blivit resultatet. En annan från hyresregleringspraxis känd metod är att den besittningsskyddsprövande myndigheten i sitt beslut uttalar en på lämpligt sätt utformad erinran till hyresgästen. En sådan erinran har närmast naturen av ett skäl som kompletterar ett slut, i vilket hyresvärdens yrkande ej vinner bifall. Domskälsvis kan visserligen vid avgörandet i ett allmänt besittningsskyddsförfarande mer eller mindre underförstått antydas, att prövningen leder till viss utgång under beaktande av att man väntar att den försumlige bättrar sig, men direkt erinran får anses utesluten. Vad medlingen beträffar kan givetvis skäl för att visst förlikningsförslag framlagts eller antagits icke angivas.

5. Rivning och större ombyggnad

Allmänna synpunkter

Under hyresregleringens första år utgjorde liksom tidigare rivning såsom grund för begäran om hyresgästs avflyttning icke något egentligt problem i besittningsskyddshänseende. Under efterkrigstiden inleddes emellertid en småningom allt mera ökande förnyelse av byggnadsbeståndet, och under rådande brist på bostäder har »evakueringen» av bostadslägenheter framkallat svårbemästrade besittningsskyddsproblem.

Rivning såsom grund för begäran att hyresgästen skall flytta skiljer sig i vissa fall från andra grunder för krav på hyresförhållandets upplösande, i det att det ofta är yttre omständigheter utom hyresvärdens kontroll som framtvingar ändring i de bestående förhållandena. Så är fallet när en kommun förverkligar en *stadsplaneändring*. Att rivning till följd härav övergått även ganska nya hus finns många exempel på i storstäderna, men helt naturligt har stadsplanekraven orsakat rivning främst i äldre stadsdelar med äldre och sämre bebyggelse. Under efterkrigstiden har trafikens ökade behov av utrymme och önskemålet att ge städernas inre delar större förmåga att fullgöra s. k. cityfunktioner varit framträdande orsaker till stadsplanerivning. Med behovet att genomföra bättre stadsplaner sammanfaller ofta, särskilt i de äldre städernas centrala delar, en önskan att åvägabringa en måhända redan fördröjd *förnyelse av byggnadsbeståndet*. En förening av de nu nämnda två ändamålen har åskådliggjorts i den synnerligen omfattande rivningsverksamheten i de centrala delarna av Stockholm — med utlöpare även utanför det hävdvunna centrumområdet — och Göteborg. Denna rivningsverksamhet, som alltså kan sägas åsyfta *stadsförnyelse*, utmärks bl. a. av att kommunen är starkt engagerad även som ägare och köpare av fastigheter inom rivningsområdet och som expropriat. Stadsförnyelserivningen har ofta hittills omfattat även ekonomiskt och tekniskt påtagligt saneringsmogen, i många fall förslummad bebyggelse, inom vilken antalet värdefulla bostäder är ringa, men det är svårt att hindra att även värdefulla bostäder försvinner. Stadsförnyelserivningen leder ofta, särskilt i centrala stadsdelar, till att fastighetsbeståndet får annan användning än tidigare. Men i områden som alltjämt planeras för övervägande bostadsbebyggelse åstadkommes efter rivning ej sällan flera bostäder än förut.

Förnyelse av byggnadsbeståndet sker också ofta på enskilt initiativ. En art av rivning på enskilt initiativ, som på senare år väckt åtskillig diskussion, är den som — utan att rivningen kan motiveras av byggnadsförnyelse, stadsplanekrav eller stadsförnyelse — beror på att fastigheten anses otillräckligt räntabel genom den befintliga byggnaden, varför ägaren i stället för ombyggnad och standardförbättring söker utvinna värdet genom rivning och nybebyggelse, ofta efter försäljning till en exploatör *(rivning av ekonomiska*

skäl). Denna rivningsform, vars förekomst sannolikt något överdrivits i debatten, eftersom orsakerna till rivning oftast är samverkande, övergår olika fastigheter utan synbar konsekvens. Det har i debatten ofta gjorts gällande, att många fastigheter som av detta skäl rivs ej är i egentlig mening saneringsmogna. Man menar att den otillräckliga räntabiliteten beror på hyresregleringens fastlåsning av hyrorna, varvid jämförelsen är en nybyggnad med hyror grundade på produktionskostnaden och på fullt utnyttjande av byggnadsrätten; vid sidan av hyresregleringen brukar i orsakssammanhanget även beaktas knappheten på för bebyggelse lämplig mark samt de uppskruvade markvärdena, vilka ofta driver fram köpeskillingar som under andra förhållanden skulle vara otänkbara. Fastighetsägaren kan ofta även räkna med ändrat användningssätt och därav föranledda högre hyror. Rivning huvudsakligen för *ändrad användning av lägenhetsbeståndet* (»kontorisering») är närmast en art av rivning av ekonomiska skäl men sammanhänger ofta med de andra rivningsformerna. Ändrad användning av lägenhetsbeståndet är ofta en ofrånkomlig följd av städernas tillväxt och näringslivets strukturändring. Ehuru rivning för detta ändamål måste ske i enlighet med gällande stadsplanebestämmelser är den, då den övergår ett bostadsområde, en från besittningsskyddssynpunkt bekymmersam företeelse.

Till belysning av *rivningens omfattning och betydelse för bostadsbeståndet* må här lämnas vissa uppgifter. Enligt en undersökning utförd av Svenska Byggnadsentreprenörföreningen år 1965[10] redovisas rivningen inom Stockholms, Göteborgs och Malmö städer[11] under 4-årsperioden 1961—64 enligt följande:

Byggnadsår	Stockholm			Göteborg			Malmö		
	antal läg.	% av ålders-gruppen	% av hela be-ståndet	antal läg.	% av ålders-gruppen	% av hela be-ståndet	antal läg.	% av ålders-gruppen	% av hela be-ståndet
före 1901..	2 910	59	6,9	2 462	70	10,2	832	76	9,9
1901—1920	1 322	27	3,4	908	26	5,2	264	24	2,3
1921—1930	311	6	0,8	42	1	0,3	2	0	0
1931—1940	269	6	0,2	89	3	0,3	3	0	0
1941—1950	75	2	0,1	—	—	—	—	—	—
f.o.m. 1951	—	—	—	—	—	—	—	—	—
summa	4 887	100	1,7	3 501	100	2,6	1 101	100	1,4

Dessa uppgifter kan kompletteras med följande, hämtade från bostadsstyrelsens rivningsstatistik och avseende antalet rivna lägenheter i flerfamiljshus under 4-årsperioden 1961—64 fördelade efter lägenhetsutrustning. Som jämförelse redovisas längst ned antalet färdigställda lägenheter i flerfamiljshus under samma period.

[10] Materialet är hämtat från bostadsstyrelsens rivningsstatistik och omfattar samtliga lägenheter i flerfamiljshus, om vilkas rivning förmedlingsorganen erhållit kännedom. För Stockholms del har viss jämförelse skett med material från fastighetskontoret.

[11] De administrativa områdena.

Utrustn. grupp[12]	Stor-Sthlm[13]	Göteborgs-regionen[14]	Malmö[15]	Övr. städ.	Övr. köp.	Övr. komm.	Hela riket
A 1	585	143	18	686	55	38	1 525
A 2	762	117	58	1 575	75	70	2 657
A 3	55	213	40	963	48	103	1 422
B 1	50	2	1	151	13	44	261
B 2	2 544	74	61	1 578	221	100	4 578
B 3	1 882	3 100	947	10 709	678	865	18 181
Summa	5 878	3 649	1 125	15 662	1 090	1 220	28 624
Färdigställda läg.	39 453	20 804	10 798	114 975		22 955	208 985

Antalet rivna lägenheter i flerfamiljshus motsvarar således 13,5 % av antalet under fyraårsperioden nyproducerade. Övervikten i rivningen ligger klart på den sämsta utrustningsgruppen utom i Stor-Stockholm, där rivningen varit livligast i den näst sämsta. I Stor-Stockholm har rivningen inom de två bästa grupperna varit förhållandevis betydande.

I många fall har rivningen den gynnsamma verkan, att nettotillskottet bostäder ökar genom bättre utnyttjande av tomtmark och byggnadsrätt. Men det förhållandet att så betydande del av rivningen går ut över bostadsbeståndet skärper å andra sidan besittningsskyddsproblemet särskilt i storstäderna.

Det kan nämnas att Stockholms stads fastighetsnämnd till oss för kännedom överlämnat handlingarna till sitt beslut den 30 november 1965 angående femårsplan, avseende åren 1966—70, för evakuerings- och saneringsverksamheten i staden. Femårsplanen ger en intressant belysning åt rivningens betydelse i en storstad. Av handlingarna framgår bl. a. att evakueringen av bostäder överstigit nyproduktionen åren 1964 och 1965 och beräknas överstiga nyproduktionen 1967—69, medan nyproduktionen beräknas bli väsentligt större än evakueringen 1966 samt något större under 1970 och för hela femårsplansperioden 1966—70. Totalt väntas antalet evakuerade lägenheter under denna period uppgå till 5 570. I fastighetskontorets och bostadsförmedlingskontorets gemensamma beskrivning av planen uttalas bl. a. följande: Målsättningen är att fortsätta den årliga evakueringen av lägenheter i stadens egna fastigheter, vilka skall moderniseras, samt att tillgodose evakueringsbehov som påkallats av cityplanens genomförande och av trafikledsbyggen. Dessutom lämnas utrymme för evakuering av flera enskilda saneringsobjekt. För att motverka en befarad reduktion efter år 1970 av saneringen i innerstaden, som måste hållas igång och som dittills skall ha baserats på antalet nyproducerade lägenheter i innerstaden, synes en ökad utflyttning till områden utanför innerstaden böra komma i fråga. Dessutom minskas lägenhetsbeståndet i innerstaden genom om-

[12] A med centralvärme: 1 wc och bad, 2 wc utan bad, 3 utan wc, B utan centralvärme: 1 wc och bad, 2 wc utan bad, 3 utan wc.
[13] Stockholms stad, förortskommunerna och kommunerna i den yttre förortszonen.
[14] Göteborgs stad samt det inre och det yttre regionområdet.
[15] Malmö stads administrativa område.

byggnader. Den för senare delen av femårsplanen redovisade omfattningen av saneringen är vidare för liten med hänsyn till bl. a. kraven på höjd bostadsstandard. Det torde därför komma att krävas ytterligare ökad utflyttning till ytterstaden, men en förutsättning härför är att den totala bostadsproduktionen ökar.

Hyresregleringspraxis

Evakueringen av bostäder i rivningshus har i hyresreglerade orter ålagt de hyresreglerande myndigheterna en mångfald besvärliga avgöranden, särskilt framträdande i de största städerna, där rivningen sammanfallit med den svåraste bostadsbristen.[16]

På begäran har *hyresrådet* upplyst följande:

Vid prövning av ansökan om ogiltigförklaring av uppsägning i rivningshus beaktar hyresrådet vad som avtalats vid hyresgästens inflyttning i lägenheten. Skyldighet att avflytta utan att annan godtagbar lägenhet ställes till hyresgästens förfogande har ansetts föreligga endast om av bestämmelse i hyreskontrakt eller eljest framgår att hyresgästen varit införstådd därmed. Eljest anses dylik skyldighet icke föreligga. Erbjuden lägenhet anses godtagbar, om den är i huvudsak likvärdig med den förhyrda i fråga om storlek, läge, skick och hyra. Beträffande lägesrekvisitet har dock utvecklingen, framför allt i de större städerna, medfört att en hyresgäst, som bor i de centrala delarna, ibland kan anses skyldig acceptera en i övrigt godtagbar lägenhet, som icke är lika centralt belägen som den förhyrda. Fastighetsägarens intressen och möjligheter att uppbringa en centralt belägen lägenhet får därvid vägas mot hyresgästens personliga intresse av att bo i de centrala delarna med hänsyn till arbetsplatsens belägenhet, barnens skolor, hyrestidens längd o. dyl. Vad särskilt angår lokaler anses det ofta som ett skäligt krav, att hyresgästen erbjudes lägenhet i den eventuella nybyggnaden och att han i avvaktan på inflyttningen i denna som ett provisorium erhåller annan lägenhet. — — — Hur hög merhyra hyresgästen skall vara skyldig att finna sig i, kan bli beroende av en eller flera sådana omständigheter som styrkan i hyresvärdens intresse att disponera lägenheten, om hyran för den förhyrda lägenheten är osedvanligt låg och möjligheterna överhuvud att uppbringa en liknande lägenhet för en något så när jämförlig hyra. — — — Allmänt torde kunna sägas att hyresrådet vad avser bostadslägenheter ställer större krav på likvärdighet i fråga om hyran än när det gäller lokaler. — I fall där hyresvärden erbjuder hyresgästen ekonomisk ersättning för flyttningskostnader, good-willvärde o. dyl. kan hänsyn härtill komma att tagas vid intresseavvägningen. Utan att erbjudande därom gjorts kan hyresrådet dock ej uppställa sådan ersättning som villkor för ogillande av hyresgästens talan.

Oavsett huruvida skyldighet för hyresgästen att avflytta utan att annan lägenhet ställes till hans förfogande prövas föreligga eller ej anses rivning av en fastighet icke utgöra skäl för avflyttning förrän byggnadsnämndens tillstånd för rivning och eventuell nybyggnad föreligger. Har sådana tillstånd icke erhållits, kan beslutet allt efter omständigheterna i övrigt bli, att uppsägningen förklaras ogiltig utan förändring av hyresvillkoren, att hyresförhållandet förlänges med förkortad uppsägnings- och hyrestid, eller att hyresgästen förklaras skyldig avflytta viss tid efter det han erhållit meddelande om att rivningstillstånd bevil-

[16] Se Hedfeldt s. 102—105.

jats. Om hyresgästen anses ha rätt till ersättningslägenhet kan beslutet bli, att hyrestiden förkortas på det sätt att hyresgästen blir skyldig flytta viss tid efter det att han erbjudits annan lägenhet, som han skäligen bör godtaga. Tvist om erbjuden lägenhet är godtagbar skall avgöras av hyresnämnden.

Hyresrådets upplysningar lämnades innan vissa frågor aktualiserades, vilka medförde att prövningen i någon mån vidgades till förhållanden utanför intresseavvägningen mellan parterna (se nedan).

Den praxis som hyresrådet beskriver — redovisad såsom avseende rena rivningsfall utan andra omständigheter som inverkar på intresseavvägningen — har enligt gjorda undersökningar satt sin prägel på de enskilda överenskommelser, som i rivningsfall träffats mellan fastighetsägare och hyresgäster. Det alldeles övervägande antalet besittningsskyddsfrågor har nämligen förlikts efter de normer som hyresnämnderna och hyresrådet tillämpat. Den besittningsskyddsprövande myndighetens bedömning av vilka krav på ersättningslägenhet en hyresgäst i rivningshus rimligen kan ställa har sålunda i allmänhet godtagits och spelar en stor roll i det delvis mycket besvärliga arbete, som åvilar fastighetsägarna — rivningsintressenterna vid evakueringen. Det har kommit att bli av stor betydelse att i städer med påtaglig bostadsbrist hyresvärdens skyldighet att tillhandahålla ersättningslägenhet fastslagits i praxis.

Rivningens lämplighet och ändamålsenlighet

Om man bortser från tiden i början av hyresregleringen har rivningens ändamålsenlighet i och för sig icke förrän under allra senaste tiden tillåtits inverka på frågan om hyresgästens rätt att bo kvar. En av hyresgästen i besittningsskyddsmål enligt HyReL gjord invändning, att huset ej varit saneringsmoget, har sålunda fram t. o. m. 1964 icke beaktats. I sistnämnda hänseende inträder emellertid en viss ändring i början av 1965. Under intryck av en växande opinion mot vad som särskilt i Stockholm kallas »rivningsraseriet» övervägdes från inrikesdepartementets sida, att man i anslutning till en av den överhettade konjunkturen framkallad skärpning av bestämmelserna om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete skulle kunna pröva rivningsföretags ändamålsenlighet och angelägenhet. Den departementspromemoria som i angivna syfte upprättades med förslag till vissa åtgärder blev emellertid föremål för stark kritik. I flera remissyttranden framhölls, att åtgärder i syfte att minska rivning av fullgoda bostäder borde vidtagas inom hyresregleringens ram och inte inom byggregleringens. Hyresrådet ansåg, att det fanns möjligheter att komma till rätta med problemet med tillämpning av hyresregleringslagen, och uttalade att hyresnämnd i mål om ogiltigförklaring av uppsägning på grund av förestående rivning kunde pröva även frågan om rivningen var befogad med hänsyn till fastighetens beskaffenhet och bostadsmarknadsläget i orten; för närvarande inskränkte sig emellertid i allmänhet hyresnämnderna till att pröva om en

godtagbar ersättningslägenhet ställts till hyresgästens förfogande. Hyresrådet förklarade sig vidare berett att utfärda anvisningar till hyresnämnderna av innebörd att prövningen i sådana mål skulle omfatta även frågan om rivningen var befogad.[17]

Med anledning av bl. a. hyresrådets ställningstagande blev de i departementspromemorian anvisade lösningarna t. v. icke genomförda. Hyresrådet utfärdade i stället anvisningar,[18] vilka i huvudsak innehöll följande:

Där stor bostadsbrist råder måste det med hänsyn till hyresgästernas berättigade intressen att kvarbo vara angeläget att motverka rivning av hus, som fortfarande med fördel kan nyttjas för bostadsändamål. Hyresnämnderna bör därför vid prövning av giltighet av uppsägning i anledning av tilltänkt rivning av byggnad även beakta om uppsägningen i belysning av bl. a. allmänna synpunkter kan anses vara obillig. Denna prövning kan då ofta leda till att hyresgästens intresse av att få kvarbo måste vika. Sålunda kan rivning — även av yngre hus — ibland vara oundgänglig med hänsyn till stadsplanens utformning eller trafiktekniska förhållanden. I dylika fall måste fastighetsägarens intresse att riva huset få överväga hyresgästens intresse att få kvarbo i detsamma. Detsamma gäller rivning av andra byggnader, som med hänsyn till ålder, underhåll och utrustning får anses vara saneringsmogna. Det stora flertalet rivningar torde avse byggnader av sistnämnda slag. Hyresnämnderna torde emellertid särskilt böra uppmärksamma frågan huruvida byggnad, som skall rivas utan att tidigare nämnda speciella skäl föreligger, kan anses vara saneringsmogen. Generella regler för bedömningen av byggnads saneringsmognad kan inte angivas utan detta får prövas från fall till fall, varvid samråd även kan ske med vederbörande kommunala myndigheter. Lägenheter utrustade med centralvärme, varmvatten och wc torde i allmänhet kunna anses fortfarande brukbara för bostadsändamål. I tveksamma fall torde sakkunnig få anlitas för teknisk och ekonomisk bedömning av byggnadens saneringsmognad. Av betydelse för hyresnämndens bedömning bör även vara huruvida rivningen med hänsyn till planerad nybyggnad kommer att medföra tillskott eller förlust i fråga om antalet bostadslägenheter i orten. — Slutligen påpekade hyresrådet att, eftersom vid byggnadsnämnds meddelande av rivningstillstånd byggnadens saneringsmognad ej beaktades, det förhållandet att rivningstillstånd meddelats icke medförde att hyresnämnden kunde underlåta att beakta de allmänna synpunkter som sålunda anförts.

Den utveckling saken sålunda fick betydde, att de besittningsskyddsprövande myndigheterna anförtroddes en vansklig uppgift. Ordförandekollegiet i Stockholms hyresnämnder begärde hos stadens fastighetskontor anvisningar rörande begreppet »saneringsmognad». Kontorets saneringsavdelning svarade med en PM den 18 februari 1965 följande:

En fastighet kan vara saneringsmogen ur byggnadsteknisk, stadsplaneteknisk eller ekonomisk synpunkt. *Byggnadstekniskt saneringsmogen* är en fastighet när brister vidlåder de enskilda byggnaderna å fastigheten. Bristerna kan vara dels rent tekniska och därvid vara betingade av byggnadernas ålder och/eller eftersatt underhåll, dels planlösningstekniska, dels ock utrustningsmässiga. De bygg-

[17] Se ang. debatten i denna fråga AK:s prot. den 19 mars 1965 12: 159.

[18] Cirkulär nr 141 den 18 jan. 1965. Fastighetsägarnas båda företrädare i hyresrådet reserverade sig mot cirkuläret under uttalande att cirkuläret måste anses innebära en förändring av nu gällande praxis och att ändringen icke stod i överensstämmelse med HyReL.

nadstekniska bristerna kan elimineras antingen genom upprustning och ombyggnad av den befintliga byggnaden eller genom rivning och nybyggnad. Genom det förra slaget av åtgärder är det i allmänhet icke möjligt att avhjälpa samtliga byggnadstekniska brister inom en fastighet. — *Stadsplanetekniskt saneringsmogen* är en fastighet eller en grupp av fastigheter när de skilda byggnaderna är olämpligt belägna, utformade och utnyttjade i förhållande till varandra. Så till exempel kan belysningsförhållandena vara dåliga, friytorna otillräckliga eller bebyggelsen alltför heterogen och avsedd för inbördes oförenliga ändamål enligt numera vedertagna standardkrav. Där trafikutrymmet är otillräckligt eller bebyggelsens allmänna disposition inte är ändamålsenlig kan man tala om stadsplaneteknisk saneringsmognad i vidare bemärkelse. Stadsplaneteknisk sanering kan i allmänhet uppnås genom rivning av befintlig bebyggelse och därpå följande nybyggnad enligt ny stadsplan, genom bortrivning av viss del av befintlig bebyggelse — exempelvis gårdshus — eller genom undanröjande av uthus, stängsel m. m. — s. k. gårdssanering. — *Ekonomiskt saneringsmogen* är en byggnad då nybyggnadsvärdet, (det tomtvärde som kan vinnas vid nybyggnad), överstiger den befintliga bebyggelsens avkastningsvärde (det värde som erhålles då till nutid kapitaliseras de framtida intäkterna minskade med driftskostnaderna för den befintliga bebyggelsen). Om den gällande stadsplanen medger en större byggnadsrätt än vad som utnyttjas i den befintliga bebyggelsen och/eller medger att byggnadsrätten utnyttjas på ett sätt som kan ge speciellt god avkastning, blir byggnadsvärdet förhållandevis högt, vilket i sin tur medför att fastigheten tidigare blir saneringsmogen ur ekonomisk synpunkt. Om däremot för det nya huset byggnadskostnaden, i vilken i detta sammanhang också bör inkluderas evakuerings- och rivningskostnaderna för den befintliga bebyggelsen, kan förutsättas bli hög, fördröjes den befintliga bebyggelsens saneringsmognad ur ekonomisk synpunkt. Bedömningar av den ekonomiska saneringsmognaden kan icke alltid inskränkas till att gälla för en enstaka fastighet. Exempelvis kan en till en rivningsfastighet angränsande fastighet, som icke är självständigt saneringsmogen ur ekonomisk synpunkt, bli detta om båda fastigheterna betraktas som en ekonomisk enhet. En dylik situation kan uppkomma, om den större enheten relativt sett har lägre kostnader för grundläggning eller undgår kostnader för förstärkning av grannfastighet, som visat sig drabba den mindre enheten. — Slutligen bör framhållas att det är ett stort antal olika faktorer man har att ta hänsyn till vid bedömningen av saneringsmognaden för en fastighet. En enda faktor kan mera sällan avgöra om en byggnad är saneringsmogen eller ej utan det fordras i allmänhet en sammanvägd bedömning av ett flertal olika tekniska och ekonomiska faktorer.

Tillämpningen av hyresrådets nyssnämnda cirkulär nr 141 har åskådliggjorts i ett par avgöranden av hyresrådet.

1) I rättsfallet 652 den 25 mars 1965 var det fråga om ett hus vid Karlaplan i Stockholm, byggt omkring 1900 och innehållande (utom lokaler, bl. a. en postanstalt) 24 bostäder, alla med cv. Huset ansågs enligt hyresrådet alltjämt kunna nyttjas för bostadsändamål, om vissa »kostnadskrävande» reparationer utfördes. Huset var sammanbyggt med ett annat utan cv och innehållande 15 bostäder; beträffande detta hus hade rivningstillstånd förut lämnats, och hyresgästerna bodde där kvar med skyldighet att avflytta viss tid efter det de erbjudits annan godtagbar lägenhet. De båda husen skulle gemensamt ersättas av nybyggnad innehållande utom butiksvåning och garage över 100 bostäder. Hyresrådet fann med hänsyn främst till det betydande tillskottet av bostäder att hyresgästernas intresse att bo kvar ej borde förhindra rivningen. Hyresgästerna fick därför bo kvar med skyl-

dighet att flytta viss tid efter det de erbjudits annan godtagbar bostad. (I utslaget nämndes att riksantikvarieämbetet ej funnit ekonomiska förutsättningar föreligga att förklara huset — det s. k. Strindbergshuset — för byggnadsminne).

2) Rättsfallet nr 661 den 18 november 1965 gällde ett äldre hus i Karlstad, ombyggt för bostadsändamål 1926, som låg på en enligt stadsplan för parkeringsändamål avsedd tomt och som ägaren-staden beslutat riva, enär tomten måste användas för sagda ändamål med hänsyn till närbelägen parkeringskrävande bebyggelse. Målet gällde 9 lägenheter som hade cv, vv och wc samt i ett flertal fall även badrum. Staden gjorde gällande att utgifterna för fastigheten skulle överstiga inkomsterna till följd av erforderliga reparations- och underhållsarbeten. Hyresrådet fann, liksom hyresnämnden, uppsägningarna obilliga och motiverade detta med att fastigheten icke var i sådant behov av sanering, att de av staden åberopade rivningsskälen övervägde hyresgästernas intresse att bo kvar i lägenheterna. (Fastighetsägarrepresentanterna var skiljaktiga.)

3) I rättsfallet nr 671 den 3 februari 1966 var det fråga om ett omkring 1900 byggt hus vid Holländaregatan i Stockholm. Hyresnämnden fann särskilt med hänsyn till lägenheternas goda beskaffenhet att huset ej var saneringsmoget och ogiltigförklarade uppsägningar mot 19 hyresgäster. Hyresrådet uttalade att den befintliga byggnaden med 21 bostäder om sammanlagt över 2 000 kvm skulle ersättas av en nybyggnad med — utom en våning kommersiella lokaler — antingen 29 eller 35 bostäder om sammanlagt över 3 000 kvm samt fann med hänsyn främst till det betydande tillskottet av bostadsutrymme att hyresgästernas intresse att kvarbo icke fick hindra rivningen, på grund varav hyresförhållandena förlängdes i avvaktan på att godtagbara bostäder ställdes till förfogande.

De förhållanden beträffande rivningshus som hittills skildrats har väsentligen avseende å de största städerna. »Rivningsvågen» och enstaka betydande ingrepp i äldre bebyggelse når emellertid i allt högre grad även mindre orter och därmed sådana samhällen, där bostadsbristen är mindre påtaglig. I enlighet med de allmänna grunderna för hyresregleringen anpassas besittningsskyddets fasthet efter de skilda marknadssituationerna. Rivning i andra orter än de största städerna har också endast undantagsvis och periodvis vållat bekymmer i besittningsskyddshänseende t. ex. vid citysanering eller omfattande varuhusbyggnad.

Vad större ombyggnad beträffar torde hyresregleringspraxis i fråga om rivningshus i tillämpliga delar gälla. Med större ombyggnad förstås i detta hänseende sådan, vid vilken arbetena omöjliggör hyresgästens kvarboende och som ej heller är så kortvarig att hyresgästen efter att endast tillfälligt ha bott på annat håll kan flytta tillbaka till sin gamla bostad.

Besittningsskyddslagen

Såsom förut nämnts upptog den till grund för förslaget till BesL liggande departementspromemorian såsom särskild optionsbrytande grund, att huset skulle rivas. Något villkor var icke fästat vid hyresvärdens rätt att i rivningsfall få hyresförhållandet upplöst. Som motiv anfördes i promemorian endast, att hyresgästen icke borde genom att tvinga sig kvar i lägenheten kunna »förhindra en måhända nyttig och nödvändig saneringsverksam-

het».[19] Ombyggnad nämndes icke. Departementschefen[20] anförde, att det skulle föra för långt att — såsom vissa remissorgan förordat — för avflyttningsskyldighet kräva att hyresvärden anvisade hyresgästen annan bostad, och erinrade om att avsikten icke var att låta lagen träda i tillämpning i ort där utpräglad bostadsbrist rådde. Genom att rivningsfallet i lagen ej kom att bibehållas i särskild klausul utan hänfördes till generalklausulen, kom emellertid prövningen av uppsägning på grund av rivning att omfatta även en billighetsbedömning (se redogörelsen för praxis här nedan). I fråga om rivning tillade departementschefen även, med beaktande av remissyttranden, den fordringen för avflyttningsskyldighet på grund av förestående rivning, att vederbörligt rivningstillstånd förelåg.

I fråga om ombyggnad avvisade departementschefen den vid remissgranskningen väckta tanken att ombyggnad borde likställas med rivning; ett sådant stadgande skulle öppna möjlighet för hyresvärden att i illojalt syfte tvinga en hyresgäst att flytta genom att »påbörja en måhända mindre angelägen ombyggnad». I stället hänvisades till att i de motiverade ombyggnadsfallen optionsrätten kunde brytas enligt generalklausulen.

Praxis enligt BesL

Något avgörande, då besittningsskydd beträffande bostad påkallats i *rivningsfall,* har icke förekommit under den tid, för vilken praxis undersökts. Däremot har uppsägningens billighet prövats i fråga om lokaler, beträffande vilka såvitt framgår av motiven bedömningen ej i och för sig skall vara annorlunda. Följande fall är av intresse:

1) *NJA 1963 C 9.* Ett fastighetsbolag hade i Piteå förvärvat 4 tomter för rivning och uppförande av varuhus. Efter uppsägning avflyttade samtliga hyresgäster utom tre, därav ett bussbolag (busscentral, kiosk m. m.). Rivningstillstånd hade meddelats. Hovrätten fann det vara av stor vikt för fastighetsbolaget att dess mark kom till användning för avsett ändamål och att det måste hållas för visst, att rivningen skulle ske inom en snar framtid, om hyresgästerna flyttade. Med hänsyn härtill och då av utredningen framgick att hyresgästerna ej saknade möjligheter att i Piteå erhålla tillfredsställande lokaler, fann hovrätten hyresgästerna skyldiga att flytta. HD: ej prövningstillstånd.

2) *NJA 1963 s. 339.* I Varberg hade ett bolag beslutat uppföra ett större varuhus. För att göra det möjligt att genom rivning av en intilliggande mindre byggnad ordna lämpliga tillfarter, uppsades A., som sedan länge förhyrde en butikslägenhet i denna byggnad, till avflyttning. Byggnaden var belägen på ett område, av vilket en del enligt fastställd stadsplan skulle ingå i parkområde, och täppte till infarten till det planerade varuhuset. Som villkor för byggnadslov hade satts att byggnaden revs, vilket företaget lovat efterkomma. Företaget hade även vid överlåtelse till staden av den till parkområde avsedda marken förbundit sig att avlägsna byggnaden. HD fann, även om i orten rådde brist på butikslokaler av ifrågavarande slag och oavsett huruvida företagets försök att skaffa ersättnings-

[19] Lundvik s. 11.
[20] Prop. 1956: 168 s. 77.

lokal resulterat i något för A. antagbart erbjudande, företagets fordran att A. skulle flytta icke strida mot god sed i hyresförhållanden eller vara obillig. Ett justitieråd som var av skiljaktig mening beträffande motiveringen anförde i ett principuttalande att frågan om tillgång och efterfrågan på hyreslägenheter av det slag, varom i varje särskilt fall är fråga, måste vara av mycket stor betydelse. (Det kan anmärkas att hyresrådet i utslag omkring ett och ett halvt år tidigare — då HyReL gällde även för lokaler i orten — förklarat en av bolaget i fråga verkställd uppsägning av en annan hyresgäst i fastigheten ogiltig på den grund att hyresgästen icke erbjudits annan lokal och sådan ej heller stått hyresgästen till förfogande. Bolaget hade därefter nödgats utgiva ersättning med avsevärda belopp till ett antal hyresgäster för att få dem att flytta. — HD:s avgörande i nyssnämnda mål har, enlig vad som framgår av undersökningen av praxis i medlingsärenden, haft stor betydelse och ofta åberopats av rivningsintressenterna).

3) I flera mål har fråga uppkommit huruvida avflyttningsskyldigheten varit obillig med hänsyn till ovissheten beträffande den tillämnade rivningens aktualitet. *NJA 1963 s. 188* avsåg uthyrning i Skövde av en lokal genom hyresavtal som löpte på 3 mån. i sänder med 1 mån. uppsägningstid. Fastighetsägaren, ett byggnadsbolag, uppsade hyresavtalet till upphörande den 1 april 1962, enär byggnaden skulle rivas och ny byggnad uppföras. Rivning skulle dock ej bli aktuell förrän tidigast den 1 april 1963. Fastigheten utgjorde del av en tomt, för vilken gällde en äldre stadsplan, som var föremål för omarbetning. Huvuddelen av tomten ägdes av staden, med vilken bolaget låg i underhandlingar om förvärv av återstoden av tomten. Rivningstillstånd beviljades bolaget först den 2 juli 1962. I HD uppgav bolaget, att rivnings- och projekteringsarbetet för en blivande byggnad på bolagets del av tomten var i det närmaste klart men att det ännu icke var avgjort, om denna byggnad skulle komma till utförande, enär förhandlingarna med staden om förvärv av återstoden av tomten icke slutförts. Bolaget uppgav vidare att den befintliga byggnaden var fallfärdig men framlade icke någon närmare utredning om det ekonomiska resultatet av fastighetens drift under senare tid. *HD* fann i dom den 13 mars 1963 att det i vart fall den 1 april 1962 icke kunde anses ha stått klart, att rivning av byggnaden var nära förestående. Hyresgästen hade därför, i betraktande av den korta hyrestid som gällde, bort erhålla förlängning av hyresförhållandet på dittills gällande villkor eller således närmast till den 1 juli 1962. Den ovisshet som alltjämt rådde beträffande husets rivning och blivande nybyggnad medförde, att någon senare tidpunkt för avflyttning utan ytterligare uppsägning icke kunde fastställas i målet. HD ansåg därför bolagets på den verkställda uppsägningen grundade anspråk på avflyttning obilligt. Två justitieråd var av skiljaktig mening och anförde, att det redan före den 1 april 1962 stått klart, att huset skulle rivas och att anledning saknades till annat antagande än att bolaget uppsagt hyresavtalet för att kunna börja rivningen så snart som möjligt. I betraktande härav kunde det — oaktat rivningstillstånd meddelats först den 2 juli 1962 samt byggnadslov ännu ej förelåg — icke anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresgästen skulle avflytta den 1 april 1962.

4) I två underrättsdomar (lokaler i Strömstad resp. Värnamo) berättigades hyresgästen till nytt hyresavtal på oförändrade villkor, i det ena fallet enär tidpunkten för rivningen var synnerligen obestämd och i det andra enär det var synnerligen ovisst om rivning kunde komma till stånd före nästa hyresperiods utgång.

5) Motsatt utgång fick tvister om en butik och ett pensionat i Östersund. Underrätten fann avflyttningsskyldighet obillig enär hyresvärden ej kunnat angiva när rivningen skulle börja. Hovrätten fann det emellertid kunna hållas för

visst att rivningstillstånd skulle kunna erhållas om hyresgästerna avflyttade utan dröjsmål och ogillade därför deras talan.

6) I några fall har nytt hyresavtal vägrats antingen på den grund, att det vid hyresavtalets ingående stått klart för hyresgästen att den förhyrda byggnaden (kiosk) skulle rivas (hovrättsdom, HD ej prövningstillstånd), eller därför att lägenheten förhyrdes enligt kontrakt med s. k. rivningsklausul (underrättsdomar).

Ett fall av uppsägning på grund av *större ombyggnad* har påträffats.

Fallet gällde en lägenhet i ett hus från 1840-talet, vilket stått på gränsen till att bli utdömt av sanitära skäl och som var föremål för genomgripande ombyggnad; endast ytterväggar och bärande innerväggar skulle behållas. En hyresgäst bodde kvar och begärde nytt hyresavtal. Hon erbjöds annan bostad, mindre men modern, men vägrade flytta. Häradsrätten fann att hyresgästen då hon tillträdde lägenheten (4 år tidigare) var införstådd med att huset skulle bli föremål för en genomgripande ombyggnad och att upplåtelsen därför skett under förbehåll om nödvändig tidsbegränsning (uttryckligt förbehåll fanns dock ej). Eftersom renoveringsarbetet, som utgjorde ett led i en långtidsplanerad upprustning av ett otidsenligt bostadsbestånd i orten och således var ett betydande samhällsintresse samt den bostad som erbjudits i fråga om allmän standard var väsentligt överlägsen den förhyrda och borde kunna godtagas ansåg rätten hyresgästen skyldig att flytta.

HLK:s förslag

Då HLK i 43 § andra stycket 3. upptog förestående *rivning* såsom särskild och ovillkorlig optionsbrytande grund, anfördes som motiv följande:[21]

Där fråga är om rivning 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 behövligt eller lämpligt, 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 för handen, måste man med hänsyn till den optionsbrytande grundens futurala karaktär uppenbarligen nöja sig med sannolikhetsbevisning. I åtskilliga fall lärer 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

[21] s. 85—86.

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.

HLK jämställde vidare med rivning *genomgripande ombyggnad*, som alltså borde utan vidare bryta optionsrätten, och fortsatte:[22]

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 omdisponeras, 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 behövligt 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.

Remissgranskningen av HLK:s förslag

Några remissorgan ställde sig övervägande positiva till HLK:s förslag beträffande rivningen såsom optionsbrytande grund. Sålunda uttalade *bostadsstyrelsen* att en önskvärd modernisering av det äldre fastighetsbeståndet och en anpassning av detta efter ändrade förhållanden på hyresmarknaden icke fick hämmas av ett alltför vittgående besittningsskydd. *Stadsförbundet* framhöll vikten av att saneringsverksamheten i våra stadssamhällen ej försvåras av alltför långtgående hyresgästintressen. Liknande uttalanden gjordes av *Landskommunernas förbund*, som även framhöll angelägenheten av att icke sådana krav ställdes på bevisningen, att det allmännas intresse ej blev tillbörligen beaktat. *Fastighetsägareförbundet* underströk vikten av att rivning och större ombyggnad ej fick omintetgöras genom kvarboenderätten och yttrade:

Det torde vara ett betydande allmänt intresse, att sanering genom ny- eller ombyggnad kommer till stånd utan hinder av hyresrättslig art. De svårigheter i detta avseende, som rått under hyresregleringstiden för fastighetsägare och byggnadsföretag, är alltför välkända för att här behöva upprepas.

Andra remissorgan var kritiska. Sålunda yttrade *hyresrådet* (majoriteten bestående av de opartiska ledamöterna samt hyresgästrepresentanterna):

[22] s. 86.

Det är riktigt att hyresgästen i princip icke skall ha rätt till nytt hyresavtal, om huset skall rivas. Det måste emellertid krävas att tillförlitlig utredning förebringas om att rivningen är nära förestående.

I anslutning till HLK:s uttalande beträffande ett annat fall då optionsrätten skulle brytas — nämligen att vid omläggning av brukningsändamålet (43 § andra stycket 4. HLK:s förslag) billigheten vanligen krävde att omläggningen fick anstå så länge risk fanns att hyresgästen ej kunde komma över annan bostad, varmed han skäligen kunde åtnöjas — anförde hyresrådet vidare:

Denna synpunkt bör läggas även på det fall, där hyresgästen uppsagts därför att huset skall rivas. Det kan icke vara rimligt att hyresgäst i ort med kvardröjande bostadsbrist under alla förhållanden skall vägras rätt till nytt hyresavtal, då husets rivning är nära förestående.

Hyresgästernas Riksförbund yttrade:

Självfallet bör ett besittningsskydd icke stå i vägen för en förnyelse av bostadsmassan eller för sådana förändringar av en fastighets nyttjande, som kan vara betingade av den tekniska och ekonomiska utvecklingen. Antalet bostadslägenheter i överåriga eller tekniskt undermåliga hus torde emellertid uppgå till flera hundra tusen. Om husets rivning eller omfattande ombyggnad skulle vara optionsbrytande grund, skulle det föreslagna besittningsskyddet i realiteten bli illusoriskt för en betydande del av hyresgästerna i det bostadsbestånd, som tillkommit före 1930. Förutsättningen för att hyresgäst skall vägras optionsrätt i dessa fall bör därför vara att annan lägenhet ställes till förfogande.

TCO hade ej något att erinra mot att som optionsbrytande grund upptogs rivning och större ombyggnad, dock under förutsättning att hyresvärden blev skyldig att anvisa likvärdig lägenhet och betala flyttningskostnader. *Sveriges Hantverks- och Industriorganisation* ansåg att hyresgästen vid rivning och större ombyggnad borde äga förhandsrätt till hyresavtal i den nya (ombyggda) fastigheten.

Advokatsamfundet ansåg det böra övervägas att i rivningsfallet ha indirekt besittningsskydd med rätt för hyresgästen till ersättning för flyttningskostnader och ersättning för av honom utförda reparationer.

De sakkunniga

Av den inledningsvis lämnade redogörelsen för rivningsförhållandena framgår att orsakerna till rivning är många och ofta sammanfaller, liksom också att det kan vara svårt att urskilja om initiativet främst kommer från enskilt eller allmänt håll. Under inga förhållanden kan rivning ske i strid med myndigheternas intentioner beträffande stadsplaneutvecklingen på längre sikt. Såsom framgår av Stockholms stads fastighetskontors här ovan citerade PM är det för varje rivningshus gemensamma kravet »saneringsmoget» synnerligen svårt att fastställa. Vi har därför i likhet med HLK kommit till slutsatsen, att det icke inom besittningsskyddslagstiftningen bör förekomma någon prövning av *en tillämnad rivnings ändamålsenlighet och lämplighet*. En sådan prövning skulle ålägga det prövande organet ytterst vanskliga avgö-

randen med krav på teknisk och ekonomisk utredning, som skulle bli orimligt dyr och tidskrävande utan att man med säkerhet skulle nå syftet att veta om en rivning är så befogad att den bör bryta besittningsskyddet. För denna ståndpunkt talar även det allmänna intresset att ej hindra byggnads- och stadsförnyelse, något som också framhållits av åtskilliga remissinstanser, även sådana som velat starkt värna om hyresgästens skydd. Det är också ett enskilt intresse av vikt, att varje fastighetsägare bör ha rätt att inom eljest godtagna gränser förkovra sin fastighets värde. Vad fastighetsvärdet och dess utnyttjande beträffar må här erinras om önskemålet om en bättre anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärde, varigenom det bättre än hittills kan ha varit fallet skulle löna sig att bygga om och förbättra ett hus med lägenheter, som kan erbjuda goda bostäder.[22a]

Skyddet av genom rivning hotade kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer tillhör icke lagstiftningen om besittningsskydd. Även här kan emellertid erinras om önskemålet om större möjligheter att bygga om i stället för att riva.

Planer på rivning skall enligt vår uppfattning alltså anses utgöra en sakligt befogad anledning att inleda åtgärder för evakuering. I enlighet med BesL, HLK och den i detta hänseende i stort sett eniga remissgranskningen anser vi att, då rivningen är så nära förestående att lägenheten bör friställas, hyresgästen icke bör kunna motsätta sig hyresvärdens krav på avflyttning och därmed hindra rivningsplanerna. Hyresvärden skall alltså i rivningssituationen förutsättas ha sådant intresse att upplösa hyresförhållandet, att *rivning i princip bryter besittningsskyddet.*

Till skillnad mot HLK:s förslag om ovillkorlig flyttningsskyldighet anser vi emellertid att angivna princip måste vara underkastad *modifikationer allt efter hyresgästens möjligheter att anskaffa annan bostad,* d. v. s. tillgången eller bristen på bostäder i orten. Här inträder alltså tillämpningen av stadgandet i 45 §, att det icke får vara obilligt mot hyresgästen att han måste lämna lägenheten. Detta hänsynstagande till marknadssituationen blir en bedömning efter en vid skala från på ena hållet det läge, i vilket sådan balans råder på bostadsmarknaden, att man kan överlåta åt hyresgästen att ensam ordna sin bostadsfråga samt rivningen alltså utesluter även ett relativt besittningsskydd. I mellanlägena finns utrymme för olika former av begränsat skydd, såsom krav på hyresvärdens medverkan utan att hela bördan skall åvila honom, uppskov med avflyttningen, möjlighet att under en övergångstid hänvisa till provisorisk bostad med rätt till återflyttning eller också ekonomisk ersättning. Om man i det andra ytterlighetsfallet, med kännedom om bostadsförhållandena, kan antaga att hyresgästen icke själv kan skaffa annan lämplig bostad, bör billighetsprövningen leda till att han — i överensstämmelse med den hyresregleringspraxis i större städer, vilken vi förut skildrat — skall komma i åtnjutande av ett relativt

[22a] Enligt kungörelse som trätt i kraft den 2 juni 1966 må rivning av flerfamiljshus inom område med stadsplan i kommun med över 30 000 invånare icke påbörjas utan igångsättningstillstånd.

besittningsskydd. Skyddet bör i det fallet sålunda — om icke andra förhållanden enligt de för dessa avsedda bedömningsreglerna leder till motsatt uppfattning — få brytas endast om hyresgästen tillhandahålles annan bostad, med vilken han skäligen kan åtnöjas.

Beträffande vilka krav som skäligen bör få ställas på den bostad, som enligt vad nyss sagts hyresvärden i vissa lägen kan bli nödsakad anvisa hyresgästen, och andra avvägningsfrågor hänvisas till p. 10 i detta kapitel.

Om hyresgästen inflyttat i ett »rivningshus» med öppen blick för risken att behöva flytta, kan kravet på besittningsskydd aldrig föras längre än till att hyresvärden måste visa att tidpunkten för rivningens igångsättande påfordrar avflyttning — om tidpunkten närmare här nedan — och något krav på ersättningslägenhet kan givetvis då ej upprätthållas.[23]

Liksom nu sker i hyresregleringspraxis kan det ofta vara lämpligt att vid uppsägning för avflyttning på grund av tillämnad rivning *avkorta uppsägnings- och avtalstiderna* i syfte att bättre samordna rivningens igångsättande med avflyttningsdagen. Hyresgästen bor då »på rivningskontrakt». Det kan vara lämpligt att redan efter den första uppsägningen ogilla hyresgästens anspråk på att få bo kvar, nämligen för det fall att hyresvärden redan då anvisar godtagbar ersättningslägenhet och det ej av särskilda skäl är obilligt mot hyresgästen att behöva flytta tidigare än som egentligen är nödvändigt.

Till skillnad från HLK anser vi att starka krav på bevisning om rivningens aktualitet bör uppställas, i förekommande fall genom rivningstillstånd, byggnadslov eller motsvarande eller, i ort där kraven på myndighets godkännande av byggnadsarbete är lägre, annan tillförlitlig utredning, som visar att evakueringen är det egentliga kvarvarande hindret för rivningens igångsättande.

Helt naturligt bör i stort sett samma bedömanden som beträffande rivning göras då det är fråga om *större ombyggnad*, varmed såsom förut sagts avses ombyggnad av så genomgripande art, att den hindras av hyresgästens kvarboende. Huruvida det är möjligt att bo kvar kan naturligtvis i vissa gränsfall bli en tvistefråga, som dock torde kunna lösas tämligen lätt under beaktande av de praktiska och ekonomiska förhållanden, under vilka arbetet sker. Hyresvärdens påstående, att ombyggnaden kan utföras ändamålsenligare om hyresgästen är borta, måste uppenbarligen i de flesta fall tagas för gott.

I icke obetydlig omfattning bör emellertid möjlighet föreligga att låta hyresgästen icke blott återinflytta efter genomförd ombyggnad utan även, om än i begränsade eller provisoriska utrymmen, bo kvar under arbetets gång även om ombyggnaden är omfattande. Rätt att återflytta måste givetvis utgöra en omständighet, som starkt talar för att besittningsskyddet brytes temporärt, och under den förutsättningen bör inskränkningar under byggnads-

[23] Jfr rättsfall 6) under rubriken »Praxis enligt BesL» här ovan.

tiden accepteras även med betydlig minskning av trivsel och bekvämlighet. I åtskilliga fall kan även tänkas förekomma att hyresrätten under byggnadstiden överflyttas till annan fastighet. Provisoriska åtgärder av nu angivet slag kan underlättas genom ekonomiska ersättningar och hyressänkningar; för de senare finns särskilda regler.

Till de arbeten som, ehuru ofta svårbemästrade och tidsödande, i regel kan utföras utan att hyresgästens kvarboende behöver sättas i fråga, hör ombyggnad av trappor och andra särskilda utrymmen samt installation av hiss och andra gemensamma anläggningar. Även dylika arbeten kan temporärt och partiellt inskränka hyresgästens besittning. Yttre reparationer även av genomgripande natur berör regelmässigt icke besittningen.

En speciell konfliktsituation kan uppkomma om hyresvärden anser sig behöva friställa en eller i ett större hus flera lägenheter för att en ombyggnad, som har till syfte att bereda övriga hyresgäster bättre bostäder, skall kunna ge tekniskt och bostadsmässigt tillfredsställande resultat. Det måste i en sådan situation tillkomma hyresvärden att välja vilken lägenhet som skall friställas. Huruvida hyresgästen i en sådan lägenhet därvid skall gå miste om sitt besittningsskydd blir en bedömning efter prövning av omständigheterna i övrigt.

Av stor betydelse för ägarens möjlighet att genomföra en planerad, på besittningen inverkande ombyggnad är att hyresgästen underrättas så tidigt som möjligt. Klara belägg för att hyresgästen haft vetskap om ett kommande ingrepp i hans besittning har stort bevisvärde till hyresvärdens förmån. Vad i andra sammanhang uttalas om möjligheten att såsom förberedelse för hyresförhållandets upplösning avkorta avtals- och uppsägningstiderna bör beaktas även vid ombyggnad. Detsamma gäller hyresvärdens skyldighet att styrka ombyggnadens aktualitet.

6. Ändring av brukningsändamålet

Allmänna synpunkter

Att bostadslägenhet skall användas för annat ändamål än bostad är en särskilt från omvandlingen av städernas centrala delar (»kontoriseringen») välkänd situation, som i större städer uppkommer även utanför vad som förr ansågs vara de egentliga kommersiella stadsdelarna. Även om övergången till nytt brukningsändamål oftast är sakligt befogad och i överensstämmelse med den av myndigheterna styrda utvecklingen, är ändringen givetvis, då den hotar bostadshyresgäster med att behöva flytta, från besittningsskyddssynpunkt av delvis samma natur som den, som framkallas av rivning. Detta har också avspeglats i hyresregleringspraxis,[24] som kan sägas ge bostadshyresgästen ett tämligen starkt besittningsskydd.

BesL innehåller icke någon särskild klausul angående ändrad användning

[24] Jfr Hedfeldt s. 98.

såsom optionsbrytande grund, utan fallet är att hänföra till generalklausulen i 1 § e). Fallet har icke berörts i motiven och hittills icke heller varit föremål för bedömning i domstolspraxis enligt nämnda lag.

HLK:s förslag och remissgranskningen

HLK:s förslag upptog i 43 § andra stycket 4. såsom särskild optionsbrytande grund, att lägenheten icke vidare skulle användas för bostadsändamål (med ett betydelsefullt tillägg, varom nedan). I sina motiv uppehöll sig HLK[25] först vid den vanligaste anledningen till ändrad användning av en bostadslägenhet, nämligen strävan till ökad avkastning, och nämnde även anledningar av annat slag. HLK uttalade att i marknadslägen där hyresgästen utan nämnvärd svårighet kunde anskaffa annan lägenhet, varmed han skäligen kunde åtnöjas, hans intresse att få behålla lägenheten i allmänhet syntes böra stå tillbaka för hyresvärdens intresse att få tillgodogöra sig det högre marknadsvärde, som lägenheten hade vid förändrad användning. Om läget på bostadsmarknaden, yttrade HLK vidare, medgav en någorlunda friktionsfri omflyttning, torde hyresgästens intresse av lägenhetens bibehållande icke heller i andra 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, borde taga sikte på någorlunda balanserade marknadslägen, syntes det med hänsyn härtill befogat att som allmän regel uppställa, att optionsrätten brytes, om lägenheten icke vidare skall brukas för bostadsändamål.

HLK fortsatte:

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 knapphetssitua-

[25] s. 86.

tioner 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.

På anförda skäl föreslog HLK 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.

Vid *remissgranskningen* yttrade *hyresrådets majoritet* (de opartiska ledamöterna samt hyresgästernas företrädare):

En utveckling mot bostadshyresgästernas förflyttning från städernas centralare delar till ytterområdena — vilken kan genomföras i strid med stadsplanemyndigheternas intentioner — är icke tillfredsställande. Om denna optionsbrytande grund skall bibehållas bör därför bostadshyresgäst i område, som är avsett för bostadsbebyggelse, vara skyldig att flytta endast om särskilda skäl föreligger att använda lägenheten för annat ändamål än bostad, t. ex. om fastighetens ålder eller skick gör den mindre väl lämpad för bostadsändamål. Vidare skall hyresgäst icke vara skyldig flytta om han icke kan komma över lägenhet varmed han skäligen kan åtnöjas.

Hyresgästernas Riksförbund och *TCO* förklarade att den ifrågavarande grunden borde vara optionsbrytande endast om annan lägenhet ställdes till hyresgästens förfogande.

De sakkunniga

Till en början vill vi framhålla att vi ej heller i fråga om omläggning av brukningsändamålet anser oss böra föreslå, att det ändamålsenliga och lämpliga i det nya användningssättet skall komma under bedömande i besittningsskyddstvisten. Vi hänvisar härvid till vad vi anfört om rivning.

Vad vi beträffande rivningssituationen uttalat i fråga om innebörden av att hyresvärden skall ha ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet gäller i tillämpliga delar även det fall, att uppsägningen motiveras med omläggning av brukningsändamålet samt hyresvärden styrker att hans uppgifter därom är riktiga.

Såsom framgår av motiven har HLK ansett sig i viss mån böra beakta den bristsituation som kan tänkas föreligga, då hyresgästens optionsrätt ställs mot hyresvärdens krav på att få disponera lägenheten för annat ändamål. Vi ansluter oss till denna uppfattning. Här inträder alltså den billighetsprövning som skall ske enligt 45 § i vårt förslag. Vad vi i fråga om situationen vid rivning anfört om att intresseavvägningen bör ske med beaktande av den vid tillfället rådande bostadssituationen gäller i tillämpliga

delar även för det fall, varom nu är fråga. Generellt sett måste hyresgästens besittningsskydd dock vara fastare här än i rivningssituationen, i det att hyresvärden klart måste styrka sitt behov att genomföra omläggningen. Bakom kraven på att disponera lägenheten för annat ändamål står nämligen i regel icke det mycket starka allmänna intresse, som ofta stöder rivningsplanerna.

Skillnaden mellan rivning och omläggning av brukningsändamålet bör i besittningsskyddshänseende även taga sig uttryck i att hyresgästen icke skall nödgas flytta förrän detta är helt nödvändigt med hänsyn till omläggningen, liksom också i att kraven på utredning angående omläggningens aktualitet bör ställas högre. Om förändringen av brukningsändamålet fordrar stadsplaneändring eller myndighets tillstånd, bör utredning därom krävas i samma utsträckning som vid rivning.

7. Lägenhet i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenhet

Allmänna synpunkter

I motiven för att från besittningsskyddets tillämpningsområde ej undantaga lägenheter i en- och tvåfamiljshus eller lägenheter som upplåtaren innehar med bostadsrätt har vi gjort den allmänna anmärkningen att hyresgästen dock icke bör få åtnjuta besittningsskydd i vidare mån än som är motiverat av upplåtelsens och lägenhetens karaktär.

Om denna allmänna utgångspunkt anförde HLK:[26]

> 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 förvärvas likaledes i allmänhet för att brukas såsom bostad åt bostadsrättshavaren och en överlåtelse av bostadsrätten är därför i regel svårgenomförbar, om icke lägenheten kan friställas för förvärvarens 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 trivsam bostadsmiljö.

Det nu återgivna uttalandet föranleder icke någon erinran från vår sida. Utgångspunkten bör vara, att en- och tvåfamiljshus samt bostadsrätter i regel förvärvats för att bereda ägaren bostad, vilket vanligtvis bör medföra att hyresgästens intressen får vika för ägarens krav att disponera över huset eller lägenheten för eget bostadsbehov eller för försäljning.

[26] s. 88.

HLK:s förslag och remissgranskningen

I enlighet med vad som uttalades i motiven föreslog HLK i 43 § andra stycket 5., att optionsrätten till lägenhet i en- eller tvåfamiljshus skulle brytas då ägaren bor eller vill bo i huset eller behöver disponera lägenheten för försäljning av fastigheten eller, då det gäller bostadsrättslägenhet, vill flytta in i denna eller behöver disponera den för överlåtelse av bostadsrätten. Optionsrätten fick dock icke brytas, om upplåtarens vägran att medge nytt hyresavtal uppenbarligen stred mot god sed i hyresförhållanden. Fall där vägran strider mot god sed exemplifierades i motiven.[27]

Såsom framgår av III kap. har en del remissorgan ansett eller övervägt att man borde undantaga lägenheter i en- och tvåfamiljshus samt bostadsrättslägenheter från besittningsskyddets tillämplighetsområde. Den utformning som HLK, efter att icke ha gjort ett sådant undantag, givit lagtext och motiv ifråga om besittningsskyddets styrka i dessa lägenheter har däremot icke blivit föremål för någon erinran.

De sakkunniga

Hyresvärdens intresse att upplösa hyresförhållande beträffande lägenhet, varom nu är fråga, bör i första hand beaktas på så sätt, att den som hyr lägenhet i en- och tvåfamiljshus eller lägenhet som uthyraren innehar med bostadsrätt icke skall vara berättigad till förlängning av hyresavtalet, om uthyraren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten samt har tillkännagivit denna avsikt i så god tid före den påyrkade avflyttningen, att hyresgästen haft skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Under angivna förhållanden bör på bedömningen i regel icke inverka frågan huruvida uthyraren har verkligt behov att disponera lägenheten för egen bostad; det får här räcka att lägenheten normalt är att betrakta som bostad för ägaren resp. bostadsrättsinnehavaren. I en del tvåfamiljshus är dock den ena lägenheten av typisk uthyrningskaraktär och den andra mera påtagligt avsedd för ägaren. Om uppsägningen gäller förstnämnda lägenhet, torde anledning finnas att fordra att hyresvärden gör sannolikt att han skall disponera den själv. Är så ej fallet bör hyresgästen ha ett relativt starkare skydd än eljest. Motsvarande synpunkter kan anläggas på det fall, att huset eller bostadsrätten skall säljas. Såsom HLK uttalat får det förutsättas att överlåtelse i regel ej kan ske utan att lägenhet i en- och tvåfamiljshus eller bostadsrättslägenheten är friställd. Av naturliga skäl uppkommer därvid ofta behovet att sälja tämligen oväntat, vilket måste beaktas exempelvis då en avliden ägares efterlevande make måste göra sig av med fastigheten eller bostadsrätten; i andra fall kan däremot förverkligandet av ett realisationsbehov ej sällan uppskjutas en längre tid. Det torde vara svårt att här ge rättstillämpningen generella anvisningar.

Ovan har uttalats att hyresgästen måste ges skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Redan härigenom tillgodoses billighetskravet. Denna hänsyn

[27] HLK s. 89.

måste under alla förhållanden visas hyresgästen, för såvitt han icke genom tidigare överenskommelse eller kännedom om hyresvärdens planer kan vara skyldig flytta med det varsel som ges genom den avtalade uppsägningstiden. Vad som är skäligt rådrum måste bedömas med beaktande av den lokala bostadssituationen och hyresgästens behov. Är behovet ringa, är det icke obilligt att rådrummet blir kort; står annan bostad till förfogande bör en bedömning av huruvida denna är godtagbar ske, vartill vi återkommer under p. 10 i detta kapitel. Intresseavvägningen mellan parterna bör med andra ord ske efter en vid skala, där dels hyresgästens vetskap om hyresvärdens avsikter, dels bostadssituationen ger utslag. Men riktpunkten bör vara, icke såsom vid »normala» hyresavtal, att hyresgästen skall få sitta kvar, utan att hyresförhållandet skall upplösas. I syfte att förbereda en upplösning torde den tidigare beskrivna metoden att avkorta avtals- och uppsägningsperioderna här vara väl användbar.

Nyss har berörts hyresvärdens upplysningsplikt. Det är till fördel för båda parter att avsikten att framdeles disponera över bostaden för eget behov kommer till uttryck snarast möjligt. Föreligger den redan vid avtalsslutet, får en anteckning härom stort framtida bevisvärde. I andra fall är det att rekommendera att hyresvärden tydligt tillkännager sin avsikt på lämpligt sätt.

Av det sagda framgår motsättningsvis, att om hyresvärden plötsligt bekantgör en avsikt att disponera lägenheten till egen bostad bedömningen blir i viss mån en annan. Man måste i sådant fall ingå i prövning av angelägenheten, som får vägas mot omständigheterna å hyresgästens sida. Liknande förhållanden får anses gälla, då den som ärvt ett hus eller en bostadsrätt förklarar sig vilja tillträda lägenheten såsom egen bostad.

Slutligen några ord om vad som med en tidigare använd term kan kallas »affärsmässig» uthyrning av enfamiljshus och lägenheter i tvåfamiljshus. Dylik uthyrning i affärsmässigt syfte av för ändamålet iordningställda eller anskaffade hus och lägenheter, förekommer ännu icke i någon större omfattning men kan, särskilt beträffande enfamiljshus, väntas bli vanligare på grund av efterfrågan på småhus. Det är självklart att dessa uthyrningar skall omfattas av samma regler som andra upplåtelser, för vilka gäller det av lagstiftningen generellt åsyftade fasta besittningsskyddet. Huruvida uthyrningen är av den karaktär som nu sagts torde icke vara svårt att utreda, i den mån saken verkligen blir tvistig.

I anslutning till HLK:s resonemang om betydelsen av det personliga förhållandet mellan den i ett tvåfamiljshus boende ägaren och hans hyresgäst vill vi, i likhet med HLK, framhålla att möjligheten till tvångsförlängning i varje fall i svårare marknadslägen måste vara tämligen vidsträckt. Riktpunkten bör emellertid även här vara hyresförhållandets upplösning; det är angeläget att frågan om »skulden» till svårigheterna mellan parterna ej i onödan belastar utredningen i fall, där svårigheter av naturliga skäl lätt uppstått utan att dessas orsaker går att med säkerhet avgöra. En klar gräns

måste dock alltid upprätthållas mellan å ena sidan vad som med hänsyn till de personliga relationerna måste vara godtagbara skäl att påfordra avflyttning och å andra sidan chikanös uppsägning.

Beträffande *gränsdragningen* mellan en- och tvåfamiljshus och andra hus ansåg vid remissgranskningen av HLK:s förslag *häradshövdingföreningen* begreppet en- och tvåfamiljshus böra närmare definieras, och även *lantbruksförbundet* fann begreppet oklart. Vid tillämpningen av BesL — där gränsdragningen är viktigare än i vårt förslag, eftersom BesL gör direkt undantag för dessa lägenheter — har enligt vad en undersökning visar inga svårigheter förekommit. Avgörande för huruvida huset tillhör kategorien en- eller tvåfamiljshus är husets funktioner och karaktär som helhet. Innehåller t. ex. huset en eller flera affärslokaler, verkstäder etc. av så dominerande och självständig art, att det typiska för ett enfamiljs- resp. tvåfamiljshus försvunnit, bör det förhållandet att huset innehåller en eller två familjebostäder icke tillmätas samma betydelse som om dessa bostäder varit förhärskande. Motsvarande gäller om utom familjebostaden resp. familjebostäderna i huset upplåtes t. ex. för särskilda hyresgäster avsedda rum på vinden i sådan omfattning och i sådant utförande, att husets karaktär icke längre är den för enfamiljs- resp. tvåfamiljshus typiska. Det blir här nödvändigt att gränsdragningen, som ej torde behöva göras så ofta, får utvecklas i praxis.

Av intresse för gränsdragningen är några fall ur praxis enligt BesL.

1) Att även en kafélokal uthyrts i ett tvåfamiljshus ansågs medföra att BesL var tillämplig.

2) En villa med två bostadslägenheter och inredd vind med fyra rum, var för sig uthyrda möblerade men med gemensam kokvrå och toalett, ansågs vara tvåfamiljshus, enär anordningarna på vinden bedömdes som provisoriska.

3) Ett byggnadskomplex, bestående av ett flertal med varandra sammanbyggda enfamiljshus med vissa gemensamma anläggningar ansågs utgöra icke flera enfamiljshus utan ett flerfamiljshus, varvid beaktades att hela komplexet var avsett för uthyrning och hade behandlats som flerfamiljshus i fråga om statliga lån. I detta sammanhang kan nämnas att i ett mål angående talan av nio hyresgäster om besittningsskydd i lägenheter i en och samma ägare tillhöriga, sammanbyggda tvåfamiljshus med gemensamma anordningar, rättens ordförande upplyste att BesL ej var tillämplig, varefter hyresgästerna återkallade sin talan. Det synes här kunna ifrågasättas huruvida denna upplysning varit i överensstämmelse med grunderna för BesL.

4) Enligt ett hovrättsavgörande innebär den omständigheten, att ingen av lägenheterna i ett tvåfamiljshus var avsedd för ägarens begagnande, icke i och för sig att BesL var tillämplig.

8. Bostad som i anslutning till tjänst upplåtits åt anställd

Allmänna synpunkter

Stort intresse har i den hyresrättsliga debatten under efterkrigstiden ägnats det sedan lång tid kända förhållandet, att ett betydande antal arbets-

tagare bebor bostäder, som i anslutning till anställningen upplåtits åt dem av arbetsgivaren eller av annan för arbetsgivarens räkning, s. k. kopplade avtal. Brist såväl på arbetskraft som på bostäder har i allt högre grad medfört att tillgång till bostäder åt anställda blivit av synnerligen stort värde för företagarnas möjlighet att erhålla och behålla arbetskraft. Tendensen att sammankoppla tjänst och bostad har spritt sig långt utöver de områden där den traditionellt hört hemma, och från att under en tidigare samhällsutveckling i stort sett ej ha utgjort någon allvarligare olägenhet har sammankopplingen blivit en för många arbetstagare besvärande företeelse på bostadsmarknaden. Det från besittningsskyddssynpunkt typiska, nämligen att enligt förutsättningarna för det kopplade avtalet bostadsupplåtelsen skall upphöra då tjänsten upphört, skapar för många boende problem, som enligt vår mening fordrar särskild uppmärksamhet vid utformandet av det framtida allmänna besittningsskyddet. Vi har därför förhållandevis utförligt uppehållit oss vid tjänstens upphörande såsom omständighet av beskaffenhet att bryta besittningsskyddet.

Anställdas bostäder brukar oftast föras under begreppet »tjänstebostad», ehuru man vid den rättsliga bedömningen måste särskilja två kategorier. För den ena typen, tjänstebostaden i egentlig mening, vilken upplåts åt den anställde såsom ett moment i tjänsteavtalet och där upplåtelsen ej är underkastad de hyresrättsliga bestämmelserna, har vi reserverat uttrycket *tjänstebostad*. Den andra typen, nämligen bostaden som i anslutning till tjänsten uthyrs åt den anställde under sådana förhållanden, att hyresbestämmelserna blir tillämpliga, har vi kallat *personalhyresbostad*. Gemensamt för båda är att bostadsupplåtelsen förutsätts upphöra då tjänsten upphört (avflyttningsklausul). Men oberoende härav blir gränsdragningen viktig, ty om upplåtelsen är underkastad de hyresrättsliga bestämmelserna kan hyresgästen utöva sin rätt att enligt HyReL eller BesL påkalla besittningsskydd och eventuellt få bo kvar, medan han i motsatt fall är uteslutande hänvisad till det skydd, som till äventyrs bereds honom på grund av tjänsteavtalet, d. v. s. i de flesta fall ett mycket bräckligt bostadsskydd. Av vikt är även att, om hyresgästen ej åtnjuter lagens besittningsskydd, hyrans skälighet ej heller kan bringas under prövning med stöd av det besittningsskydd, som är hyresgästens medel att komma åt oskälig hyra.

Gränsdragningen tjänstebostad-personalhyresbostad sker traditionellt i enlighet med två principer, som för enkelhetens skull kan kallas funktionsprincipen och överviktsprincipen. *Funktionsprincipen* kan sägas innebära, att man drar gränsen sedan man konstaterat vilket som är rättshandlingens huvudsakligaste syfte.[1] På senare tid kan *överviktsprincipen* sägas ha varit förhärskande. Man beaktar att i ett och samma avtalsförhållande kan finnas bestämmelser på vilka såväl hyresrätten som arbetsrätten är

[1] Prop. 1939:166 s. 50 samt Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom (1944) s. 34 ff. och Schmidt, Tjänsteavtalet (1959) s. 279.

tillämplig, och söker utskilja de fall där momentet av tjänst är så dominerande, att rättsförhållandet i sin helhet måste betraktas som ett tjänsteavtal, ehuru det omfattar även en bostadsupplåtelse. I motsatt fall däremot föreligger en kombination av tjänste- och hyresavtal, och de hyresrättsliga bestämmelserna blir då tillämpliga på bostadsupplåtelsen. Detta torde vara BesL:s ståndpunkt.[2] Ofta sker emellertid gränsdragningen föga strikt efter de angivna principerna.[3]

Avtalets rubricering liksom förekomsten däri av uttryck såsom »tjänstebostad», »hyra» eller »hyrestid» är givetvis ej i och för sig avgörande, utan vid skiljaktig uppfattning mellan parterna om avtalets natur måste alla omständigheter av betydelse undersökas. Det är i detta sammanhang också likgiltigt, huruvida arbetsgivaren eller, för hans räkning, annan upplåter bostaden.

Slutligen må nämnas att tjänst kan — i offentlig verksamhet genom myndighets beslut eller genom avtal och i enskild verksamhet genom avtal — förenas med *bostadstvång*, d. v. s. skyldighet att bebo viss bostad, varvid motivet i regel är att tjänstens rätta utövande fordrar att befattningshavaren bebor just den bostaden. Inom den offentliga verksamheten torde en lägenhets karaktär av bostadstvångslägenhet numera som regel visa, att tjänstemomentet i sådant fall är så dominerande att bostaden är tjänstebostad. Inom enskild verksamhet är saken mera tveksam, eftersom mindre garanti finns mot att bostadstvångsbestämmelsen intages i avtalet utan att det är sakligt påkallat.

Förekomsten av kopplade avtal

Att anställda erhåller bostad i samband med sin tjänst förekommer som förut sagts på stora delar av arbetsmarknaden. Särskilt intresse tilldrar sig från besittningsskyddssynpunkt de områden, där tjänstebostadssystemet alltjämt består i större omfattning, och de på vilka man frångått detta system. Nedanstående uppgifter, som avser år 1965 där annat ej sägs, har inhämtats härom.

På *skogs- och lantbrukets* område är det synnerligen vanligt att arbetsgivaren tillhandahåller bostad åt de anställda. Detta beror på en långvarig tradition och på att behov ansetts föreligga att på detta område ha arbetskraften nära arbetsplatsen.

I fråga om *skogsbruket* beräknar man att av 15 000 kollektivavtalsberörde skogsarbetare, anställda hos enskilda företag, 7 500—8 500 bebor bostad som tillhandahållits av arbetsgivaren; att siffran ej är högre har delvis sin förklaring i att i Övre Norrland den vanligare bostadsformen är av arbetsgivaren subventionerade egna hem. Motsvarande siffror är för domänverkets arbetare omkring 10 000 med omkring 1 600 bostäder. Av omkring 1 500

[2] Prop. 1956: 168 s. 75—76. Jfr Schmidt, Tjänsteavtalet s. 281 ff.
[3] Walin s. 13, Hedfeldt s. 37. Jfr rättsfallet NJA 1962: 554, referat här nedan.

skogstjänstemän (huvudsakligen skogvaktare) på den enskilda sidan och omkring 550 (huvudsakligen kronojägare) på den statliga sidan har praktiskt taget samtliga bostad, som upplåtits av arbetsgivaren. Andelen dylika bostäder uppges minska för tjänstemännens del men synes i vart fall icke minska för arbetarnas del. Däremot synes man kunna spåra en strävan att koncentrera arbetskraften till tätorter; moderna kommunikationer torde göra det lättare för skogsarbetare att bo längre från arbetsplatsen än tidigare.

Vad *lantbruket* beträffar bebor omkring 10 000 av omkring 14 000 kollektivavtalsberörda arbetare bostad, som tillhandahållits av arbetsgivaren. Av de uppskattningsvis 12 000 icke organiserade arbetarna torde även en betydande del ha av arbetsgivaren upplåten bostad. De 1 100—1 200 organiserade lantbrukstjänstemännen har praktiskt taget alla sådan bostad. Tendensen synes vara att andelen bostäder upplåtna av arbetsgivaren ökar för arbetarnas del — i följd av absolut minskning av arbetskraften — och är tämligen oförändrad för tjänstemännens del. Lantarbetarna bor alltjämt så gott som alltid invid arbetsplatsen.

Vad *upplåtelseformen* beträffar betraktas inom det enskilda skogsbruket och inom lantbruket en av arbetsgivaren upplåten bostad undantagslöst såsom tjänstebostad. I princip upphör alltså — vilket även framgår av vissa kollektivavtal — upplåtelsen i och med anställningens upphörande; emellertid förekommer i olika hyreskontrakt som tecknas vid sidan av kollektivavtalet exempel på för arbetstagaren förmånligare avflyttningsklausuler. Härtill kommer att vid anställningens upphörande av annan anledning än misskötsamhet arbetstagaren åtnjuter uppsägningstid, som vid vissa fall kan vara längre just i det fall att arbetstagaren bebor tjänstebostad. I vissa anställningsförhållanden (särskilt tjänstemän) kan en relativt lång uppsägningstid i tjänsten förekomma. Dessutom kan i vissa fall uppsägningens sakliga grund komma under prövning, varav kan följa visst anstånd med avflyttning. För domänverkets del förekommer — med ett fåtal undantag för bostadstvångslägenheter — endast personalhyresbostäder i enlighet med de för de statliga myndigheterna gällande normerna (se nedan). För domänverkets personalhyresbostäder gäller relativt strikta avflyttningsklausuler; skyldigheten att flytta från bostadstvångslägenhet är mera nyanserad efter förhållandena, t. ex. dödsfall, pension eller befordran. Avtalen inom lantbruket innehåller noggranna bestämmelser om de nyttjanderättsavgifter, som arbetarna har att erlägga, medan tjänstemännen i regel har »fri bostad», d. v. s. bostaden som en del av lönen. Man synes eftersträva en marknadsmässig värdering av bostäderna; i vilken utsträckning det i avgifterna resp. värdet av »fri bostad» kan sägas ligga någon rabatt för karaktären av tjänstebostad är oklart; tydligt är dock att moderna bostäder med god standard är förhållandevis billiga.

Vad *fastighetsskötarna* beträffar finns 27—28 000 kollektivavtalsberörda arbetstagare; antalet icke kollektivavtalsberörda är ej känt, men det har

upplysts att medan antalet på detta område organiserade arbetsgivare är omkring 6 900 finns omkring 5 000 oorganiserade. Av de kollektivavtalsberörda fastighetsskötare, som bebor av arbetsgivaren tillhandahållen bostad, har omkring 70 % tjänstebostad på den enskilda sektorn och över 70 % på den allmännyttiga. (I hus tillhöriga större bostadsrättsföreningar reserveras en lägenhet ofta för fastighetsskötaren och upplåtes till honom såsom tjänstebostad.) I riksavtalet mellan Fastigheternas Förhandlingsdelegation och Svenska Fastighetsarbetareförbundet stadgas bl. a. följande:

Värdet av utav arbetstagaren disponerad lägenhet får ej sättas högre än som svarar mot den allmänna hyresnivån i fastigheten eller, om tillräcklig ledning därav icke erhålles, i orten. Skulle det överenskomna värdet överstiga lönen, skall överskjutande belopp kontant erläggas till arbetsgivaren månadsvis, om ej annat överenskommes. Överstiger lönen värdet av bostaden, avdrages bostadens värde å lönen. Arbetsgivaren och arbetstagaren äger i det personliga arbetsavtalet överenskomma, huruvida lägenheten skall betraktas såsom tjänstebostad eller ej. Överstiger lönen hyresbeloppet, äger dock arbetsgivaren bestämma att lägenheten skall betraktas såsom tjänstebostad. Om bostaden betraktas såsom tjänstebostad, skall hyresersättningen minskas med 10 % av lägenhetens marknadsvärde. Bestämmandet av huruvida lägenhet skall betraktas såsom tjänstebostad eller ej bör ske vid anställandet i samband med överenskommelse om personligt tjänsteavtal. Om arbetsgivaren påfordrar skall arbetstagaren vara skyldig bo i den vid det enskilda arbetsavtalets ingående anvisade lägenheten. Uppsägningstiden beträffande tjänsten är tre månader med ett års förlängning vid utebliven uppsägning. Skyldigheten att flytta från tjänstebostad berörs i kollektivavtalet ej i annan mån än att arbetstagaren, om han utan uppsägning avskedas på grund av försumlighet eller motsvarande, skall flytta inom en månad. I andra fall följer avflyttningsskyldigheten alltså tjänstens upphörande.

Om bostaden är personalhyresbostad beror avflyttningsskyldigheten på vad som avtalats eller på de legala uppsägningsreglerna.

Inom *industrin* är det svårt att uppskatta förekomsten av kopplade avtal. Gränsdragningen tjänstebostad—personalhyresbostad är här utan större betydelse, i det att tjänstebostadssystemet nästan helt avvecklats.[4] Bostadstvång torde inom industrin numera vara inskränkt till befattningar av vaktkaraktär eller liknande, där det är av verklig betydelse att arbetstagaren bor i viss lägenhet. Vid tvist om rätten att kvarbo efter tjänstens upphörande har hyresgästen således normalt kunnat påkalla HyReL:s och BesL:s skydd. Flyttningsklausulerna kan därvid vara av mycket skiftande innehåll, från omsorgsfullt övervägda regler med hänsyn tagen till omständigheterna vid tjänstens upphörande, bostadens karaktär m. m. till synnerligen hårda villkor, t. ex. avflyttning nästa dag utan nyansering. Vad beträffar hyressättningen, vars yttre ram i allmänhet uppdragits i kollektivavtalen, eftersträvas

[4] Beträffande järnvägs-, sågverks-, pappersmasse- och pappersbruksindustrins bostäder förklarade hyresrådet redan i cirkulär nr 43 i juni 1942, att de av arbetsgivaren till arbetstagarna gjorda bostadsupplåtelserna var verkliga hyresavtal, å vilka HyReL:s bestämmelser var tillämpliga. Utgångspunkten för denna förklaring var att arbetsmarknadsparterna på nämnda områden träffat avtal om avlösning av tidigare utgående naturaförmåner i form av bostad.

i stort sett marknadsvärde. I stor utsträckning sker reduktion, ibland upp till 15—20 %, med hänsyn till avflyttningsskyldigheten. På en del arbetsområden förekommer en bostadsuppskattningsnämnd med partsrepresentation, som på parternas begäran kan bestämma hyran.

En stor del av industrins företag — större och mindre — är förenade i Industriens Bostadsförening, som handhar gemensamma angelägenheter rörande de anställdas bostäder. Detta har betydelse för åstadkommande av enhetliga bedömanden av olika frågor. Det kan också tilläggas att företagen, utom att tillhandahålla hyresbostäder, även i växlande omfattning ger ekonomiska bidrag till anställdas egna hem och bostadsrätter ävensom till deras förhyrning av lägenheter i öppna marknaden. Detta sammanhänger med att flertalet företag söker minska sina engagemang i bostadsbyggande och bostadsförvaltning. Hyresbidragen hjälper de anställda att få råd att hyra de dyrare nyproducerade lägenheterna och därigenom nå en god bostadsstandard. Medan bidragen till egna hem och bostadsrätter sker i form av engångsersättningar, som avskrivs enligt viss plan under förutsättning att arbetstagaren är kvar i företagets tjänst, utgår hyresbidragen som regel i en fallande skala under några år. Arbetstagaren är icke till någon del återbetalningsskyldig och ej heller skyldig flytta, om han lämnar anställningen, men om han gör det före subventionstidens slut, upphör bidraget och han får själv vidkännas den högre boendekostnaden. Bidragen betalas i allmänhet direkt till bostadsföretaget, i regel ett kommunalt eller allmännyttigt.

Statens bostäder. Enligt beslut vid 1956 och 1961 års riksdagar har en omfattande tjänstebostadsreform genomförts i huvudsak enligt ett av 1952 års tjänstebostadsutredning framlagt betänkande.[5] Reformen innebar bl. a. en kraftig minskning av antalet tjänstebostäder. De befattningar som i fortsättningen borde vara förenade med skyldighet att bebo anvisad tjänstebostad skulle för vinnande av stadga och enhetlighet upptagas i en bostadstvångsförteckning, som fastställes av Kungl. Maj:t eller myndighet enligt Kungl. Maj:ts delegation. Begreppen tjänstebostad och bostadstvång sammanfaller alltså i den statliga verksamheten. Efter tjänstebostadsreformen synes gränsdragningen icke ha varit något problem. Bostadstvångsförteckningen omfattar mellan 225 och 250 slags befattningar med (år 1961) omkring 2 000 innehavare. Frånsett vissa tjänstemän, som av representationsskäl anses böra ha bostadstvång, kan om samtliga befattningar sägas, att det för tjänstens praktiska utövande är i varje fall högst angeläget att de har bostadstvång.

I det »beslut om tjänstebostadshyra», som vederbörande myndighet meddelar, förklaras att bostaden upplåtes på grund av anställning hos myndigheten i viss angiven befattning med skyldighet att bebo lägenheten i enlighet med tjänstebostadsförteckningen. Härav torde följa att skyldighet att flytta inträder ome-

[5] SOU 1955:30; prop. 1956:116, 1961:136; Statens personalbostadsdelegations cirkulär A:1 den 13 september 1961; SFS 1961:333, 335.

delbart vid tjänstens upphörande. Vid missnöje med myndighetens beslut om hyran kan saken hänskjutas till Statens tjänstebostadsnämnd.

Vad beträffar de många bostäder, som staten efter tjänstebostadsreformen hyr ut såsom personalhyresbostäder, har tillsynsmyndigheten, Statens personalbostadsdelegation (SPD), utarbetat ett normalhyreskontrakt, enligt vilket lägenheten uthyres på grund av hyresgästens tjänst hos myndigheten-hyresvärden samt skyldighet att avflytta inträder tre månader efter det anställningen upphört. Enligt SPD:s anvisningar skall denna avflyttningsklausul användas då myndigheten bedömer det erforderligt att bostaden disponeras av myndighetens i aktiv tjänst varande personal. Eljest gäller enligt kontraktet tre månaders uppsägningstid och sex månaders förlängning vid utebliven uppsägning. Myndigheten torde vara oförhindrad att överenskomma om bestämmelser som avviker från normalhyreskontraktet. I fråga om hyressättningen eftersträvas numera både för tjänstebostäder och personalhyresbostäder marknadshyra, grundad på en sökt medelhyra för jämförliga lägenheter i orten. Reduktion förekommer i regel icke för nackdelen av avflyttningsskyldigheten men väl i åtskillig omfattning för mindre tilltalande belägenhet eller för det fall att lägenheten (enligt vissa normer) anses vara för stor (och därmed för dyr) för befattningshavarens löneläge.

Även *inom landstingens verksamhetsområde* har — år 1960 — genomförts en tjänstebostadsreform, som bl. a. karakteriserades av att tjänstebostäder skulle förekomma endast i sådana fall, där det är av vikt för tjänstens utövande att innehavaren bebor just den bostaden. I likhet med vad som gäller för statens bostäder sammanfaller alltså tjänstebostad och bostadstvång.

Enligt allmänna bestämmelser i kollektivavtal för landstingens tjänstemän — kollektivavtalet har numera ersatt det tidigare tjänstereglementet — kan följande befattningshavare vara skyldiga att bebo tjänstebostad: barnhemsföreståndare, den som har närmaste tillsyn över eleviternat, barnmorska och husmor samt maskinchef, maskinist, reparatör och elektriker. Inom denna ram har landstingets förvaltningsutskott att fastställa en förteckning över vilka särskilda befattningar, som vid olika inrättningar skall vara förenade med tjänstebostad. Efter överläggning med vederbörande personalorganisation kan även annan befattning medtagas i tjänstebostadsförteckningen. Gränsdragningen torde numera icke bereda några problem. Hyran kan nedsättas på grund av lägenhetens tjänstebostadskaraktär. Tjänstebostaden skall vid befattningshavarens avgång ur tjänst avträdas senast fyra månder efter avgången och i övrigt efter uppsägning, som i sådant fall skall ske minst fyra månader före avträdesdagen.

Även i kollektivavtal mellan landstingen och kommunalarbetareförbundet angående vissa andra befattningshavare än tjänstemän ges förvaltningsutskottet möjlighet att fastställa en förteckning över befattningar med tjänstebostad. Förteckningen upptager dock endast ett fåtal befattningar, vars innehavare med hänsyn till tjänstens utövande uppenbarligen bör bo på visst håll. Vad beträffar personalhyresbostäderna, som hos landstingen är många i anslutning till sjukvårdsinrättningarna, förekommer olika avflyttningsklausuler. I hyressättningen eftersträvas enligt uppgift marknadsmässighet.

Enligt *städernas och landskommunernas* i detta hänseende likalydande kollektivavtal — vilka liksom hos landstingen ersatt de tidigare tjänstereglementena — förstås med tjänstebostad av kommunen ägd eller disponerad

lägenhet, som kommunen med hänsyn till tjänsteförhållandena anvisar åt viss tjänsteman. Denne är skyldig bebo anvisad tjänstebostad. Nedsättning av hyran kan ske på grund av bostadens karaktär. Till skillnad mot vad som gäller för landstingen bestämmes ramen för bostadstvångsbefattningarna av varje kommun för sig, varigenom det önskvärda sambandet mellan tjänstebostad och bostadstvång kan bli lösare än hos staten och landstingen.

Angående skyldighet att flytta från tjänstebostad gäller följande: Familjebostad frånträdes på fardag, som infaller näst efter tre månader från den tidpunkt då uppsägning till avflyttning skett eller tjänsteman avlidit, på närmast följande fardag då tjänstemannen avgår med ålderspension, med utgången av nästkommande kalendermånad då tjänstemannen skiljs från tjänsten för alltid samt med löpande månads utgång då tjänstemannen avgår från tjänsten av annan anledning eller då tjänstemannen ej erlagt hyresersättning. Annan bostad än familjebostad frånträdes samtidigt med tjänsten eller med utgången av kalendermånaden näst efter den, varunder uppsägning av bostaden verkställts eller, om hyresersättning ej erlagts, 15 dagar från förfallodagen. Kommunen äger besluta om avvikelse från bestämmelserna om skyldighet att avträda tjänstebostad.

De bostäder som städerna och kommunerna upplåter som personalhyresbostäder torde numera vara förhållandevis få. Avflyttningsklausulerna är av växlande innehåll.

Statliga bostadslån och kopplade avtal

I 10 § *bostadslånekungörelsen* stadgas att bostadslån avseende hus, vari bostadslägenheter förbehålls vissa kategorier, må beviljas endast under de förutsättningar, som Kungl. Maj:t bestämmer. Kungl. Maj:t har i tillämpningsföreskrifter uttalat att i fråga om »kategorihus», där fortsatt nyttjanderätt till lägenhet är beroende av att visst anställningsförhållande ej upphör, lån må beviljas endast om särskilda omständigheter föranleder, att sådant villkor bör godtagas. Enligt bostadsstyrelsens tillämpningsföreskrifter må i fall som här avses lån beviljas där hyreskontrakt avseende lägenhet innehåller föreskrift att nyttjanderätten till lägenheten skall vara förverkad, om hyresgästens anställning hos viss arbetsgivare upphör inom en period av fem år, räknat från inflyttningsdagen.[6] Om särskilda skäl föreligger, kan dock medgivas förlängning av tiden.

Vid *1964 års riksdag* väcktes en interpellation angående möjligheten att bereda »tjänstebostäder» åt anställda hos landsting m. fl. i statsbelånade hus.[7] Till ledning för interpellationens besvarande lämnade bostadsstyrelsen vissa uppgifter, av vilka följande är av intresse.

[6] Tidsgränsens iakttagande är ett lånevillkor och icke ett villkor mellan hyresgäst och hyresvärd. — Uttrycket att nyttjanderätten skall vara »förverkad» torde rätteligen avse kopplingsklausulens vanliga innebörd, nämligen att nyttjanderätten *upphör*, om tjänsten upphört. Tjänstens upphörande kan nämligen — oavsett att saken framställes så i åtskilliga kopplade avtal — aldrig utgöra förverkandegrund enligt HL. Skillnaden mellan förverkande och upphörande är betydelsefull, eftersom förverkad hyresrätt icke är besittningsskyddad vare sig enligt HyReL, BesL eller vårt förslag (utom för makes del i vissa situationer).

[7] FK prot. d. 17 mars 1964 s. 5. Interpellationen synes ha avsett utvidgning av tillämpningsmöjligheterna enligt bostadslånekungörelsen. Uttrycket »tjänstebostäder» är

Frågan om lån till »kategorihus» hade uppmärksammats i riksdagen vid flera tillfällen, bl. a. 1953,[8] varvid vederbörande departementschef, under framhållande att de kopplade avtalen ej sällan vållade betydande irritation, uttalade bl. a. att de lånebeviljande organen förutsattes iakttaga försiktighet, då fråga uppkom om att lämna statliga lån till lägenheter avsedda att uppföras av företag för att uthyras till anställda; de särskilda förhållandena på arbetsmarknaden motiverade enligt departementschefen numera knappast att sådana lån beviljades. Statsutskottet yttrade att orter alltjämt fanns, där arbetsmarknadsförhållandena var sådana, att det var försvarligt att lån beviljades för uppförande av bostäder avsedda för visst industriföretags anställda; i dylika fall borde liksom dittills lån kunna beviljas. Riksdagen beslöt i enlighet med utskottets utlåtande.

Bostadsstyrelsen redogjorde härefter för sina år 1954 meddelade anvisningar till de kommunala förmedlingsorganen; anvisningarna kan sägas ge uttryck åt ett försiktigt beaktande av arbetsmarknadsintresset. Beträffande tillämpningen av bostadslånekungörelsen uppgav bostadsstyrelsen vidare:

Framställning om godkännande av kopplingsklausul hade förekommit i begränsad omfattning och merendels avsett industrianställda. De lånebeviljande organen hade dels i regel för godkännande förutsatt att den lokala fackföreningen tillstyrkt framställningen, dels alltid såsom villkor uppställt att det kommunala förmedlingsorganet ej haft någon erinran. Vid lån till av landsting bildade stiftelser hade kopplingsklausul medgivits med hänsyn till verksamhetens utpräglade samhällsnytta, varvid dock förutsattes varsamhet vid tillämpningen och rätt att kvarbo vid pensionering eller långvarig sjukdom; tillika hade som villkor uppställts rätt för efterlevande att kvarbo rimlig tid efter befattningshavares död.

Sammanfattningsvis anförde bostadsstyrelsen att möjlighet fanns att i statsbelånade hus medge kopplingsklausul, när så påkallades av särskilda förhållanden, att förutsättningar förelåg att vid särskilda skäl tillåta förlängning av klausulens tillämpningstid utöver femårsgränsen enligt tillämpningsföreskrifterna till bostadslånekungörelsen samt att det var angeläget att länsbostadsnämnderna samrådde med bostadsstyrelsen för ernående av enhetlighet i tillämpningen.

Vederbörande statsråd redogjorde i sitt svar på interpellationen för lånereglerna och tillämpningsföreskrifterna samt yttrade vidare bl. a., att det var angeläget att de boendes besittningsrätt ej annat än i alldeles särskilda fall gjordes beroende av deras anställningsförhållanden. Statsrådet var därför icke beredd att medverka till utvidgning av möjligheterna att medge kopplingsklausul vid uthyrning av statsbelånade bostäder.

Praxis ang. gränsdragningen tjänstebostad—personalhyresbostad

Hyresregleringsmyndighet är icke i och för sig behörig att avgöra den rättsliga frågan huruvida hyresavtal föreligger eller ej. Emellertid skulle det vara praktiskt otillfredsställande att i mål om besittningsskydd enligt HyReL hänvisa rättsfrågan till domstol och i avvaktan härpå låta målet vila hos hy-

oegentligt och åsyftar icke annat än koppling anställning—bostad. I fortsättningen av detta avsnitt förutsättes att fråga är enbart om personalhyresbostäder.

[8] Jfr prop. 1953: 138 s. 92—96, SU 1953: 153 s. 42—43.

resregleringsorganen. Dessa har därför mestadels föredragit att upptaga målen till prövning och därvid som förutsättning och utgångspunkt gjort ett antagande i rättsfrågan, parterna obetaget att samtidigt eller efteråt gå till domstol i saken.[9] Hyresregleringsorganen har sålunda avgjort en mängd tvister om gränsdragningen mellan tjänstebostad och personalhyresbostad.[10]

I *domstolspraxis utanför BesL* har frågan varit föremål för flera avgöranden under senare år, samtliga avseende fastighetsskötare.

1) *NJA 1955 C 756*. S. var enligt arbetslistan anställd hos fastighetsägaren B. Riksavtalet gällde. Dessutom fanns särskilt hyreskontrakt av innehåll, att lägenheten uthyrdes för att användas som »tjänstebostad för portvaktssysslan». S. uppsades från anställningen, varvid angavs att uppsägningen avsåg även avflyttning från bostaden. *Hyresnämnden* förklarade sig ej behörig att till prövning upptaga ansökan om ogiltigförklaring, men *hyresrådet* fann HyReL tillämplig och återförvisade målet, varefter vid förnyad prövning hyresnämnden ogillade S:s talan om ogiltigförklaring samt hyresrådet ej fann skäl bifalla av S. anförda besvär (avflyttningstidpunkten var då sedan flera månader passerad). B. yrkade avhysning, som bestreds under hänvisning till det särskilt upprättade hyreskontraktet. *ÖÄ* fann upplåtelsen ha ingått som ett led i anställningsavtalet, varför HyReL ej var tillämplig (målet var då fortfarande under prövning hos hyresregleringsmyndigheterna), och då laga uppsägning skett samt S. ej förebragt sannolika skäl för att han ändå skulle ha rätt att kvarbo, bifölls B:s talan. *Svea hovrätt* anmärkte, att i arbetslistan angivits visst värde å lägenheten, att enligt arbetslistan ersättning för bostaden skulle betalas månadsvis i förskott, medan årslönen för portvaktsarbetet skulle betalas månadsvis i efterskott, att arbetslistan i övrigt icke innehöll bestämmelser om bostadsupplåtelsen, att icke heller riksavtalet och den lokala prislistan för Stockholm innehöll någon närmare reglering av upplåtelsen, att lägenheten ostridigt icke var utrustad med särskilda anordningar för skötseln av portvaktssysslan eller utgjorde en ovillkorlig förutsättning för skötseln samt att, även om löneförmånerna överstigit vad S. hade att utgiva i ersättning för lägenheten, portvaktsarbetet som endast utgjorde bisyssla knappast kunde anses ha varit det dominerande momentet i parternas uppgörelse. Hovrätten kom på dessa och övriga omständigheter fram till att det förelåg såväl tjänsteavtal som hyresavtal, vilka borde bedömas oberoende av varandra. Efter anmärkning att uppsägningen var giltig i den mån den icke av hyresregleringsmyndighet förklarades ogiltig samt att sådan ogiltigförklaring ej skett, fastställde hovrätten ÖÄ:s utslag. — *HD* yttrade, efter redogörelse för uppsägningen och hyresrådets utslag: S. har vid dessa förhållanden, även med den av honom hävdade ståndpunkten att HyReL är tillämplig, blivit skyldig att avflytta — — —. Hovrättens beslut fastställdes.

2) I *NJA 1962 s. 554* sattes frågan mera på sin spets. S. var enligt arbetslista anställd hos fastighetsägaren E. Riksavtalet var tillämpligt. Enligt arbetslistan var S:s årsinkomst av anställningen 6 905 kr., medan ersättningen för bostaden var 1 134 kr. efter reducering med 10 %. S. uppsades från anställningen och bostaden. *Hyresnämnden* fann sig, enär upplåtelsen ingick som led i ett tjänsteavtal, icke

[9] Det angivna förfarandet skildras utförligare av Hedfeldt s. 117—118. Jfr Lejman, Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst (1951) s. 14.

[10] Ang. hyresrådets praxis se Hedfeldt s. 38—39 samt nr 471 den 8 okt. 1957 i hyresrådets rättsfallssamling (busstationsföreståndare, HyReL ej tillämplig). Se även hyresrådets avgöranden, återgivna i efterföljande rättsfallsreferat från de allmänna domstolarna. Enligt Hedfeldt s. 38 är det svårt att ur hyresregleringspraxis utläsa någon klar linje i gränsdragningsfrågan. Det kan tilläggas att de i hyresrådets avgöranden deltagande företrädarna för partsorganisationerna ofta varit skiljaktiga. Jämför not 11 här nedan.

behörig upptaga målet. *Hyresrådet* fann HyReL tillämplig på upplåtelsen av bostaden och återförvisade målet till nämnden, vilken i nytt beslut förlängde hyresförhållandet. Innan hyresregleringsmålet avslutats yrkade E. hos ÖÄ avhysning, varvid framhölls bl. a. att E. och S. i överensstämmelse med riksavtalet vid arbetslistans upprättande överenskommit att lägenheten skulle vara tjänstebostad. *ÖÄ* fann upplåtelsen ha ingått som ett led i anställningsavtalet och yttrade vidare: I målet är ostridigt att riksavtalet reglerar anställningsavtalet — — —. Vid nämnda förhållanden är HyReL icke tillämplig. — — — Enär skyldighet förty inträtt för S. att avträda lägenheten samt han icke förebragt sannolika skäl att han ändock skulle äga kvarsitta, ålägges S. att avflytta. I *Svea hovrätt* åberopade S. bl. a. att avtalet mellan honom och E. var ett kombinerat tjänste- och hyresavtal, i vilket hyresmomentet hade den självständighet och betydelse att HyReL var tillämplig på bostadsupplåtelsen. E. hänvisade å sin sida till olika tjänstemoment i avtalet samt gjorde gällande, att det för ett behörigt fullgörande av sysslorna krävdes att fastighetsskötaren bodde i den anvisade tjänstebostaden, varjämte E. framhöll att, såsom kompensation för att S. bodde i tjänstebostaden utan hela de rättigheter en hyresgäst åtnjöt, ersättningen för bostaden reducerats. Hovrätten fann ej skäl att göra ändring i ÖÄ:s utslag. I *HD* framhölls av S. bl. a. att lägenheten ej hade särskild utrustning eller särskilt läge och icke var särskilt avsedd för portvakt, samt av E. bl. a. att de av S. sålunda andragna förhållandena, vilka vitsordades, saknade betydelse men att en mängd angivna göromål och anordningar i fastigheten krävde att fastighetsskötaren bodde i fastigheten. *HD* (3 justitieråd) fastställde hovrättens utslag med följande motivering: Bostadsupplåtelsen hade varit betingad av anställningen som portvakt. Av utredningen framgick, att lönen väsentligen överstigit hyresvärdet samt att enligt anställningsavtalet — vilket reglerats av riksavtalet — lägenheten skulle vara tjänstebostad och hyresersättningen i följd härav minskas med 10 % av lägenhetens marknadsvärde. Anledning saknades att ifrågasätta riktigheten av E:s uppgift, att fastighetsskötaren för att på ett praktiskt sätt kunna sköta sitt arbete borde bo i fastigheten. Med hänsyn till vad sålunda upptagits och i övrigt förekommit i målet måste momentet av tjänst anses så dominerande, att rättsförhållandet borde i sin helhet betraktas som ett tjänsteavtal. HyReL var därför icke tillämplig på bostadsupplåtelsen. *Två ledamöter* var skiljaktiga och anförde: Bostadsupplåtelsen hade varit betingad av anställningen som portvakt. Såvitt av utredningen framgick förelåg emellertid icke sådana omständigheter beträffande bostadens belägenhet eller utrustning att bostaden, för vilken visst hyresbelopp avtalats, måste anses avsedd för portvakt i fastigheten eller med andra ord att just den till S. upplåtna lägenheten borde bebos av portvakt för att sysslan skulle kunna skötas på ett praktiskt sätt. Inte heller hade visats att momentet av tjänst var så utpräglat, att rättsförhållandet i sin helhet borde betraktas som ett tjänsteavtal, ehuru däri ingick även upplåtelse av lägenhet. På grund härav fick, oavsett att enligt det för arbetsavtalet mellan portvakten gällande kollektivavtalet bostaden utgjorde tjänstebostad, HyReL anses tillämplig å bostadsupplåtelsen.[11]

3) *NJA 1963 s. 446.* K. var anställd och hade bostad på samma sätt som i föregående rättsfall. Därjämte var särskilt hyreskontrakt upprättat. Sedan K. uppsagts

[11] HD infordrade i målet utlåtanden från hyresrådet, där skiljaktiga meningar uttalades mellan å ena sidan de opartiska ledamöterna och hyresgästrepresentanterna samt å andra sidan fastighetsägarrepresentanterna, ävensom från Fastigheternas förhandlingsorganisation och Svenska Fastighetsarbetareförbundet. Beträffande dessa utlåtanden, som är av stort intresse, hänvisas till referatet i NJA. Efter detta avgörande ändrade hyresrådet i rättsfall nr 612 den 12 oktober 1962 sin praxis i fastighetsskötarmål och upptog icke besittningsskyddsfrågan till prövning. Samma utgång fick fallet nr 649 den 11 februari 1965, även avseende fastighetsskötare.

från anställningen men ej flyttat, begärde fastighetsägaren, en förening, avhysning. K. gjorde gällande att det var fråga om hyresavtal; det särskilt upprättade hyreskontraktet innehöll icke skyldighet att flytta vid anställningens upphörande. *Överexekutor* ansåg tvisten ej kunna avgöras handräckningsvis, men *Svea hovrätt* biföll föreningens yrkande på följande skäl: Bostadsupplåtelsen var betingad av K:s anställning som portvakt. Av utredningen framgick att lönen icke oväsentligt överstigit hyresvärdet samt att enligt arbetslistan — reglerad av riksavtalet — lägenheten skulle vara tjänstebostad och hyresersättningen i följd därav minskas med 10 % av marknadsvärdet. Med hänsyn till vad sålunda anförts måste momentet av tjänst vara så dominerande, att rättsförhållandet i sin helhet borde betraktas som tjänsteavtal. Sedan K. fullföljt talan och prövningstillstånd beviljats, upplyste K. att han flyttat men vidhöll sin talan med hänsyn till rättegångskostnaderna. Föreningen nedlade nu sin talan. Föredragande revisionssekreteraren ingick i sitt betänkande i materiell prövning av rättsförhållandet och fann att, enär detta i sin helhet var att anse som tjänsteavtal samt K. alltså varit skyldig att flytta, K. icke var berättigad till ersättning för rättegångskostnad. *HD* ogillade emellertid utan materiell prövning K:s yrkande om ersättning för rättegångskostnad på processuell grund.

4) *Svea hovrätts utslag den 21 oktober 1964:* A. var anställd hos fastighetsägaren G. enligt personligt avtal (ej kollektivavtal) med kopplings- och avflyttningsklausul samt uttrycket »tjänstebostad». G. uppsade A under åberopande av bristfälligt uppfyllande av tjänsteåliggandena. A begärde ogiltigförklaring av uppsägningen, såvitt avsåg avflyttning, och hyresnämnden, vars beslut fastställdes av hyresrådet, fann HyReL tillämplig och förklarade uppsägningen ogiltig. A. avled därefter, varpå dödsboet anmanades flytta men kvarbodde samt G. yrkade avhysning. *ÖÄ* biföll yrkandet under motivering att upplåtelsen av bostaden avtalsenligt varit begränsad till A:s anställningstid. *Hovrätten* yttrade: Upplåtelsen hade visserligen varit betingad av A:s anställning. Hyran, 1 550 kr. jämte tillägg, hade emellertid väsentligt överstigit lönen, 780 kr. Bostadens belägenhet eller utrustning visade icke att den måste vara avsedd för portvakt. Med hänsyn härtill och vad i övrigt förekommit kunde tjänstemomentet icke anses så dominerande i rättsförhållandet, att detta borde betraktas som tjänsteavtal. Oavsett vad som avtalats kunde upplåtelsen därför icke anses ha varit begränsad till tiden för anställningen. Då G. ej heller i övrigt andragit skäl för avflyttning, ogillade hovrätten avhysningsyrkandet.

I *praxis enligt BesL* har intet gränsdragningsfall påträffats.

Praxis då HyReL är tillämplig

Hyresrådet har på begäran avgivit följande yttrande:

Om det av utredningen i målet klart framgår, att lägenheten uthyrts under förutsättning att hyresgästen innehar viss anställning och att hyresförhållandet skall upphöra om anställningen upphör, samt det tillika är utrett att hyresgästen vid upplåtelsen av lägenheten var medveten om dessa förutsättningar, brukar en uppsägning, som föranletts av att anställningen upphört, icke anses obillig. I ett fall (rättsfallssamlingen nr 616 den 12 dec. 1962) ansågs emellertid det förhållandet att anställningen upphört på grund av att arbetsgivaren nedlagt sin verksamhet icke böra medföra skyldighet för arbetstagaren-hyresgästen att avflytta. Anledningen till anställningens upphörande brukar eljest ej påverka bedömandet av uppsägningsfrågan i vidare mån än att viss hänsyn därtill tages vid bestämmandet av det anstånd med avflyttningen som enligt praxis regelmässigt medges hyresgäst

varom här är fråga. Vid bestämmande av anståndstidens längd kommer även sådana omständigheter i betraktande som, å ena sidan, hyresgästens personliga förhållanden och möjligheter att skaffa annan bostad samt, å andra sidan, hyresvärdens behov av lägenheten för annan hos honom anställd. Längre anstånd än cirka sex månader är mindre vanligt. Det bör anmärkas, att det ofta kan inträffa att hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden inom en månad därefter anmodat honom att flytta. Hyresförhållandet har i så fall jämlikt 6 § HL förlängts på obestämd tid. Vid prövning av därefter skedd uppsägning anses hyresförhållandet icke längre formellt anknutet till anställningen, vilket dock icke hindrar att det tidigare anställningsförhållandet i vissa situationer kan tillmätas betydelse för uppsägningsfrågans bedömande.

Besittningsskyddslagen

BesL upptar i 1 § d) såsom särskild optionsbrytande grund, att hyresgästen själv lämnat anställning varav bostadsupplåtelsen var betingad eller eljest givit anledning till att anställningen upphört samt att synnerliga skäl icke talar för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal. I sak samma formulering förekom i departementspromemorian. Där gjordes ett försök[12] att exemplifiera de synnerliga skäl, på vilka hyresgästen skulle kunna erhålla nytt hyresavtal, oaktat han själv givit anledning till anställningens upphörande; om arbetsgivaren bragt avtalet till slut utan något hyresgästens förvållande, borde hyresgästen erhålla rätt till nytt hyresavtal, såvida ej generalklausulen i 1 § e)[13] ledde till motsatsen.

Departementschefen[14] gjorde en inledande avvägning mellan arbetskraftsintresset och bostadsskyddet och fann, ehuru avvägningen var vansklig, en godtagbar lösning stå att vinna efter promemorians riktlinjer samt yttrade vidare:

> Om hyresgästen själv lämnat anställningen eller eljest genom något sitt förhållande givit anledning till att anställningen upphört, bör han sålunda i princip icke äga påkalla nytt hyresavtal. Endast om synnerliga skäl talar därför — såsom om avflyttningen skulle medföra svåra personliga olägenheter för hyresgästen eller hans familj och hans kvarboende icke skulle medföra avsevärt men för hyresvärden — bör hyresgästen äga rätt till nytt avtal. För den situationen åter att det är hyresvärden-arbetsgivaren som sagt upp arbetsavtalet och detta icke har sin grund i något förhållande, som ligger hyresgästen-arbetstagaren till last, skulle det föra för långt att stadga att hyresgästen i princip skall vara skyldig att avflytta. Visserligen kan det även i detta fall vara ett väsentligt intresse för arbetsgivaren att få lägenheten friställd för en ny arbetstagare. Men en regel av antytt innehåll skulle vara ägnad att göra hyresgästen-arbetstagarens ställning alltför otrygg. Något särskilt undantag från grundsatsen i lagen, att hyresgäst har rätt till nytt hyresavtal, när det tidigare avtalet löper ut, synes därför icke böra göras i detta fall. Intresseavvägningen mellan hyresgäst och hyresvärd får här ske enligt det generella undantagsstadgandet. Vad jag här förordat står i huvudsak i överensstämmelse med den praxis, som utbildats vid tillämpningen av motsvarande bestäm-

[12] Lundvik s. 11.
[13] I huvudsak motsvarande 1 § e) i lagen.
[14] Prop. 1956: 168 s. 76—77.

melser i hyresregleringslagen, och jag kan icke finna, att några principiella betänkligheter möter mot denna lösning.

Vid lagrådsgranskningen riktades kritik mot den i förslaget gjorda åtskillnaden mellan det fall, där anställningens upphörande kunde tillskrivas hyresgästen, och det motsatta fallet. Departementschefen fann sig emellertid icke föranledd frångå sitt tidigare uttalande:

Det skulle föra för långt att stadga att hyresgästen i princip skall vara skyldig att lämna lägenheten, även om det är arbetsgivaren som sagt upp arbetsavtalet och detta icke har sin grund i något förhållande som ligger hyresgästen-arbetstagaren till last. Arbetsgivarens skäliga anspråk på att kunna få förfoga över lägenheten för annan arbetstagares räkning kan tillgodoses genom tillämpning av det allmänna undantagsstadgandet.

Praxis enligt BesL

1) Byggmästaren K. var sedan 1951 anställd hos ett bolag och hyrde sedan 1954 en fyrarumslägenhet med kopplingsklausul (orten aldrig hyresreglerad). Bolaget uppsade, enär byggnadsverksamhet ej längre bedrevs, K. från anställningen fr. o. m. d. 1 april 1959 och från lägenheten fr. o. m. d. 1 jan. 1960. K. yrkade nytt hyresavtal till d. 1 juli 1960. Bolaget sade sig behöva lägenheten för en skogvaktare och erbjöd K. tillfälligt en tvårumslägenhet. K. anförde att han vid uppsägningen från tjänsten bibringats och därefter en tid haft uppfattningen, att han skulle bli återanställd hos bolaget efter ett par år, samt att den erbjudna lägenheten var för liten (gift, 4 barn). Häradsrätten ansåg K. ha stöd för dessa uppgifter och fann, även med beaktande av bolagets intresse att disponera lägenheten, billigheten fordra längre rådrum åt K. och berättigade honom till nytt hyresavtal till d. 1 april 1960. — Anm. Domen, som meddelades d. 27 nov. och innebar tre månaders förlängning efter d. 1 jan., hade lika väl kunnat konstrueras som ogillande av K:s talan men med skäligt (tre månaders) anstånd med avflyttningen enligt 7 § BesL. Detta hade kunnat vara av betydelse för rättegångskostnaderna, som nu kvittades.

2) En arbetare, som varit anställd hos ett bolag i 50 år och under 53 år med sin hustru bebott en lägenhet med avflyttningsskyldighet en månad efter anställningens upphörande, hade bott kvar en tid efter pensioneringen och avled, efterlämnande änkan som var blind. Tre månader efter dödsfallet uppsades änkan till avflyttning om en månad. Mot bolagets obestridda påstående att huset skulle rivas (dåligt hus, dyrbar vintervägh̊allning) vägde häradsrätten änkans långa tid i lägenheten och hennes med hänsyn till blindheten betydelsefulla vana vid densamma (bolaget hade erbjudit annan lägenhet). Då avflyttning skulle vålla svåra personliga olägenheter, medan kvarboende ej kunde anses medföra avsevärt men för bolaget, berättigades änkan till nytt hyresavtal, liksom det förra på obestämd tid (bolaget hade i första hand bestritt käromålet och i andra hand medgivit fortsatt hyresförhållande under 1 1/2 år efter huvudförhandlingen). — Anm. Då hyresgästen bodde kvar efter sin pensionering, upphörde strängt taget kopplingen, men bolaget synes ha åberopat det ursprungliga avtalet. Hyresvillkoren ändrades så att bolaget slapp vintervägh̊allningen, men detta torde ha varit utan betydelse för utgången. Orten hade aldrig varit hyresreglerad. Bostadsbehovet i och för sig (bolagets eller hyresgästens) diskuterades ej.

3) A., som sedan 1952 hyrde en lägenhet av ett bolag med flyttningsskyldighet en månad efter anställningens upphörande, uppsades 1955 från anställningen och

bostaden, sedan han blivit sjuk och slutat arbeta. Avflyttningsuppsägningen fullföljdes dock ej utan A. bodde kvar tills ny uppsägning gjordes till avflyttning i början av 1961. Häradsrätten fann att A. själv givit anledning till anställningens upphörande. Med hänsyn till den långa tid som förflutit sedan dess förelåg ej synnerliga skäl för rätt till nytt hyresavtal, och anledning till sådant fanns ej heller däri att A. fått kvarbo så länge efter anställningens upphörande. (Bolagets behov att disponera lägenheten nämndes ej i domskälen; orten hade aldrig varit hyresreglerad.)

4) B. hyrde av arbetsgivaren en lägenhet med kopplings- och avflyttningsklausul. B. lämnade anställningen och uppsades från lägenheten. Häradsrätten uttalade att B. frivilligt lämnat anställningen och att synnerliga skäl ej förelåg för nytt hyresavtal. Talan ogillades men anstånd med avflyttningen beviljades ett halvår efter domen (helt år efter den ursprungliga avflyttningsdagen).

HLK:s förslag

I fråga om gränsdragningen kan HLK[15] i viss mån anses ha övergivit överviktsprincipen till förmån för funktionsprincipen:

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, lärer 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 anställde 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. 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. (Avslutningsvis uttalade HLK sin anslutning till hyresrådets praxis beträffande de talrika upplåtelserna åt tjänstemän och arbetare inom industrin, vilka icke på grund av arbetsuppgiftens art behöver bebo viss bestämd bostad.)

[15] HLK s. 94—95.

Beträffande *besittningsskyddets innehåll* frångick HLK, såsom förut nämnts, BesL:s system, i det att HLK icke upptog någon specialklausul angående de kopplade avtalsförhållandena utan hänvisade dessa till den avslutande generalklausulen i 43 § andra stycket 6. av innehåll, att rätt till nytt hyresavtal icke förelåg då hyresvärden i annat fall än i de speciellt beskrivna situationerna hade skälig anledning fordra att hyresgästen skulle flytta. I motiven yttrade HLK[16]:

Intresseavvägningen får icke alldeles 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. Allmänt sett varierar vid normal bostadsförsörjning nämnda behov i styrka efter 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 allmänhet 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 in-

[16] s. 96.

tresse 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.

Remissgranskningen av HLK:s förslag

Vad först beträffar *gränsdragningen tjänstebostad-personalhyresbostad* förklarade sig *hyresrådet* (i denna del enhälligt) väl kunna instämma i HLK:s synpunkter angående det funktionella sambandet men sade sig dock vilja framhålla

att det torde bliva mer och mer sällsynt att det är av väsentlig betydelse för arbetsgivaren att den anställde bor i en bestämd lägenhet. Så lär förhållandet vara beträffande flertalet av de fall, vilka kommittén anfört som exempel på bostadsupplåtelser, vilka normalt bör betraktas allenast som ett moment i ett rent tjänsteavtal. Särskilt bör beaktas att det statliga bostadstvånget i avsevärd grad inskränkts. Vad angår fastighetsskötare och portvakter har hyresrådet vid tillämpning av hyresregleringslagen utgått från att sådana upplåtelser utgör hyresavtal, såvida icke på grund av särskilda förhållanden arbetstagaren måste bebo lägenheten, t. ex. därför att lägenheten är utrustad med anordningar för bevakning av porten eller dylikt.

Statens bostadsnämnd yttrade:

I betänkandet anges såsom exempel på bostadsupplåtelse, som bör betraktas som moment i ett rent arbetsavtal, vissa upplåtelser, vilka emellertid inom den statliga sektorn icke ansetts vara av den beskaffenhet, att tjänstebostadstvång i framtiden skall förekomma, exempelvis lotspersonal, banvakt, domänverkets skogvaktare och skolvaktmästare. Att det i nu berörda fall råder ett sådant funktionellt samband mellan tjänsten och bostadsupplåtelsen, att fråga icke är om hyresavtal, torde vara uppenbart, och däråt har ju kommittén också givit uttryck. Även i andra fall kan det nog stundom föreligga ett funktionellt samband mellan bostadsupplåtelsen och tjänsten, ehuru det icke tagit sig ett så starkt uttryck, att bostadstvång ansetts vara befogat, men i allmänhet är det då en ren bostadsförsörjningsfråga. För att undgå oklarhet synes det bostadsnämnden vara naturligt, att inom förevarande område alla upplåtelser, för vilka ersättning utgår och som icke är tjänstebostadsupplåtelser, klassificeras som hyresavtal.

Häradshövdingföreningen anslöt sig i sitt yttrande till överviktsprincipen. *Stadsförbundet* framhöll att det funktionella sambandet kunde föreligga även utan att bostadstvång föreskrivits, vilket även fick anses vara HLK:s uppfattning. Liknande åsikt anfördes av *Landskommunernas förbund,* som accepterade det funktionella sambandet såsom norm men ansåg att kraven på detsamma ej fick ställas alltför högt.

LO åberopade ett av *Fastighetsarbetareförbundet* avgivet yttrande, vilket bl. a. innehöll:

Systemet med tjänstebostäder medför i flera avseenden stora olägenheter. I ett rättssamhälle som vårt borde detta beroendeförhållande i princip kunna ställas på avskrivning i en hyreslagstiftning, som siktar framåt i tiden, även om ett avskaffande av tjänstebostäder i praktiken icke är helt genomförbart. För vissa slag av tjänster, exempelvis fyr- och lotspersonal, finns som regel icke större antal bostäder än antalet befattningshavare, vilket gör att bostäderna måste fri-

ställas i samband med tjänstens upphörande för att bostad skall kunna beredas efterträdaren. När det gäller hyreshus blir det numera allt mindre vanligt med särskilda s. k. portvaktslägenheter, d. v. s. sådana som endera är placerade vid sidan av porten eller där alarmanordningar från pannrum eller hissar installerats. Fastighetsarbetarens lägenhet har i stor utsträckning icke annan funktionell natur för fastighetsskötseln än att den bebos av vederbörande. Att hyresförhållandet under sådana omständigheter skall upphöra utan vidare i samband med anställningsförhållandet anser vi icke riktigt. Det borde finnas möjlighet för arbetstagare, om han så önskar, att få under prövning vilket som kan vara mest vägande: fastighetsarbetarens (hyresgästens) behov och intresse av att få behålla lägenheten eller fastighetsägarens verkliga behov att kunna förfoga över densamma för efterträdare i tjänsten. Den ännu, särskilt bland privata fastighetsägare rådande uppfattningen att fastighetsarbetaren nödvändigtvis måste bo inom fastigheten, är enligt vår mening betydligt överdriven. Denna gammalmodiga uppfattning är i långa stycken en kvarleva från den tid då fastighetens port hölls låst dygnet om och passades av portvakten. Vi anser således att optionsrätten i princip bör bli obligatorisk för alla bostadslägenheter.

LO instämde i vad förbundet anfört beträffande lägenheter för »fastighetsskötare och portvakter» men fann beträffande de andra av HLK särskilt nämnda kategorierna, såsom fyr- och lotspersonal, lantarbetare, skolvaktmästare m. fl., att med hänsyn till det starkare funktionella sambandet bostadsupplåtelser i dessa fall borde kunna betraktas såsom ett moment i ett rent arbetsavtal. Dock borde enligt LO även här möjlighet finnas för prövning av hyresgästens och hyresvärdens intressen.

Vad härefter angår *besittningsskyddets innehåll* föreslog *hovrätten för Övre Norrland,* att de kopplade avtalsförhållandena skulle undantagas från besittningsskyddets tillämplighetsområde. Det fanns enligt hovrättens mening icke bärande skäl att betaga arbetsgivare, som hyrt eller byggt bostäder uteslutande för att ställa dessa, eventuellt mot låg hyra, till sina anställdas förfogande, rätten att disponera över bostäderna just för detta ändamål.

Hyresrådets majoritet (de opartiska ledamöterna samt fastighetsägarrepresentanterna) yttrade:

Om en lägenhetsupplåtelse sker under förbehåll att den icke skall vara längre än den anställning, som betingar upplåtelsen, bör hyresgästen icke äga rätt till nytt hyresavtal, såvida det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att erhålla dispositionsrätten till lägenheten. I likhet med kommittén anser hyresrådet, att den omständigheten att ena parten mer än den andra givit anledning till anställningens upphörande i och för sig icke bör vara avgörande för utgången av optionstalan.

Hyresrådets minoritet (hyresgästernas båda företrädare) yttrade:

Det kan icke vara ett allmänt intresse att hyresrätten till en bostad blir beroende av frånträdandet av ett anställningsförhållande. En i och för sig önskvärd rörlighet för arbetskraften förhindras genom »kopplade» avtal. Det torde ej som kommittén framhållit generellt sett ligga i »produktionens intresse» att ett sådant system för bostadsupplåtelse bibehålles. Anställningsförhållandets upphörande bör därför i allmänhet ej påverka hyresrätten.

Häradshövdingföreningen förordade fortsatt tillämpning av hyresrådets praxis, något som borde framgå av lagtext eller motiv. *Bostadsstyrelsen* anförde — med beskrivning av tillämpningen av bostadslånekungörelsen — att förslaget överensstämde med styrelsens uppfattning i frågan. *Statens bostadsnämnd* yttrade:

Över huvud taget bör avflyttningsklausul godkännas som optionsbrytande, då fråga är om upplåtelse i fastighet som icke tillkommit för att tillgodose bostadsförsörjningen i allmänhet på orten. Det kan för den anställde knappast te sig onaturligt, att han nödgas lämna bostaden, när anställningsförhållandet upphört. En myndighet som ekonomiskt engagerar sig i ett bostadsbyggande för sina anställda bör ges mesta möjliga säkerhet för att bostäderna på lång sikt kommer att utnyttjas för det avsedda ändamålet. Ett alltför rigoröst besittningsskydd kan knappast bidraga till att stimulera myndighet, i vars uppgifter ej ingår ansvaret för bostadsförsörjningen i allmänhet på en ort, till eget bostadsbyggande.

Statens personalbostadsdelegation framhöll, att den statliga tjänstebostadsreformen hos en del myndigheter väckt tvekan och att deras medverkan kunnat erhållas endast genom hänvisning till möjligheterna att i personalhyreskontrakt ha avflyttningsklausul. I sina anvisningar till myndigheterna hade SPD förordat restriktivitet med dessa klausuler, vilket dock ej alltid iakttagits. Detta var emellertid enligt SPD förklarligt med det för myndigheterna vitala intresset att kunna använda bostäderna för personalen, och SPD tyckte sig i HLK:s motiv finna stöd för en relativt vidsträckt tillämpning av de optionsbrytande grunderna uti ifrågavarande fall. Även *järnvägsstyrelsen* och *vattenfallsstyrelsen* gav uttryck för uppfattningen att stor hänsyn måste tagas till att bostaden avsetts för anställd; järnvägsstyrelsen anförde för sin del att, om HLK:s förslag icke vann beaktande eller om gällande praxis förändrades, det syntes nödvändigt att ompröva frågan om bostadstvång, vars slopande i stor utsträckning styrelsen kunnat tillstyrka under förutsättning att man kunde utnyttja avflyttningsklausulen i personalhyreskontrakten. Liknande synpunkter anlades av *byggnadsstyrelsen,* som ansåg det vara av vitalt intresse för staten att kunna disponera bostaden, om hyresgästen lämnade sin tjänst. Även om det av HLK åberopade funktionella sambandet kunde vara mindre entydigt, måste anställning respekteras som villkor för uthyrning. *Länsstyrelsen i Uppsala län* tillstyrkte option endast då hyresgästens skiljande från bostaden framstod som uppenbart obilligt och anförde vidare:

Många industrier har med stora kostnader uppfört arbetarbostäder i syfte att genom erbjudande av bostad kunna knyta till sig en arbetarstam. Hyran för dessa bostäder är ofta betydligt lägre än för motsvarande bostäder i andra hus på platsen. Optionsrätt skulle på längre sikt minska företagens intresse att med egna kapitalintressen deltaga i bostadsproduktionen.

Liknande uttalanden med avseende å bostäder upplåtna åt personal i offentlig tjänst gjordes av *stadsförbundet, landskommunernas förbund* och *landstingsförbundet,* det sistnämnda under framhållande att jämväl verk-

samhetens särskilda krav på viss beredskap borde medtagas bland kriterierna på fall, där hyresvärdens intresse att disponera lägenheten kunde väga tungt i förhållande till hyresgästens intresse att bo kvar. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* ansåg att BesL:s bestämmelser angående optionsrättens brytande i fall då hyresgästen själv lämnat anställningen borde intagas i den nya lagen, därest optionsrätten för de ifrågavarande lägenheterna bibehölls.

Fastighetsägareförbundet yttrade:

I fråga om de upplåtelser av bostad åt arbetare och tjänstemän, som förekommer särskilt inom industrin, varvid arbetstagaren inte på grund av uppgiftens art måste bo i den upplåtna lägenheten eller annan därmed likställd lägenhet, synes vad kommittén anfört inte vara fritt från invändningar. Den av kommittén förordade gränsdragningen mellan landsbygden och brukssamhällen å ena, samt orter med mera differentierad hyresmarknad — t. ex. större tätorter med mångskiftande näringsliv — å andra sidan, synes inte kunna leda till rimliga resultat i de särskilda fall, som kunna uppkomma. Även inom större tätorter med mera differentierad hyresmarknad torde sambandet mellan anställning och bostadsupplåtelse ofta vara så klart, att någon tvekan inte kan föreligga om att fortsatt anställning utgjort en förutsättning för bostadsupplåtelsen. Det skulle då vara stridande mot grunderna för optionsrätten, om bostadsupplåtelsen inte skulle upphöra samtidigt med anställningen. Ett av de viktigaste skälen till kvarboenderätten — nämligen att en hyresgäst som förhyrt en lägenhet för att användas till bostad i allmänhet inte har anledning förutsätta annat än att han skall få kvarbo i den förhyrda lägenheten — har också uttryckts så att hyresvärden, sedan uthyrning skett till hyresgästen, inte bör få uppsäga hyresgästen för avflyttning av annan anledning än denne vid hyresavtalets ingående haft anledning taga i beräkning. Den av kommittén förordade ordningen strider sålunda mot vad som angivits såsom grunden för uppkomsten av en optionsrätt. I de fall, då hyresgästen i samband med anställning erhållit bostad av arbetsgivaren och det därvid kommit till tydligt uttryck att bostaden upplåtits åt hyresgästen i samband med anställningen samt att bostadsupplåtelsen skall upphöra, när anställningen upphör, borde i allmänhet saknas förutsättning för inträde av en kvarboenderätt. Huvudregeln bör därför i sådana fall alltid vara att bostadsupplåtelsen skall upphöra i händelse av anställningens upphörande. — Om arbetstagaren skulle tillerkännas rätt att i strid med vad som förutsatts vid avtalets tillkomst behålla lägenheten även efter det anställningen upphört, måste detta vara ägnat att minska företagens intresse av att med egna kapitalinsatser deltaga i bostadsproduktionen. Särskilt från vissa arbetstagareorganisationers sida har i den allmänna debatten framhållits, att frånvaron av en kvarboenderätt skulle leda till olägenheter för anställda, som nödgas avböja anbud om förmånligare anställning, eftersom de då skulle minsta sin bostad så snart nuvarande anställning upphör. Att söka undanröja denna olägenhet genom en rätt för den anställde att även efter anställningens upphörande kvarbo i den lägenhet, som genom arbetsgivarens försorg ställts till hans förfogande, kan emellertid inte vara rimligt. En sådan ordning måste leda till att den, som erhållit ett anbud att efterträda annan i tjänsten, måste avböja anbudet därför att den avgångne fortfarande bor i den för tjänstens innehavare avsedda lägenheten, om annan bostad inte finnes att tillgå. Det sist anförda gäller även bostadsupplåtelser till vice värdar och fastighetsarbetare i hyresfastigheter. En lagstadgad kvarboenderätt för sådana anställda skulle, då anställningsavtalen upphört, medföra utomordentliga svårigheter för

fastighetsförvaltningen. I enlighet med det nu anförda bör såsom en särskild upphörsgrund i lagtexten intagas att hyresgästen inte heller skall äga rätt till nytt hyresavtal, då anställning varav upplåtelsen var betingad, upphört och särskilda skäl ej tala för att hyresgästen det oaktat erhåller nytt hyresavtal.

Hyresgästernas Riksförbund bestred att »ett behörigt hänsynstagande till produktionens intresse» krävde, att man på vissa orter i princip måste låta lägenheten följa anställningen. Förbundet fortsatte:

Riksdagen har uttalat sig starkt kritiskt mot det sätt på vilket de hyresregleranде myndigheterna tillämpat hyresregleringslagen vid uppsägningar föranledda av att anställning upphört. Statsmakterna har även i annat sammanhang tagit ställning till denna fråga. För fastighet, inrymmande lägenheter avsedda att uthyras mot s. k. slavkontrakt, vägras sålunda statslån. Det är också känt för förbundet, att representanter för LO och TCO uppvaktat kommitténs ordförande i ärendet, ehuru löntagareorganisationernas därvid deklarerade uppfattning icke redovisas av kommittén. Förbundet finner emellertid att ett upprätthållande av det nuvarande systemet motverkar den önskvärda rörligheten på arbetsmarknaden och kan icke heller finna det med en modern social uppfattning förenligt att löntagare, boende i av arbetsgivaren upplåtna bostäder, tvingas lämna dessa vid pensionsålderns inträde. Systemet med s. k. slavkontrakt är en relik från en svunnen patriarkalisk period och det kan icke visas att sådana upplåtelser fyller annat ändamål än att klavbinda arbetskraften. Sådana avtal bör därför icke utgöra optionsbrytande skäl i annat fall än där den anställdes bostad är belägen inom ett för allmänheten icke tillgängligt industriområde. För sådant fall bör emellertid förlängning vägras endast om fastighetsägaren kunnat erbjuda annan lägenhet åt hyresgästen.

I det yttrande, som avgavs av *Näringslivets Byggnadsdelegation* och som åberopades av *bankföreningen, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, arbetsgivareföreningen, industriförbundet* och *grossistförbundet,* uttalades:

Utgångspunkten för bedömningen bör vara att det i fall av nu ifrågavarande art icke föreligger det kriterium som bör vara den bärande grunden för ett besittningsskydd, nämligen att hyresgästen vid hyresavtalets ingående haft anledning att räkna med att han skall få bo kvar. Vid upplåtelser av s. k. personalbostäder torde det — även om arbetstagaren icke nödvändigtvis måste bo i den upplåtna lägenheten för att kunna utföra sina uppgifter — så gott som undantagslöst stå klart, att anställningsförhållandets fortbestånd utgör en förutsättning för hyresupplåtelsen. Under sådana omständigheter saknas grund för ett besittningsskydd.

Delegationen uttalade vidare samma farhågor som länsstyrelsen i Uppsala län och fastighetsägareförbundet för minskat intresse för bostadsproduktion samt förordade avslutningsvis att kopplade avtalsförhållanden borde hänföras till undantagen i 42 §.

Arbetsgivareföreningen och *industriförbundet* kritiserade i ett gemensamt avgivet yttrande tankegången, att vid bedömningen skulle inverka bl. a. hyresmarknadens struktur på orten samt omfattningen och beskaffenheten av arbetsmarknadsreserven där, varemot den omständigheten att bostadsupplåtelsen betingades av ett anställningsförhållande icke skulle ge

arbetsgivaren någon allmän förmån i intresseavvägningen. Yttrandet fortsatte:

Organisationerna kan för sin del icke finna att kommittén förebragt något bärande skäl för denna uppläggning av reglerna rörande bostadsupplåtelse på grund av tjänst. Tvärtom synes organisationerna, att förslaget i detta hänseende strider mot vissa andra tankegångar. Sålunda vill organisationerna åberopa vad som bland annat anförts som en viktig grund för ett allmänt besittningsskydd, nämligen att parterna vid ett hyresavtals ingående normalt utgår från att hyresvärden ej skall uppsäga hyresgästen till avflyttning, om denne iakttar sina vederbörliga förpliktelser som hyresgäst. Organisationerna vill i fråga om denna åberopade typförutsättning framhålla, att den icke på långt när återspeglar läget vid bostadsupplåtelser till följd av tjänsteförhållande. I sådana fall kommer det tvärtom till särskilt uttryck mellan parterna, att bostadsupplåtelsen är förknippad med anställningen och att den sålunda skall upphöra därest anställningen upphör. Att det gäller bostadsupplåtelser av särskilt slag och att det ej är mer än rimligt att de därmed förbundna avtalsvillkoren också i motsvarande mån beaktas är någonting som jämväl vinner stöd av följande. De föreslagna besittningsskyddsreglerna är avsedda att gälla under ett normaliserat läge på hyresmarknaden. Desto mera naturligt är det då att man ger relevans åt de avtalsförutsättningar som förbindes med bostadsupplåtelser till följd av tjänst. En annan principiell syn skulle i realiteten innebära att man direkt motarbetade företagens åtgärder att just för den egna personalens skull tillhandahålla bostäder. Det kan icke vara hyreslagstiftningens sak att på detta sätt påverka företagen, med andra ord hindra dem från att vidtaga åtgärder som enligt deras uppfattning är rationella. Organisationerna vill understryka, hurusom icke ens under de förhållanden, varå hyresregleringslagen ägt tillämpning, principen varit att man skulle underkänna den rättsliga karaktären av bostadsupplåtelser till följd av tjänst. Det vore desto mera anmärkningsvärt, om sagda princip skulle knäsättas sedan hyresregleringslagen avvecklats. Det sätt varpå kommittén velat i viss mån beakta karaktären av bostadsupplåtelser till följd av tjänst innebär bland annat att man skiljer mellan å ena sidan landsort och bruksorter och å andra sidan tätorter med en »differentierad» hyresmarknad. På de förra skulle arbetsgivarnas intresse ha företräde, på de senare arbetstagarnas. Organisationerna anser för sin del överraskande att kommittén ens funnit det lagtekniskt möjligt att på detta sätt förorda olika principer för områden som icke annat än i undantagsfall är klart avgränsbara från varandra. Med anledning av vad kommittén anför rörande hänsynen till en arbetskraftsreserv på orten vill organisationerna jämväl framhålla, att en domstol näppeligen har möjlighet att pröva huruvida den arbetskraft som är tillgänglig är av det slag som företaget har behov av. Skulle lagregler av nu angivna art genomföras, byggda på allmänna värderingar rörande orternas struktur i olika hänseenden, skulle konsekvensen bli, att man hamnade i en betydande rättsosäkerhet. Det synes vidare uppenbart att det skulle föreligga en avsevärd risk för att sakligt sett likartade fall skulle bli föremål för helt olika bedömning. Sammanfattningsvis leder det ovan anförda för organisationernas del till slutsatsen, att kommitténs förslag rörande bostadsupplåtelser som betingas av tjänsteförhållande icke är godtagbart. Oavsett hur ett eventuellt allmänt besittningsskydd må komma att utformas i fråga om vanliga bostadsupplåtelser, bör det i lagen komma till uttryck, att besittningsskydd icke kan åberopas då anställning varav bostadsupplåtelsen betingats upphör. I andra hand, d. v. s. om den av organisationerna nyss förordade regeln icke befinnes möjlig, vill organisationerna rekommendera att samma principer följes som redan kommit till uttryck i BesL. Enligt denna lag är besittningsskyddet i fråga om tjän-

stebostäder i princip beroende av huruvida arbetsgivaren eller arbetstagaren gett anledning till anställningens upphörande. Detta är en klar utgångspunkt, och det är också en utgångspunkt som har naturlig förankring i den allmänna synen hos arbetsmarknadens parter. Organisationerna kan icke instämma i hyreslagskommitténs uttalande om att anställningens upphörande är en för obestämbar faktor att anknyta till. Hyreslagskommitténs uttalande på denna punkt strider mot beprövad erfarenhet. Frågan om anledningen till anställningens upphörande är en omständighet som mycket lättare kan fastställas än spörsmålet huruvida en viss ort skall anses ha en differentierad eller en odifferentierad hyresmarknad.

KF yttrade, att vid en strikt tillämpning av HLK:s motiv synnerligen egendomliga konsekvenser syntes kunna uppstå, och fortsatte:

Om t. ex. i en ort, där bostadstillgången är otillfredsställande, föreståndaren för en konsumbutik med — som ofta är fallet — bostad i samband med butiken lämnar sin anställning skulle han kunna resa anspråk på att få behålla denna bostad för obestämd tid, medan hans efterträdare finge hyra bostad på annat ställe i bosättningsområdet. Man kan vidare anmärka, att åtskilliga industriföretag, kooperativa och andra som startats på skilda orter ute i landet, samtidigt med sina anläggningar måst sörja för uppförande av bostäder åt sina anställda, inte alltid inom slutet område. Tillräcklig bebyggelse på orten har i många fall inte funnits vid starten och företagets utveckling har sedan betingat ortens tillväxt. I sådana fall kunde det givetvis lända företaget till stora nackdelar, om de anställda med stöd av den besittningsrätt som den nya lagen avser att förläna skulle kunna för överskådlig framtid disponera dessa hyrda lägenheter även sedan deras anställning upphört. I första hand skulle behövlig nyrekrytering försvåras, om de nyanställda skulle hänvisas till bostäder av lägre standard än tjänstebostäderna. I andra hand skulle företagens villighet att genom uppförande av tjänstebostäder åt sina anställda på detta sätt bidraga till bostadsfrågans allmänna lösning betydligt minskas eller helt bortfalla.

Även KF:s slutsats blev att det kopplade avtalsförhållandet borde undantagas från optionsrätten. Något tvångsläge för en anställningssökande att antaga ett erbjudande om anställning sammankopplad med bostad förelåg enligt KF icke, och det kunde dessutom antagas att företagen skulle hålla på villkoret endast när det från driftssynpunkt var strängt nödvändigt.

LO anförde att en lösning av frågan om bostadsupplåtelse betingad av anställning är av största betydelse för fackföreningsrörelsen och fortsatte:

LO, liksom olika fackförbund, har vid olika tillfällen haft anledning att uppmärksamma de, enligt vår mening, otillfredsställande förhållanden som här råder. Sålunda har motioner i frågan om tjänstebostadsupplåtelser[17] behandlats vid ett flertal fackförbunds kongresser. LO och TCO har även gemensamt under utredningsarbetet uppvaktat hyreslagskommittén och därvid framfört sina synpunkter. Organisationen finner det därför så mycket märkligare att kommittén i sitt betänkande icke redovisat dessa löntagarorganisationers syn på de s. k. tjänstebostadsklausulerna eller slavkontrakten. Vid denna uppvaktning liksom vid olika fackförbundskongresser har framhållits, att principen vid tjänstebostadsupplåtelse måste vara att anställningsavtalet ej är optionsbrytande grund och att tjänstebostadskontrakt endast i undantagsfall får vara optionsbrytande skäl. LO vill i detta sammanhang än en gång starkt understryka denna åsikt.

[17] LO menar med »tjänstebostad» här liksom i det följande personalhyresbostad.

LO hänförde sig därefter till ett från *Metallindustriarbetareförbundet* inkommet yttrande, vilket innehöll bl. a. följande:

Hyreslagskommittén har i sitt förslag till reviderad hyreslag icke tillräckligt beaktat arbetstagarnas synpunkter. Vid vårt förbunds två senaste kongresser, 1957 och 1961, behandlades motioner med krav på obligatorisk kommunal bostadsförmedling som åtgärd för att få undanröjd innebörden av avflyttningsklausul i hyresavtal om bostad, vilket träffats i anslutning till eller som förutsättning för hyresgästs anställning hos arbetsgivare. Kongressen instämde enhälligt i överstyrelsens förslag att frågan om dessa bostäder på den svenska hyresmarknaden blir föremål för sakkunnigas särskilda behandling och att frågan prövas om villkorens inrymmande i den allmänna hyreslagen. HLK:s resonemang äger inte den skärpa vi räknat med i våra förhoppningar på ökat hemskydd. Kommitténs syn måste preciseras så att rätten till bostaden, besittningsskyddet och därmed hemskyddet är givet i det fall, då hyresavtal med avflyttningsklausul ingåtts med enskild arbetsgivare som hyresvärd eller bostad förhyrts under enskild arbetstagares auspicier. Rätten till bostad må rimligen icke vara förverkad efter en schematisk karenstid bunden till tidpunkten för upphörandet av en tidigare anställning hos arbetsgivaren. Upphör anställningen eller förekommer störningar i anställningsförhållandena, må rätten till bostaden ändock vara skyddad. Hyresgäst må skiljas från sin bostad endast av andra skäl än anställnings upphörande eller med anställning förknippade omständigheter och bör ej påläggas ofördelaktigare villkor än vad som gäller enligt allmänna hyreslagen. Förbundsstyrelsen ifrågasätter huruvida icke arbetstagare, som tar anställning hos enskild arbetsgivare och med denne såsom hyresvärd ingår hyresavtal med avflyttningsklausul eller hos annan förhyr bostad under förhållanden, över vilka ifrågavarande arbetsgivare äger inflytande, är att jämställa med sådan hyresgäst, som utger särskilt vederlag för hyresrätts förvärvande.

LO kritiserade vidare HLK:s uppfattning om »produktionens intresse» och vad HLK i anslutning därtill anfört samt uttalade avslutningsvis:

Enligt LO:s mening är det icke självklart, att en ordning, som den utredningen skisserat, alltid tar hänsyn till »produktionens intresse». Ej heller torde den alltid främja en önskvärd rörlighet på arbetsmarknaden. Hänsyn måste tagas till arbetstagarens-hyresgästens berättigade skydd. En regel om »produktionens intressen» får därför icke gälla förbehållslöst. När organisationen ändå tillstyrker kommitténs förslag är det med förbehåll för att i varje särskilt fall en grundlig prövning av såväl hyresgästens som hyresvärdens intressen skall ske. Organisationen föreslår även att om arbetstagaren- hyresgästen varit anställd under en icke alltför kort tidrymd hos arbetsgivaren-hyresvärden, lägenheten ej längre skall följa anställningen. I detta sammanhang vill organisationen även understryka de starka sociala skäl som talar emot den uppfattningen, att en anställd vid uppnådd pensionsålder skulle vara tvingad att lämna sin bostad. LO vill även hänvisa till att riksdagen uttalat sig starkt kritiskt emot en sådan rättsuppfattning.

TCO sade sig i sitt yttrande ha haft anledning att i olika sammanhang taga ställning till kombinerade hyres- och tjänsteavtal; bl. a. hade TCO tillsammans med LO uppvaktat hyreslagskommittén och framhållit, att man på arbetstagarhåll ser med stor misstänksamhet på dylika kopplade avtal. TCO anförde vidare:

Dylika avtal kan medföra en icke önskvärd bindning och därigenom förhindra arbetskraftens rörlighet. Särskilt vill TCO peka på det fallet, då en företagare på

öppna hyresmarknaden skaffar sig hyresrätten till bostadslägenheter och upplåter dessa till anställda under villkor att avflyttning från lägenheten skall ske i samband med tjänsteavtalets upphörande. TCO syftar härvid på de fall, då det — för att använda hyreslagskommitténs uttryckssätt — ej föreligger något »funktionellt» samband mellan anställningen och bostadsupplåtelsen. TCO vill i detta sammanhang understryka att hyreslagsförslaget är avsett att tillämpas, först då det föreligger en någorlunda balanserad marknad. I en dylik situation bör hyresvärdenföretagarens intresse att få disponera lägenheten för en arbetstagares räkning i allmänhet vika för hyresgästen-arbetstagarens intresse att få besittningsskydd för sin bostad. Hyresvärden bör ju i sådant fall kunna anskaffa annan lägenhet till en nyanställd. Under alla förhållanden bör enligt TCO:s uppfattning sammankopplingen upphöra, när anställningen varat viss tid, högst två år. Om anställningen upphör innan två år förflutit skulle alltså en uppsägning av hyresavtalet bedömas enligt punkt 6. Efter mer än två år skulle en uppsägning bedömas efter samma grunder som uppsägning av andra hyresavtal, d. v. s. avflyttningsskyldighet endast föreligga enligt punkterna 1—5. TCO anser att kommitténs förslag på denna punkt alltför litet tar hänsyn till hyresgästens trygghetsbehov.

Senare reformkrav

I framställning den 10 maj 1962 till chefen för justitiedepartementet påtalade *Lantarbetareförbundet,* att det i viss utsträckning förekom vräkning från lantarbetarebostäder, vilken enligt förbundets uppfattning varit onödig och kunnat lösas på ett i ett kultursamhälle mera humant sätt. Utgångspunkten för framställningen var kollektivavtalets bestämmelser, att bostad som upplåts åt anställd betraktas som tjänstebostad, under vilken bestämmelse enligt förbundet föll omkring 75 % av jordbrukets löneanställda. Förbundet sade sig emellertid icke ha något att erinra mot arbetsgivarnas rätt att disponera över bostäderna; besittningsrätt till bostaden kunde, sedan anställningen upphört, leda till uppenbart orimliga konsekvenser. Men vad förbundet ville framhålla var att socialvårdsmyndigheterna borde ges möjlighet att ingripa tidigare och effektivare i de fall, där rätten till tjänstebostad upphör och annan bostad ej står till buds.

Med anledning av 1962 års rättsfall (se ovan) gjorde *Samarbetskommittén rörande tjänstebostäder* (sammansatt av representanter för LO, TCO och Hyresgästernas Riksförbund) den 30 oktober 1962 en framställning hos departementschefen, vari riktades stark kritik mot HD:s avgörande ävensom mot HLK:s betänkande, särskilt i fråga om betydelsen av det funktionella sambandet vid gränsdragningen tjänstebostad-personalhyresbostad. Den utförliga argumenteringen överensstämde i allt väsentligt med remissyttranden, som avgivits av organ med motsvarande förankring. Sammanfattningsvis anfördes:

Det är uppenbart olämpligt att låta en bostadsupplåtelse falla utanför hyreslagstiftningen annat än i rena undantagsfall. Även när upplåtelsen av en lägenhet utgör led i ett anställningsförhållande, föreligger behov av lagregler rörande lägenhetens utnyttjande, t. ex. beträffande lägenhetens skick, avhjälpande av brister, vårdnadsskyldighet. Det finns ej skäl att ställa den som nyttjar en lägenhet för sig och sin familj i en särklass på grund av att lägenhetens innehavare är anställd hos fastig-

hetsägaren. Även reglerna om besittningsskydd bör vara tillämpliga. En annan sak är att detta samband mellan anställning och nyttjanderätt kan ha betydelse vid prövning av frågan om kvarboenderätt. Men det är ej mer än rimligt att den anställde även om anställningen upphör skall ha en chans att få prövad möjligheten för sig och sin familj att få behålla bostaden. Enligt vår uppfattning talar övervägande skäl för att den uppfattning om gränsdragningen som gjorts av HD-minoriteten i det aktuella målet bör läggas till grund i den kommande hyreslagen.

Framställningen remitterades till *Fastighetsägarnas förhandlingsdelegation*, som i ett mycket utförligt yttrande, med redogörelse för riksavtalets innehåll och på från remissgranskningen i allt väsentligt kända skäl, bemötte samarbetskommittén. Avslutningsvis uttalades:

Av vad nu framförts torde framgå, att något behov av lagregler vid upplåtelse av tjänstebostad till fastighetsarbetare icke föreligger. Genom de åberopade bestämmelserna i riksavtalet har tillbörlig hänsyn tagits till det skydd en arbetare enligt kommittén rimligen bör komma i åtnjutande av vid upplåtelse av tjänstebostad i samband med utförande av fastighetsarbete.

De sakkunniga

Allmänna överväganden. Enligt erfarenheterna från tillämpningen av de kopplade avtalen har svårigheterna i åtskilliga fall kunnat undvikas genom kontakter mellan företagsledning och fackliga organ. Rättigheterna enligt avflyttningsklausulerna har ofta utövats med moderation och hänsyn.

Likväl är det ofrånkomligt att blotta förekomsten av kopplade avtal innebär en icke godtagbar fara för att besittningsskyddet uttunnas. Eftersom de kopplade avtalen är många och på vissa områden dominerande, utgör de i hög grad även ett praktiskt problem, som lagstiftningen måste i möjlig mån söka lösa. Den inskränkning i avtalsfriheten som därvid kan bli nödvändig är här, liksom på andra områden, ett ingrepp i syfte att nå de relativt få fall där missbruk förekommer men icke de många, där resultatet även utan sådana ingrepp kan bli tillfredsställande.

Våra överväganden om de förhållanden, som framkallat och vidmakthållit behovet av kopplade avtal på den nutida arbetsmarknaden, hänför sig såvitt angår arbetsgivarnas intressen huvudsakligen till deras önskan att med hänsyn till tjänstens rätta fullgörande ha vissa anställda boende i vissa bostäder liksom till vad som av HLK kallas »produktionens intresse», d. v. s. närmast arbetskraftsbehovet. I det förra hänseendet men knappast i det senare är gränsdragningen tjänstebostad — personalhyresbostad av betydelse. Vad avser arbetstagarsidans intressen måste bedömningen ske framför allt från två utgångspunkter, nämligen att kopplingen ej får utgöra ett icke önskvärt hinder i friheten att byta tjänst och vistelseort samt att avflyttningsklausulen i synnerhet i vissa situationer kan verka påtagligt obilligt mot arbetstagaren-hyresgästen. Då den ena sidans intressen emellertid är sammanflätade med motstående eller med utomstående intressen måste övervägandena av olika åtgärder ske så att man undviker icke av-

sedda verkningar. Så kan exempelvis alltför stor hänsyn till ett företags arbetskraftsbehov motverka arbetskraftens från allmänna utgångspunkter önskvärda rörlighet eller lokalisering, och vidgad kvarboenderätt för arbetstagare som slutat sin tjänst kan hindra annan arbetstagares berättigade krav att erhålla en bostad, som för honom är en väsentlig förutsättning för att han skall antaga en ny tjänst.

Det är i och för sig möjligt att hindra varje tillämpning av kopplingsklausul i avtal som upprättas enligt ny lag och i äldre avtal, på vilka jämlikt övergångsbestämmelser ny lag kan bli gällande. Tydligt är dock att en så ingripande åtgärd, ehuru principiellt i överensstämmelse med det allmänna besittningsskyddets grundtankar, icke är tillrådlig. Vårt förslag inskränker sig därför till vissa reformer, som vi funnit kunna i icke obetydlig mån öka de boendes besittningsskydd utan att arbetsgivarens berättigade intressen åsidosättes.

Gränsdragningen tjänstebostad-personalhyresbostad. Såsom framgår av redogörelsen för de bestående förhållandena förekommer huvudsakligen inom skogs- och lantbruket samt på fastighetsskötarområdet tjänstebostäder i relativt sett betydande omfattning. Tjänstebostadsbegreppet är emellertid teoretiskt oklart och i praxis ej tillfredsställande löst, vilket såsom i det föregående berörts medfört olägenheter. Vi har undersökt huruvida gränsdragningen skulle kunna behållas men förenklas. Det visar sig emellertid att inga verkliga fördelar står att vinna genom att exempelvis, såsom HLK föreslog, i större utsträckning tillämpa funktionsprincipen i stället för överviktsprincipen. Frågan uppställer sig därför huruvida icke, utan olägenhet, hela gränsdragningsproblemet kunde få försvinna till båtnad för de enskildas och myndigheternas handhavande av intressekonflikterna. Efter ingående överväganden av denna fråga har vi slutligen stannat för den lösningen att låta alla upplåtelser genom kopplade avtal omfattas av de hyresrättsliga reglerna. I 1 § andra stycket i förslaget har sålunda upptagits ett stadgande av innehåll att hyreslagens bestämmelser skall äga tillämpning jämväl på upplåtelse av lägenhet genom avtal om tjänst eller i anslutning till sådant avtal. Därmed försvinner gränsdragningen mellan de i det föregående berörda kategorierna tjänstebostad och personalhyresbostad.

Att gränsdragningen slopas betyder att reglerna om besittningsskyddet och den till detta knutna hyresspärren blir i princip tillämpliga på alla bostäder, som arbetsgivare eller annan i hans ställe upplåter åt anställd i anslutning till tjänsten. Med en sålunda genomförd teoretisk och praktisk förenkling torde vissa fördelar stå att vinna. Utan att man behöver överväga frågan om myndigheternas kompetens kan tvistefrågorna ges en i det enskilda fallet lämplig lösning. Med en vidare utblick kan det även sägas att, om det nuvarande, tämligen begränsade tjänstebostadssystemet utvidgades till flera områden och flera bostadsupplåtelser — vilket ej är otänkbart vid ändrade förhållanden på något avsnitt av arbetsmarknaden — flera bo-

ende än nu skulle komma att undandragas lagens besittningsskydd utan att något annat skydd träder i stället. Till en sådan utveckling bör lagen icke medverka. Om gränsen däremot enligt vårt förslag slopas, betyder den omständigheten, att en anställd får bostaden såsom löneförmån, icke att hans möjlighet att anlita besittningsskyddet blir principiellt annorlunda än andra hyresgästers.

Förutsättningen för reformen är dock uppenbarligen att beträffande sådana bostäder, som för tjänstens rätta fullgörande oundgängligen måste bebos av den som innehar tjänsten, en kopplingsklausul bör kunna tillämpas på så sätt, att arbetsgivaren får tillgång till lägenheten med tillräcklig säkerhet och i tillräckligt god tid för att tjänsten utan men för verksamheten skall kunna övertagas av efterträdaren. Av redogörelsen för de kopplade avtalen på de olika arbetsområdena framgår att nyssnämnda krav måste kunna beaktas, då det är fråga om tjänst som antingen i allmän verksamhet är förenad med bostadstvång eller tjänst som är av övervägande övervaknings- eller bevakningskaraktär eller ock tjänst inom lantbruket eller såsom fastighetsskötare. Det bör redan här starkt betonas att vårt förslag icke åsyftar någon väsentlig ändring i arbetsgivarnas nuvarande rätt, såsom den praktiskt utövas, att vid dylika tjänsteförhållandens upphörande förfoga över bostaden.

Kollektivavtalsreglering av besittningsskyddet. Om arbetsgivar- och arbetstagarorganisationerna är överens om att generellt bedöma att en viss typ av tjänst är av den art, att innehavaren bör bo i viss bostad och att i följd härav bostaden vid tjänsteinnehavarens avgång bör disponeras för efterträdaren i tjänsten, är avvägningen av parternas intressen i en besittningsskyddstvist enkel. Så är t. ex. fallet med bostadstvångslägenheterna enligt landstingens kollektivavtal liksom med lantarbetarbostäderna. Men man kan under vissa förutsättningar gå längre än så. Vi har övervägt huruvida man — i analogi med viss social lagstiftning, där partsöverenskommelser delvis kan ersätta lagbestämmelser[18] — skulle kunna låta arbetsmarknadsparterna i kollektivavtal överenskomma om att bostadsupplåtelser sammankopplade med tjänst skall vara undantagna från de hyresrättsliga besittningsskyddsbestämmelserna. Häremot kan invändas att svårigheter skulle kunna uppkomma på arbetsmarknadsfältet, om en sådan möjlighet infördes med därav följande övervältrande på arbetsmarknadsorganisationerna av betydelsefulla bostadsfrågor. Våra överläggningar med organisationerna har också givit ett intryck att de flesta av dessa icke f. n. önskar ett sådant system. Parterna på fastighetsskötarområdet, Fastigheternas Förhandlings-

[18] Se härom dels den numera ersatta s. k. gamla ATP-lagen (1959 års lag om försäkring för allmän tilläggspension, SFS 1959: 291) 37 och 38 §§ jämte prop. 1959: 100 s. 149—151, dels 1930 års arbetstidslag 4 a § jämte prop. 1957: 80 s. 132—137, dels 1948 års lantarbetstidslag 4 a § jämte prop. 1957: 80 s. 144, dels ock 1963 års semesterlag 12 § femte st. jämte prop. 1945: 273 s. 112, vilken låg till grund för motsvarande regel i den föregående semesterlagen av år 1945.

organisation och Svenska Fastighetsarbetareförbundet, har emellertid hos oss anmält att de, efter ingående överläggningar i anslutning till 1966 års kollektivavtal, bestämt önskar att möjlighet öppnas för kollektivavtalsreglering av besittningsskyddsfrågorna, och de har framlagt ett detaljerat utkast till kollektivavtalsregler, avsedda att under behörig hänsyn till fastighetsägarnas intressen i avseende å bostaden bestämma vilken rätt att kvarbo som arbetstagaren — eller hans efterlevande — kan påräkna, om tjänsten upphör.

I betraktande av vad sålunda förekommit anser vi att möjligheter bör skapas att låta arbetsgivarorganisation i kollektivavtal med huvudorganisation på arbetstagarsidan överenskomma om att de hyresrättsliga besittningsskyddsreglerna icke skall gälla å de bostadsupplåtelser, som skett till av kollektivavtalet bundna arbetstagare. Lagens besittningsskyddsregler skulle enligt detta system bli villkorligt dispositiva. Bestämmelser härom har vi upptagit i 78 § första stycket i vårt förslag.

Om den viktiga uppgiften att avtala om vilket besittningsskydd en arbetstagare-hyresgäst skall åtnjuta anförtros kollektivavtalsparter, kan det enligt vår uppfattning antagas att möjligheten kommer att begagnas på sådana delar av arbetsmarknaden, där med hänsyn till organisationernas styrka och erfarenhet ett tillfredsställande besittningsskydd på denna väg kan skapas för berörda anställda. Det må i detta sammanhang endast framhållas, att dylika kollektivavtalsbestämmelser kan innefatta regler om någon form av skiljenämnd med uppgift att slita uppkommen tvist om besittningsskyddet. Det tidigare nämnda, för oss framlagda utkastet till kollektiva bestämmelser rörande fastighetsskötarnas besittningsskydd innehåller regler om en dylik nämnd. En sådan nämnds funktioner kan också utövas av en skiljenämnd av den typ, som redan förekommer på flera områden med uppgift att slita tvister med anledning av arbetstagares uppsägning från tjänsten.

Om de legala reglerna om besittningsskydd ej blir tillämpliga, kan arbetstagaren-hyresgästen ej heller anlita den till besittningsskyddet anslutna hyresspärren. Någon olägenhet härav för hyresgästens del torde dock ej behöva befaras, eftersom man kan räkna med att — vilket redan i stor utsträckning sker — i kollektivavtalsväg bestämmes normer för hyressättningen.

Generella åtgärder till förbättring av besittningsskyddet. Det är uppenbart att längre rådrum för avflyttningen än vad avtalen nu ofta medger måste vara av stort värde såväl i de fall där hyresgästen är beredd att flytta som i situationer, där anledning kan finnas att söka få till stånd förhandlingar. Båda parter har klar fördel därav. Det är vida bättre att parterna i förväg vet att sådant rådrum finns än att det — såsom är vanligt i hyresregleringspraxis — tillskapas skönsmässigt, ibland med en etapp i varje

instans. För att medlingen skall fungera väl bör den även ske innan hyrestiden är slut.

Hyresavtal som betingas av tjänst är vad man brukar kalla relativt tidsbestämda, d. v. s. hyresgästen skall flytta vid en tidpunkt som är bestämd endast i förhållande till tjänstens upphörande. Om särskild uppsägningsklausul i fråga om bostaden ej tar över den direkt på tjänstens upphörande grundade avflyttningsskyldigheten — och det är mindre vanligt — erfordras alltså för närvarande ej särskild uppsägning till avflyttning, utan hyresgästen har att med ledning av vad som kan ha sagts om avflyttningsskyldigheten räkna ut när han måste flytta. Ofta erinras han härom vid anställningens upphörande, men det är likafullt ej ovanligt att oklarhet råder om tidpunkten. Vidare förekommer i många fall en avflyttningsrespit som är oskäligt kort, och en tillförlitlig utgångspunkt saknas ofta för fristen för anhängiggörande av besittningsskyddstalan.

Vi föreslår, såsom i annat sammanhang behandlas, att *uppsägning skall vara obligatorisk* även i tidsbestämda hyresavtal för längre tid än nio månader (3 § första stycket). Denna regel omfattar även de relativt tidsbestämda avtalen. Uppsägning till avflyttning måste enligt vårt förslag alltså ske utöver den uppsägning som må ha gjorts i tjänsteförhållandet. I annat fall förlängs hyresavtalet med ett år i sänder. För tidsbestämda avtal gällande längst nio månader kvarstår däremot enligt 5 § andra stycket den tidigare regeln (6 § HL) om s. k. tyst förlängning, innebärande att den hyresvärd som i sådant fall vill bringa hyresförhållandet till upphörande måste *anmana hyresgästen att flytta;* eljest förlängs avtalet på obestämd tid. Om hyrestiden uttryckligen sammanfaller med innehavet av tjänsten, eventuellt med avflyttningsrespit, eller om hyrestiden är bestämd med eller utan föreskrift om förlängning men är såtillvida inskränkt som att den kan avbrytas om tjänsten upphör, måste alltså den hyresvärd, som i anledning av tjänstens upphörande vill upplösa hyresförhållandet, verkställa uppsägning eller, om det gäller avtal på bestämd tid ej överstigande nio månader, anmana hyresgästen att flytta. Vidare föreslås i 78 § tredje stycket för de kopplade avtalsförhållandena en *minimitid av en månad för uppsägning,* vilken tid på grund av 80 § är tvingande. Minimitiden skall räknas, icke från uppsägningen av tjänsten utan från uppsägningen av lägenheten. Vid tillämpning härav kan i det fall, att tjänsten upphört efter mycket kort uppsägning eller uppsägning ej alls skett, det av tjänsten betingade hyresförhållandet upphöra först sedan hyresgästen åtnjutit stadgad minimitid, räknad från dagen för uppsägningen av lägenheten. Härigenom närmar man de av tjänst betingade hyresförhållandena till vanliga hyresförhållanden, en reform som ansluter sig till andra strävanden på besittningsskyddsområdet. Enär längre uppsägningstider i tjänsten torde bli allt vanligare, bör den föreslagna minimitiden få betydelse främst som ett skydd i ytterlig-

hetsfall. Det bör i sammanhanget framhållas att en på uppsägningsbestämmelser grundad temporär kvarboenderätt efter tjänstens upphörande ofta ej kommer att utnyttjas, särskilt på orter med mera balanserad bostadsmarknad, utan får ses som en extra trygghet för hyresgästen och ett medel för hyresvärden att med större säkerhet kunna bedöma verkan av tjänstens upphörande på bostaden. Om hyresgästen påkallar besittningsskydd, bildar den föreslagna obligatoriska uppsägningen en säker utgångspunkt för den tid, inom vilken han har att påkalla medling.

De sålunda beskrivna reglerna om uppsägning och avflyttningsskyldighet måste likväl inskränkas något. Om tillämpningen av besittningsskyddet i kopplade avtalsförhållanden i allmänhet sker med beaktande av huvudförutsättningen för deras tillkomst, nämligen hyresgästens kvarblivande i tjänsten, kan det knappast anses obilligt mot de flesta arbetsgivare att de nödgas underkasta sig tvånget att temporärt hålla lägenheten uthyrd till den som ej är kvar i tjänsten. Däremot är situationen en annan, om bostaden med hänsyn till arbetsuppgifternas art oundgängligen måste bebos av viss anställd. Här åsyftas de förut nämnda typerna av tjänst, nämligen tjänst som antingen i allmän verksamhet är förenad med bostadstvång eller tjänst som är av övervägande övervaknings- eller bevakningskaraktär eller ock tjänst inom lantbruket eller såsom fastighetsskötare. Att tjänsten fullgöres på rätt sätt kräver här, att arbetsgivaren måste kunna förfoga över lägenheten för en ny anställd praktiskt taget omedelbart efter det den förutvarande slutat sin tjänst. Det kan i en sådan situation icke rimligen åläggas arbetsgivaren-hyresvärden att följa de vidgade reglerna för uppsägning och avflyttningsskyldighet, för vilka vi tidigare uttalat oss i fråga om kopplade avtal i allmänhet. Av dessa skäl har vi funnit lämpligt att i 78 § sista stycket från minimitidsregeln undantaga de fall då det med hänsyn till viss tjänst är oundgängligen nödvändigt att arbetsgivaren äger förfoga över bostaden till upplåtelse åt den som innehar tjänsten i fråga. Avtalsfrihet skall alltså där råda beträffande uppsägningstidens längd. Det torde i betydande utsträckning kunna överlämnas åt arbetsmarknadsparterna att vid upprättande av formulär till hyresavtal och anvisningar för dessa uttala i vilken omfattning uppsägningstid är erforderlig på olika områden. Vid missbruk utav avtalsfriheten får medlingsnämnden eller domstolen taga ställning till saken med stöd av 75 §.

En annan åtgärd som vi övervägt är att införa en allmän *tidsgräns för giltigheten av avflyttningsklausul* knuten till tjänstens upphörande. Förebild härför finns i den förut beskrivna tidsbegränsning, vilken enligt tillämpningsföreskrifterna till 10 § bostadslånekungörelsen gäller för dylik klausul beträffande lägenhet i hus som uppförts med statliga lån. Åtskilligt talar för en allmän tidsgräns. Om kopplade avtal, såsom vi funnit, i och för sig måste accepteras är det angeläget att kopplingen icke i första hand utnyttjas av arbetstagaren för att komma över en bostad utan allvarlig av-

sikt att vara kvar i arbetet, men skäl talar då också för att sambandet tjänst-bostad bör tillåtas bli lösare allt efter som tiden går. Benägenheten att byta bostad och arbete torde f. ö. också minska med tiden. En tidsbegränsning kan även på längre sikt medverka till att de kopplade avtalen, som under rådande konjunkturer fått en onormal utbredning, minskar i antal, åtminstone hos företag på orter med differentierad hyresmarknad.

Vi föreslår i 78 § andra stycket en regel innebärande att en klausul om skyldighet att flytta av den anledningen att tjänsten upphört icke skall äga verkan i besittningsskyddshänseende längre tid än tre år från upplåtelsen av den ifrågavarande lägenheten. Om byte skett till annan lägenhet som likaledes uthyrts med kopplingsklausul synes treårstiden böra räknas från dagen för den första upplåtelsen.

Med hänsyn till arbetsgivarnas särskilda intresse av att vissa tjänster upprätthålls bör från treårsregeln undantagas samma kategorier av upplåtelser på vilka, enligt vad vi tidigare föreslagit, minimitid mellan uppsägning och avflyttning icke behöver iakttagas. Medlingsnämnd och domstol har att i besittningsskyddstvist pröva huruvida sådant fall är för handen att kopplingsklausulen äger giltighet, ehuru treårstiden överskridits.

Vidare bör förlängning av giltighetstiden kunna medgivas, om särskilda skäl föreligger (78 § andra stycket). Sådana skäl är exempelvis att mycket påtagliga arbetsmarknadssvårigheter uppkommit för ett företag som är uteslutande eller övervägande hänvisat till en icke differentierad bostadsmarknad eller att en arbetsgivare med begränsad rörelse skulle komma i betydande personliga svårigheter, om han ej fick förfoga över en lägenhet som är avsedd att användas för en anställd. Förlängningspraxis skall dock vara restriktiv, och arbetsmarknadsintresset hos företag i orter med differentierad bostadmarknad får endast undantagsvis beaktas.

Prövningen av frågor om förlängning av giltighetstiden för avflyttningsklausul föreslår vi anförtrodd åt medlingsnämnden i hyrestvister. Hyresgästen skall beredas tillfälle att yttra sig, och erfarenhet från den lokala arbets- och bostadsmarknaden skall inhämtas före avgörandet.

Om tjänsten upphör sedan tidsgränsen passerats skall avvägningen av parternas intressen ske enligt reglerna för besittningsskyddet i allmänhet. Det sagda innebär givetvis icke något förbud för hyresvärden att vid uppsägning eller i tvist åberopa, att lägenheten ursprungligen uthyrts till hyresgästen i hans egenskap av arbetstagare eller att den nu behövs för annan anställd, men ett sådant åberopande får tillmätas verkan endast inom ramen för den vanliga intresseavvägningen mellan parterna.

Avvägningen av parternas intressen. I enlighet med det allmänna stadgandet i 45 § skall prövningen av verkan utav en åberopad avflyttningsklausul, för vilken tidsgränsen ännu ej nåtts, först avse *hyresvärdens intresse av att upplösa hyresförhållandet.* Saknas ett väsentligt intresse i sådant hänseende, saknas också ett för besittningsskyddets brytande erfor-

derligt sakligt skäl, och hyresavtalet skall förlängas. I de situationer som här och i det följande åsyftas förutsätts att det intresse hyresvärden åberopar är att lägenheten skall användas för annan anställd. Om uppsägningen motiverats med annat behov, skall prövningen ske med iakttagande av vad som är tillämpligt i en dylik situation.

Ett väsentligt intresse att förfoga över lägenheten måste anses föreligga först och främst i det fall att *bostaden oundgängligen erfordras för tjänstens rätta fullgörande.* Fallet har i annat sammanhang beskrivits så, att det skall vara fråga om tjänst, som antingen i allmän verksamhet är förenad med bostadstvång eller som är av övervägande övervaknings- eller bevakningsnatur, eller ock tjänst inom lantbruket eller som fastighetsskötare. Hyresvärdens påstående att bostaden alltjämt erfordras för det rätta utövandet av dylik tjänst torde i allmänhet i dessa fall få tagas för gott. Det har visserligen, såvitt avser fastighetsskötarna, i debatten gjorts gällande att det i långt mindre utsträckning än förr föreligger behov av att ha personal boende i viss bostad. Dock torde man kunna antaga att utvecklingen på detta område mot större skötsel- och övervakningsenheter själv reducerar frågans betydelse och att en hyresvärd, som alltjämt anser sin fastighetsförvaltning kunna bära en fastighetsskötare med bostad, också har fog för sitt anspråk på att disponera lägenheten för tjänstens innehavare. Vad lantbruket beträffar har vid våra överläggningar med partsorganisationerna lantarbetarnas företrädare vitsordat arbetsgivarsidans uppgifter om det angelägna i att ha den numera regelmässigt fåtaliga personalen boende invid arbetsplatsen. I synnerhet gäller detta djurskötare med deras särskilda arbetstider och övervakningsplikt. Härtill kommer att bostäder åt lantarbetare sällan kan uppdrivas på den allmänna bostadsmarknaden, vilket på detta område gör det än angelägnare att kunna bereda efterträdare till en avgången arbetstagare bostad i omedelbar anslutning till tjänstens början. I fråga om tjänstemän inom lantbruket torde motsvarande synpunkter kunna anläggas, ehuru en viss individualisering av de olika situationerna kan vara rimlig. Om tjänst utanför här beskrivna kategorier tillförlitligen visas ha motsvarande »oundgängliga» samband med bostaden, blir bedömningen av hyresvärdens väsentliga intresse enahanda.

Intresset att förfoga över lägenheten måste även anses som regel vara väsentligt, ehuru i något lägre grad, på sådana *orter där hyresmarknaden har en särskild struktur,* i det att den präglas av att bostadsbeståndet till väsentlig del är företagsägt och av avgörande betydelse för möjligheten att över huvud taget erhålla arbetskraft. Företagets intresse sammanfaller här ofta med ortens. Att man i ett konfliktfall beträffande personalhyresbostad på en dylik ort normalt har anledning godtaga hyresvärdens påstående, att han behöver förfoga över lägenheten för annan arbetstagare, medför givetvis ej att påståendet icke skall bevisas, om det bestrids.

I en tredje grupp av kopplade avtalsförhållanden är det anledning att på ett något annat sätt betrakta hyresvärdens åberopande av sitt intresse att förfoga över lägenheten. Det gäller här bostäder som upplåtits åt anställda i företag på *orter med differentierad bostadsmarknad*. Såsom HLK antytt[20] är här det bostadsbestånd, inom vilket arbetsgivaren upplåter lägenhet åt anställd, under normala förhållanden icke av dominerande betydelse för företagets förmåga att tillförsäkra sig arbetskraft. Om i vissa lägen — överhettad ekonomisk konjunktur, snabb expansion eller svår bostadsbrist — verkliga svårigheter uppkommit för företaget att anställa arbetskraft utan att tillhandahålla bostäder, måste företagets behov att förfoga över en avgången anställds lägenhet i regel vara ett sådant väsentligt intresse som avses i 45 §, särskilt om man har den förut nämnda tidsgränsen för avflyttningsklausulers giltighet. Men företagets krav på förfogande över lägenheten kan ej ens i denna situation ha samma betydelse som sådana företags vilka, enligt vad förut sagts, huvudsakligen är hänvisade att anvisa bostäder åt sina anställda på en begränsad bostadsmarknad. Denna gradskillnad måste taga sig uttryck i att hyresgästens intresse — tillvarataget i obillighetsprövningen — tillåtes verka starkare på intresseavvägningen.

Gemensamt för alla kategorier situationer av uppsägning till avflyttning från bostad, vars upplåtande betingats av tjänst, är att det oavsett tjänstens karaktär, företagets art eller bostadsmarknadens struktur kan föreligga omständigheter som utan vidare talar för att hyresvärden icke har ett väsentligt intresse att förfoga över lägenheten. Så kan exempelvis vara fallet när anställningen upphör på grund av inskränkning eller omläggning av driften och i följd härav bostaden — eller efter omflyttning annan bostad — kan frigöras från tjänstesambandet. Det är då naturligt att hyresförhållandet förlängs eller att det upplöses under villkor att hyresgästen får hyra annan lägenhet.

Frågan huruvida det enligt 45 § är *obilligt mot hyresgästen att upplösa hyresförhållandet* måste i de kopplade avtalsförhållandena bedömas med beaktande av avtalets huvudförutsättning, nämligen att hyresgästen skulle bli kvar i tjänsten. I kravet på att intresseavvägningen skall ske efter graden av obillighet ligger därför icke blott hänsyn till hyresgästens personliga förhållanden, bostadstillgången o. s. v., utan även till vilket samband som råder mellan den fordrade flyttningen och omständigheterna vid tjänstens upphörande. Vi anser — i olikhet mot HLK[21] — icke riktigt att lämna de bakomliggande förhållandena åsido. Dessa är väsentliga för helhetsbilden och måste inverka på bedömningen. Med bättre bevismöjligheter än i hyresregleringsprocessen behöver man ej heller, såsom HLK, befara att det skall bli svårt att bilda sig en säker uppfattning om den verkliga anledningen

[20] sid. 96.
[21] s. 97.

till att tjänsten upphört; i varje fall bör parterna inte förmenas att söka styrka den. Så bedöms frågan även i BesL.

Uppsägning till avflyttning motiveras f. n. i ett övervägande antal fall med att hyresgästen sagt upp sig från tjänsten eller eljest själv lämnat den. En därmed i detta sammanhang jämförlig men mindre vanlig uppsägningsgrund i hyresförhållandet är att hyresgästen avskedats på grund av misskötsamhet. Hyresvärden har att, om riktigheten av den åberopade bakomliggande omständigheten bestrids, styrka den. Om tjänstens upphörande icke kan tillskrivas arbetstagaren — vilket ibland kan avgöras först sedan tjänsteuppsägningens sakliga berättigande prövats i den för tjänsteavtalet gällande ordningen — måste, eftersom hyresvärden anställt hyresgästen under den för den senare avgörande förutsättningen att bostad tillhandahölls, hyresvärden leda i bevis att hyresförhållandets upplösande ej är obilligt mot hyresgästen. Om däremot hyresgästen är vållande till anställningens upphörande, åligger det honom att visa att det är obilligt att han skall nödgas flytta. I detta fall får nämligen hyresförhållandets upplösning betraktas som det normala och förlängning som ett undantag. Man kan också med BesL:s ord säga att det fordras synnerliga skäl för rätten att bo kvar. Särskilt om avflyttningsklausulen enligt vårt förslag får begränsad giltighetstid kan besittningsskyddet i den nu beskrivna situationen rimligen icke göras starkare i tillämpningen.

Den närmare innebörden av att hyresförhållandets upplösning framstår som obillig mot hyresgästen torde kunna beskrivas ungefär som i motiven till BesL, nämligen att avflyttningen skulle medföra svåra personliga olägenheter. Detta är även i överensstämmelse med hyresregleringspraxis och får närmare utvecklas i den praxis som följer av ny lag.

Den samlade bedömningen av intressekonflikten. Av det föregående framgår, att man först har att konstatera huruvida hyresvärden har ett väsentligt intresse av att upplösa hyresförhållandet. Har han ej det, skall såsom tidigare sagts hyresavtalet förlängas. Föreligger sådant intresse men är det obilligt mot hyresgästen att han skall behöva lämna lägenheten — om det inte är obilligt kan ej medges annat än skäligt rådrum att flytta — skall obilligheten i hyresgästens situation vägas mot hyresvärdens intresse. Resultatet härav beror på styrkan av de åberopade omständigheterna. Med hänsyn till avtalsförhållandets speciella natur, d. v. s. kopplingen såsom ett väsentligt villkor, och till den föreslagna tidsbegränsningen anser vi, att avvägningen i de fall, där anställningens upphörande kan tillskrivas arbetstagaren, normalt bör leda till ett resultat som, efter omständigheterna, ligger mellan helt ogillande av hyresgästens anspråk på förlängning, eventuellt med skäligt rådrum för avflyttning, och fortsatt hyresrätt under viss, något längre tid med villkor att hyresförhållandet ej ytterligare skall kunna förlängas (»stupstock»). Om tjänstens upphörande icke kan tillskrivas arbetstagaren, skall obilligheten i dennes situation anses väga tyngre

och föranleda den utgången, att avtalet förlängs antingen på begränsad tid eller utan särskild tidsbegränsning. Nya villkor kan därvid behöva bestämmas som ersättning för de tidigare av kopplingen beroende.

Särskilda frågor angående obillighet mot hyresgästen inställer sig då en arbetstagare pensioneras, blir långvarigt sjuk eller avlider eller då arbetstagarens make enligt de äktenskapsrättsliga reglerna tillskiftas hyresrätten. Ehuru hyresgästens, de efterlevandes eller makens bostadsfråga i allmänhet kan antagas bli löst genom företagets åtgärder eller allmänt ingripande, kan det dock i dessa fall bli fråga om kvarboende i en lägenhet, som från början uthyrts under förutsättning att hyresgästen innehade tjänst. Billigheten fordrar då en betydande hänsyn till den boende, och förlängning bör därför medgivas i avsevärt vidare mån än då sambandet tjänst—bostad brutits av normala anledningar. Vi anser dock ej att några fasta tidsregler skall uppställas; de antagligen fåtaliga fall, där överenskommelse ej träffas, kan med säkerhet få en tillfredsställande lösning i praxis.

Avslutande anmärkningar. I det föregående har framhållits att den omständigheten, att avflyttningsklausulens giltighetstid är begränsad, har viss betydelse för frågan huruvida och i vilken grad hyresförhållandets upplösande är obilligt för hyresgästen. Av vikt är också att skäligt rådrum för avflyttning utmäts och att den tid, på vilken hyresavtalet förlängs, bestäms under beaktande av vilken respit hyresgästen redan fått genom den tillämpade uppsägningstiden. Reglerna om uppsägning och om avflyttningsklausulens giltighetstid har sålunda verkan på själva besittningsskyddsprövningen. Detta har medverkat till att vi i övrigt icke föreslagit mera betydande förändringar i det sätt, på vilket besittningsskyddstvister i kopplade avtalsförhållanden hittills avgjorts enligt HyReL och BesL. Alla torde vara ense om att de kopplade avtalen är en företeelse, som i största möjliga utsträckning bör motverkas och som också kan väntas spela en mindre roll i en bättre balanserad bostadsmarknad än den nuvarande.

Om annan än arbetsgivaren är hyresvärd i förhållande till den anställde men kopplingsklausul likväl förekommer till följd av särskild överenskommelse härom mellan arbetsgivaren och hyresvärden, blir i alla avseenden de regler och bedömningar tillämpliga varom vi här ovan uttalat oss. Om däremot en fastighetsägare uthyr lägenheten till arbetsgivaren och den senare i sin tur upplåter den till en hos honom anställd, måste en tvist om arbetsgivarens besittningsskydd gentemot fastighetsägaren bedömas enligt de allmänna grunder för besittningsskyddet, som kan vara tillämpliga i den uppkomna situationen. Om arbetsgivarens kopplingsklausul i avtalet med den anställde är tidsbegränsad och gränsen ej passerats, synes arbetsgivaren böra påräkna ett normalt besittningsskydd, om det vid hans avtal med fastighetsägaren förutsatts att han skulle använda lägenheten för upplåtelse åt anställd och omständigheterna i övrigt ej föranleder att besittningsskyddet bryts. Gäller icke någon tidsgräns, måste förhållandena bedömas så-

som vid uppsägning föranledd av underuthyrning. Härom hänvisas till närmast följande avsnitt.

9. Övriga situationer där fråga kan uppkomma om att bryta besittningsskyddet

Inledning

I det föregående har vissa typiska, även från hyresregleringS- och BesL-praxis kända situationer redovisats, där en avvägning måste ske av å ena sidan hyresgästens intresse att med åberopande av det principiellt fasta besittningsskyddet bo kvar i lägenheten och å andra sidan hyresvärdens krav, att de grunder som han åberopat skall leda till hyresförhållandets upphörande.

Om man i de angivna typsituationerna relativt lätt kan urskilja vissa omständigheter, som bör ge anvisning på riktningen i intresseavvägningen, förekommer å andra sidan, såsom uttalats vid tillkomsten av BesL[1] och i HLK:s förslag,[2] ett flertal olikartade situationer, i vilka en hyresvärd kan tänkas ha fog att motsätta sig förlängning av hyresavtalet, men som ej är så särpräglade att de lämpligen kan bli föremål för uttömmande behandling för sig.

HLK:s förslag

I HLK:s motiv exemplifierades vissa upphörandesituationer, föranledda av omständigheter å hyresgästens sida, nämligen *att* hyresgästens behov av lägenheten varit eller blivit tämligen ringa, *att* lägenheten ej användes eller skulle komma att användas såsom stadigvarande bostad, *att* lägenheten var föremål för underuthyrning, *att* ett dödsbo utövade hyresrätten genom delägare som ej tillhörde den avlidnes husfolk *eller att* hyresgästen redan vid hyresförhållandets tillkomst varit medveten om att hyresvärden i en på förhand fixerad situation hade behov att åter få disponera lägenheten samt upplåtelsen skett under förutsättning att avflyttning skulle ske, då denna situation inträffade. Under åberopande av dessa fall anförde HLK[3] att, ehuru hyresgästens av ideella och ekonomiska hänsyn uppburna kvarboendeintresse i allmänhet framträdde med beaktansvärd styrka, fall dock kunde förekomma där detta intresse vägde så mycket lättare än vad som var vanligt, att hyresvärdens intresse borde kunna ges företräde. HLK redovisade vidare vissa fall, där anledningen till att hyresavtalet ifrågasatts skola upphöra låg i förhållanden på hyresvärdens sida, nämligen *att* lägenheten skulle undergå mindre genomgripande ombyggnad än sådan som i särskild klausul jämställdes med rivning, *att* fastighetens tillsyn eller

[1] Prop. 1956: 168 s. 77.
[2] s. 89.
[3] s. 91.

skötsel gav behov att disponera lägenheten, *att* hyresvärden av personliga skäl önskade ombyte av hyresgäst, *att* hyresrätten var förenad med andelsrätt i bolag eller förening och upplåtaren behövde disponera lägenheten *eller att* fastigheten ägdes av stiftelse eller sammanslutning, vars ändamål krävde att lägenheten friställdes.[4]

De sakkunniga

Vad först beträffar de upphörandesituationer, som kan anses föranledda av omständigheter å hyresgästens sida, anser vi det förhållandet, att *hyresgästen har ringa behov av lägenheten eller att hyresgästen ej stadigvarande nyttjar densamma,* ej i och för sig ensamt vara av beskaffenhet att böra leda till hyresförhållandets upplösning. Det bör nämligen även här fordras ett sakligt skäl å hyresvärdens sida, en anledning att disponera över lägenheten, som först skall bedömas; därefter skall omständigheterna å hyresgästens sida tagas i betraktande. Härav följer naturligtvis ej annat än att ett påvisat ringa behov eller bristfälligt utnyttjande skall tillmätas avsevärd betydelse vid intresseavvägningen; i en situation av detta slag saknas givetvis anledning att ge hyresgästen ett starkt besittningskydd, om hyresvärden har sakligt skäl för uppsägningen. Den nu skildrade upphörandesituationen kan bedömas oberoende av läget på bostadsmarknaden.

Vad angår *dödsbos utövande av hyresrätten* är situationen något annorlunda. Om ett dödsbo består av en eller flera delägare, som redan förut haft sitt hem i lägenheten, innebär hyresrättens övergång å dödsboet i och för sig icke någon ändring i fråga om besittningsskyddet. De allmänna grundsatserna gäller därför i detta fall. Dödsboet kan ej hindras att utöva hyresrätten, och styrkan av dess besittningsskydd bör bedömas med hänsyn till de boendes förhållanden. I denna situation kan det ej heller krävas att dödsboet överlåter hyresrätten på någon eller några av delägarna. Men om dödsboet vill låta annan dödsbodelägare än sådan som haft sitt hem i lägenheten begagna denna kan anledning finnas att, om hyresvärden även här har ett sakligt skäl, godtaga hyresförhållandets upplösning, enär det bostadsintresse som skall skyddas ej längre föreligger. Frågan om dödsbodelägares eller annan närståendes rätt att utöva hyresrätten bör helst bestämmas först sedan dödsboet, i enlighet med de därför avsedda särskilda reglerna, begärt rätt att överlåta hyresrätten.[5] Om dödsboet, med bibehållande av hyresrätten, vill låta en helt utomstående begagna lägenheten, är det fråga om sublokation, varom särskilda regler föreslås.[6]

I fråga om uppsägning på grund av att *hyresgästen hyrt ut lägenheten i andra hand* kan först framhållas, att samtycke till underuthyrning utan tidsgräns eller särskilda uttalanden normalt bör anses innebära att hyres-

[4] HLK s. 92—94.
[5] Se åttonde avd. kap. III p. 4.
[6] Se åttonde avd. kap. VI.

värden vid samtyckets lämnande ej anser sig ha anledning kräva att lägenheten friställes. Omvänt bör han, om han önskar bevara sin handlingsfrihet, angiva detta på lämpligt sätt i samband med samtycket, t. ex. genom en tidsgräns.[7] Och om behov under pågående underuthyrning uppkommer för hyresvärden att disponera över lägenheten, bör hans ställning vid en eventuell besittningsskyddstvist bli gynnsammare ju tidigare han kan underrätta sin egen hyresgäst om sina planer. Huruvida hyresgästens återtagande av lägenheten är av beskaffenhet att hindra hyresförhållandets upplösning beror på omständigheterna, särskilt huruvida återtagandet verkligen visar att hyresgästen numera har behov av lägenheten för eget bruk. Otillåten underuthyrning är givetvis alltid en omständighet som starkt talar till hyresvärdens förmån, även om hyresrätten ej förverkats genom underuthyrningen.

Det fall som avser att *en förutsättning vid avtalets ingående varit att hyresgästen skall flytta i en viss situation* har stundom framkallat svårigheter beträffande hyresreglerade bostäder. I vårt förslag har vi av denna anledning upptagit dels att besittningsskydd ej skall förekomma vid korttidsavtal, dels att hyresvärd och hyresgäst skall kunna under vissa förutsättningar avtala, att den senare avstår från besittningsskyddet.[8] Även om genom sådana bestämmelser ett visst behov tillgodoses att i förväg kunna göra situationen fullkomligt klar för parterna och på så sätt undvika framtida tvister och tidsutdräkt, är det likväl nödvändigt att i andra fall, där besittningsskyddstvist kan uppkomma, kunna taga hänsyn till att parterna vid avtalets ingående varit överens om att hyresrätten skall upphöra i en viss situation. En sådan överenskommelse måste vara av synnerligen stor betydelse vid intresseavvägningen. Härför talar icke blott allmänna avtalsrättsliga skäl utan även intresset att ett visst lägenhetsbestånd skall kunna utnyttjas genom uthyrning t. ex. under upplåtarens — det kan vara en hyresgäst, en bostadsrättshavare eller en villaägare — tjänstgöring på annan ort med visshet för honom att kunna återtaga lägenheten då det förutsatta behovet inträtt. Det är emellertid i dylika fall angeläget att hyresvärden, som har bevisskyldigheten för att förutsättningen varit känd även för hyresgästen, omedelbart vid avtalet säkrar sådana bevisdata som kan vara erforderliga, om mot förmodan tvist skulle uppkomma. Förutsättningen bör t. ex. därför så exakt som möjligt beskrivas i avtalshandlingen och undertecknas av parterna. Det bör vidare betonas, att ett villkor för hyresavtalets upphörande är att den förutsatta situationen eller en snarliknande inträtt. Härutinnan skiljer sig fallet från det fall att hyresgästen avstått från besittningsskydd.

Vad härefter angår upphörandesituationer, som kan sägas ha framkal-

[7] Med samtycke bör i tillämpliga delar jämställas tillstånd av myndighet. Se härom åttonde avd. kap. VI.

[8] Se denna avd. kap. III p. 5.

lats av omständigheter på hyresvärdens sida, kan först uppmärksammas det fall, att hyresvärden ej är villig medge hyresgästen fortsatt hyresavtal därför att hyresvärden *behöver lägenheten för fastighetens tillsyn eller skötsel.* I detta fall bör hyresgästen få vika, om hyresvärdens behov befinnes befogat och om förhållandena på bostadsmarknaden ej är sådana, att avvägningen leder till att hyresgästen skäligen bör få kvarbo. Bedömningen skall således i detta fall vara allsidig; i bristsituationer bör hyresgästen ej vara skyldig flytta, om ej annan godtagbar lägenhet ställs till hans förfogande. Successiv förkortning av avtalstiden synes många gånger vara på sin plats för att småningom kunna leda till hyresförhållandets upplösande. Det som beträffande olika upphörandesituationer sagts om betydelsen av att hyresvärden i god tid underrättat hyresgästen om sina planer gäller även i detta hänseende.

Personliga skäl å hyresvärdens sida kan även vara av sådan styrka att hyresgästens intressen får vika. Det kan här vara fråga om exempelvis en befogad önskan av en i huset boende hyresvärd att placera sina föräldrar i huset för att kunna sköta om dem på deras ålderdom eller ett stort behov för hyresvärden att på grund av familjens storlek utvidga sina utrymmen i huset. Vad nyss sagts om bostadsmarknadssituationen och om successiv förkortning av avtalstiden gäller även i detta fall. Motsvarande gäller de av HLK beskrivna fallen, där *fastigheten ägs av ideell stiftelse eller sammanslutning* och lägenheten behövs för tillgodoseende av organisationens ändamål.

Vad angår den situationen, att *hyresrätten är förenad med andelsrätt* och andelsägaren vill återtaga lägenheten, synes i stort sett samma synpunkter kunna anläggas som på det tidigare beskrivna fallet, där lägenhet, som innehas med bostadsrätt, avses att tagas i anspråk av upplåtaren[9].

I fråga om *mindre genomgripande ombyggnad* än sådan som i besittningsskyddshänseende är att jämställa med rivning är till en början att märka, att det i förevarande fall ingalunda är nödvändigt för hyresvärden att uppsäga hyresavtalen med hyresgästerna i fastigheten. Bestämmelserna i 26 § i vårt förslag (motsvarande 26 § HL) ger nämligen hyresvärden rätt att utföra vissa förbättringsarbeten i lägenheten under löpande hyrestid. Begagnar sig hyresvärden av denna möjlighet, utsätter han sig emellertid för risken att hyresgästen berättigas erhålla nedsättning i hyran och i vissa fall skadestånd. Hyresvärden torde därför i många fall, om överenskommelse ej kan träffas med hyresgästen, föredraga att uppsäga hyresavtalet och såsom villkor för förlängning av hyresförhållandet kräva garantier för obehindrat tillträde till lägenheten under ombyggnadstiden och begränsning av hyresgästens rätt till skadestånd och till nedsättning i hyran. I den optionstvist, som därvid kan uppkomma, får prövas vilka inskränkningar i nyttjanderätten som hyresgästen med hänsyn till arten och omfattningen

[9] Se p. 7 här ovan.

av arbetena kan anses skyldig att underkasta sig. Vill hyresgästen icke acceptera de ändringar i hyressituationen under ombyggnadstiden som ansetts skäliga, exempelvis begränsning av hyresförmånerna eller temporär utrymning, får han finna sig i att flytta.

Vid exemplifieringen av situationer, som omfattas av en allmän besittningsbrytande klausul, inställer sig även frågan vilken verkan i besittningsskyddshänseende som skall tillmätas det förhållandet, att en *lägenhet uthyrts i möblerat skick*. Vid uppdragandet av gränserna för besittningsskyddets tillämplighetsområde har vi, såsom förut framgått, till skillnad mot HLK icke funnit oss böra göra särskilt undantag för möblerade lägenheter[10].

Såsom därvid uttalades bör man på möblerad lägenhet, som uthyrs affärsmässigt, anlägga i princip samma synpunkter som på annan lägenhet som omfattas av besittningsskyddet. Med »affärsmässig» uthyrning av möblerad lägenhet avser vi, i brist på bättre beteckning, att hyresvärden tillhandahåller en lägenhet, som kan utrustas i direkt syfte att göra den lämpligare för viss hyresgästkategori och eventuellt därigenom ge högre hyresinkomst. Det får i sådant fall antagas, att lägenheten skall förbli någorlunda varaktigt uthyrd, låt vara att hyresgästerna kan växla. Den omständigheten att lägenheten uthyrts möblerad är alltså icke i detta fall i sig själv grund för hyresförhållandets upplösning mot hyresgästens önskan, utan i varje särskilt fall får bedömningen ske under hänsynstagande till omständigheterna i övrigt. Vill hyresvärden, även om han iordningsställt en lägenhet av det slag varom här är fråga, skydda sig mot ett alltför långvarigt hyresförhållande, får han söka träffa korttidsavtal eller träffa avtal med förbehåll om att hyresgästen avstår från besittningsskyddet eller i samband med hyresavtalets tillkomst säkra sådana data, som i fall av tvist kan styrka att avtalet förutsatts skola upphöra.

Det kan framhållas att säsongbetonade uthyrningar — t. ex. lägenheter vid badorter eller på vintersportplatser — enligt vårt förslag i regel faller under korttidsavtalen och därmed automatiskt utanför besittningsskyddet. Vad »möblerade rum» beträffar gäller enligt vårt förslag absolut undantag om de utgör del av uthyrarens egen bostad. Den kategori möblerade lägenheter, som sålunda kommer att omfattas av besittningsskyddet, blir uppenbarligen tämligen liten och antalet tvister om rätten att bo kvar i dessa föga betydande.

Det stora flertalet möblerade lägenheter som i enlighet med det tidigare resonemanget kan antagas uthyras mera tillfälligt och icke undantages från besittningsskyddet genom andra regler (korttidsavtal, del av uthyrarens egen bostad) kan omfatta en mängd olika typer. Ett exempel är att en innehavare av en hyreslägenhet under en tids bortovaro upplåter lägenheten i andra hand i avsikt att återtaga den vid sin återkomst. Att lägenheten i

[10] Se kap. III p. 6.

ett dylikt fall uthyrs i möblerat skick är då i regel ett belägg för uthyrningens begränsade varaktighet och presumerar att hyresförhållandet skall upplösas när avtalstiden gått till ända. Särskilt gäller detta om avtalet är helt tidsbestämt, d. v. s. utan förlängningsklausul. Innehåller avtalet bestämmelser om förlängning vid utebliven uppsägning, måste å andra sidan hyresvärden ha förutsatt att hyresförhållandets upplösande är något mindre bestämt till tiden, och detta får prägla bedömningen vid en eventuell tvist. Över huvud taget bör det understrykas, att den hyresvärd, som vill gardera sig mot anspråk på förlängning av avtal, som egentligen är av mindre permanent natur, bör iakttaga noggrannhet vid avtalets upprättande.

Gränsdragningen möblerad-omöblerad lägenhet kan icke helt undgås. Frågan får, såsom skett i hyresregleringspraxis[11] och jämväl får antagas ske enligt BesL, ehuru tvistefallen där synes ha varit få, bedömas på grundval av de faktiska förhållandena och ej endast med hänsyn till avtalets ordalydelse.

Om i en besittningsskyddstvist beträffande möblerad lägenhet fråga skulle uppkomma huruvida hyresgästen är skyldig flytta endast om annan lägenhet erbjudes honom, måste han vara skäligen tillgodosedd med en omöblerad lägenhet.

10. Allmän intresseavvägning

Det i 45 § i vårt lagförslag intagna kravet, att hyresvärden skall ha ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet för att rätten till förlängning skall brytas, innebär att vi instämmer i vad HLK anfört om att sakliga avflyttningsskäl måste föreligga. Vi ansluter oss också till följande uttalande av HLK[12]:

> 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 förlängningsregler 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

[11] Jfr Hedfeldt s. 42 sista stycket.
[12] s. 90.

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 omändring 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.

De omständigheter som HLK sålunda ansåg böra vinna beaktande på hyresgästens sida omfattas av vår i lagförslaget uttalade förutsättning för att besittningsskyddet skall brytas, nämligen att det icke är obilligt mot hyresgästen att han måste flytta. I denna obillighetsbedömning inryms också hänsynstagande till bostadsläget i allmänhet, såsom vi närmare uttalat vid beskrivningen av de olika situationer, där besittningsskyddets brytande ifrågasatts.

I åtskilliga fall av uppsägning av hyresavtal, varå besittningsskyddet är tillämpligt, måste, såsom även tidigare framgått, avflyttning kunna påfordras, om *till hyresgästens förfogande ställes annan lägenhet, varmed han skäligen bör åtnöjas.* Angående bedömandet av denna fråga, som ofta vållat svårigheter i hyresregleringspraxis, har *hyresrådet,* utöver vad som anförts beträffande samma fråga vid rivning, om sin tillämpning uttalat att man beaktar även den erbjudna lägenhetens hyra i förhållande till hyran för den lägenhet som avses med uppsägningen.

Det är angeläget att framhålla att begreppet »lägenhet varmed hyresgästen skäligen bör åtnöjas» skall tolkas objektivt efter prövning av samtliga relevanta omständigheter, såsom hyresgästens ålder och särskilda bostadsbehov, husens läge samt lägenheternas storlek och utrustning. I dessa hänseenden skulle ett bristande hänsynstagande till hyresgästens sakliga behov betänkligt urholka besittningsskyddet. Vad hyran beträffar, kan det icke vara rimligt att fordra alltför stor jämlikhet mellan hyran för den gamla lägenheten och hyran för den nya lägenheten i de fall, då betydande hyresskillnader även för likvärdiga lägenheter föreligger liksom då hyresgästen har tillfredsställande förmåga att bära högre hyra. Hyresgästen kan därför bli nödsakad godtaga även en ej oväsentligt högre hyra för den bostad, som enligt prövningen i övrigt skäligen bör av honom anses nöjaktig. Särfall kan emellertid förekomma, där en hyresgästs intresse av fortsatt låg hyra måste i viss utsträckning beaktas.

Det här sagda torde i allt högre grad ha kommit till uttryck i de hyresreglerande myndigheternas praxis, särskilt i rivningsfallen.

Såsom HLK uttalat[13] skulle det i en mellangrupp av uppsägningsfall, där

avflyttningsskälen närmar sig gränsen mellan det godtagbara och det icke godtagbara, vara i och för sig tänkbart att ha en regel, innebärande *ekonomisk ersättning* i stället för direkt besittningsskydd. Vi ansluter oss emellertid till HLK:s resonemang angående detta spörsmål, utmynnande i att hyresvärdens utfästelse i en optionstvist att betala flyttningskostnader eller vidtaga annan åtgärd till hyresgästens förmån bör räknas hyresvärden till godo vid intresseavvägningen. I likhet med HLK föreslår vi därför icke någon dylik ersättningsregel.

[13] s. 97.

Kap. VI

Samhyresgästs besittningsskydd

1. Inledning

I det föregående har icke särskilt berörts de fall, då två eller flera förhyrt en lägenhet gemensamt. I sådana fall gäller för närvarande enligt HyReL och BesL såsom huvudregel, att hyresgästerna vid hyrestidens utgång gemensamt äger rätt till nytt hyresavtal. Skall hyresförhållandet upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden enligt *8 a § HyReL* förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. I samband därmed äger nämnden med samtycke av den som vill övertaga lägenheten bestämma de ändrade villkor, som finnes skäliga. Framställning om övertaganderätt skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra.

En motsvarighet till stadgandet i 8 a § första stycket HyReL återfinnes i *2 § BesL*. Vill den som förhyrt lägenhet gemensamt med annan icke påkalla nytt hyresavtal eller är hyresgästerna på grund av omständighet, som ligger allenast den ene till last, icke gemensamt berättigade till sådant avtal, skall enligt sistnämnda lagrum rätt till nytt hyresavtal tillkomma den andre, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Kan hyresvärden och den hyresgäst, som vill övertaga hyresrätten, icke enas om nytt hyresavtal, har hyresgästen att väcka talan därom inom tre veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande, att hyresvärden fordrar att han skall flytta. Har tvisten inom samma tid hänskjutits till medlingsnämnd skall, om förlikning ej träffas, talan väckas inom tre veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats (4 §). Såväl enligt HyReL som enligt BesL kan övertaganderätt i och för sig ifrågakomma, även om hyresrätten är förverkad. Då samhyresgäster i regel är solidariskt betalningsansvariga för att hyran erlägges, torde dock ingen av dem vara berättigad till nytt hyresavtal, om hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning[1].

2. HLK:s förslag

I likhet med vad som gäller enligt HyReL och BesL skulle enligt HLK:s förslag rätten till nytt hyresavtal, då två eller flera gemensamt förhyrt en lägenhet, i första hand tillkomma hyresgästerna gemensamt.[2] Om hyresvär-

[1] Jfr Hedfeldt s. 276.
[2] HLK s. 168.

den verkställt uppsägning utan stöd av optionsbrytande faktum — t. ex. för hyreshöjning — och någon av hyresgästerna icke ville göra optionsanspråk gällande, skulle medhyresgäst vara berättigad till nytt hyresavtal, om hyresvärden skäligen kunde åtnöjas med förändringen. Detsamma skulle gälla, om någon av hyresgästerna uppsagt hyresavtalet eller icke kunde erhålla nytt hyresavtal, därför att han försuttit någon för optionsrättens bevarande stadgad frist. Det fall, att hyresvärden med stöd av optionsbrytande faktum, som var att hänföra till hyresgästsidan, uppsagt hyresavtalet, fann HLK påkalla särskild uppmärksamhet. Härom yttrade HLK:[3]

Här är så gott som alltid fråga om fall, där misskötsamhet förekommit på hyresgästsidan. Vanligtvis är situationen den, att hyresrätten förverkats. Enligt såväl BesL som HyReL finnes 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 BesL 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, tills 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 HyReL är tillämplig, kan det ock inträffa, att förverkandepåföljdens verkställande av liknande skäl upphålles, 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 godtas såsom hyresgäst.

Efter att ha diskuterat förverkande på grund av underlåten hyresbetalning fortsatte HLK:[4]

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 upphöra utan avvaktan på utgången av en må-

[3] HLK s. 168—169.
[4] HLK s. 169—170.

hända 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 förverkandereglerna åtskilligt av deras effektivitet, till synes utan någon häremot svarande nytta, eftersom den icke mer än i enstaka undantagsfall lärer 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 § HL. 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.

HLK föreslog sålunda utöver regeln, att optionsrätt skulle tillkomma 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 var hänförlig allenast till någon av dem, icke gemensamt var berättigade till nytt hyresavtal, den andre skulle, om ej hyresrätten var förverkad eller avtalet skulle upphöra av anledning, som i 31 § HL sägs, äga rätt till sådant avtal, såframt hyresvärden skäligen kunde åtnöjas därmed.

3. Remissgranskningen av HLK:s förslag

Lagberedningen fann vid sin granskning att förverkande icke borde vara något absolut hinder mot nytt hyresavtal, när två eller flera gemensamt förhyrt en lägenhet, och yttrade i anslutning härtill:

Argumentet att en process om vem som bär skuld till kontraktsbrottet kan bli utdragen reduceras betydligt, om det klargöres att dom i första instans må omedelbart lända till efterrättelse. Det är givet, att om make eller annan såsom medhyresgäst medverkat till att hyresrätten förverkats, hyresvärden regelmässigt ej kan skäligen åtnöjas med honom såsom hyresgäst i fortsättningen. Vräkning bör också omedelbart kunna äga rum, när det är klart att medverkan föreligger. Dessutom måste den som vill övertaga lägenheten vara beredd att omedelbart betala hyra från den tidpunkt då han får tillträda.

Även *Svea hovrätt* förordade, att den i förhållande till nu gällande rätt föreslagna begränsningen i samhyresgästs optionsrätt måtte utgå. För innehållet i hovrättens yttrande, vilket i likhet med de av *familjerättskommittén* och *häradshövdingföreningen* avgivna remissyttrandena i denna del huvudsakligen uppehöll sig vid makes rätt till nytt hyresavtal i förverkandesituationer, lämnas en närmare redogörelse i fjärde avdelningen.

4. De sakkunniga

Har två eller flera hyresgäster gemensamt hyrt en lägenhet till bostad, bör såsom huvudregel givetvis gälla, att rätten att erhålla förlängning av hyresavtalet tillkommer dem gemensamt. Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vill någon av hyresgästerna icke göra optionsanspråk gällande, bör — liksom då endast någon av hyresgästerna uppsagt avtalet — i överensstämmelse med vad som för närvarande gäller, medhyresgäst äga rätt till förlängning av avtalet, om det kan antagas, att han är i stånd att fullgöra avtalets förpliktelser. Detsamma bör i allmänhet gälla, om någon av hyresgästerna på grund av omständigheter, som är hänförliga allenast till honom, icke är berättigad till förlängning av avtalet. Denna regel, som i förslaget återfinnes i 47 §, synes emellertid icke, utan att hyresvärdens berättigade intressen i alltför hög grad eftersättes, kunna upprätthållas i de fall, då hyresrätten är förverkad. Vi anser i likhet med HLK det vara förenat med påtagliga olägenheter att anknyta en optionsrätt för samhyresgäst till situationer, där hyresrätten är förverkad. De skäl HLK anfört mot en övertaganderätt i förevarande fall måste anses tungt vägande. Därtill kommer, att det praktiska behovet av en möjlighet för samhyresgäst att göra optionsanspråk gällande i förverkandesituationer måste anses tämligen ringa. Är rätten till en förlängning av hyresavtalet utesluten på grund av omständighet, som hänför sig till båda (eller alla) samhyresgästerna, bör nämligen i enlighet med vad ovan sagts ingen av dem vara berättigad att påkalla sådan förlängning. I det oftast förekommande fallet, att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra, lärer även enligt HyReL och BesL möjlighet att göra optionsrätt gällande så gott som alltid vara utesluten på grund av att samhyresgäster nästan undantagslöst svarar solidariskt för att hyran erlägges. En ändring av vad sålunda gäller kan varken anses påkallad eller praktiskt genomförbar. Även i andra förverkandesituationer torde i de allra flesta fall de omständigheter, som lett till hyresrättens förverkande, hänföra sig till samtliga hyresgäster, eftersom dessa så gott som alltid svarar solidariskt också för andra sådana förpliktelser, vilkas åsidosättande kan medföra förverkande.

Det bör framhållas att uppsägning måste verkställas gentemot var och en av samhyresgästerna. Var och en erhåller sålunda tillfälle att vidtaga rättelse i de fall där hyresrätten kan återvinnas därigenom.

På grund av vad sålunda anförts har vi icke ansett skäl föreligga att frångå den av HLK föreslagna begränsningen av samhyresgästs optionsrätt i vidare mån än vad som är en följd av att hyresgästs underlåtenhet att ställa ny säkerhet (28 §) icke upptagits såsom en särskild optionsbrytande grund.[5] Frågan om verkan av utebliven säkerhet får ingå såsom ett led i den allmänna bedömningen i besittningsskyddsprocessen, huruvida samhyresgästen skäligen bör komma i åtnjutande av förlängning av hyresavtalet.

[5] Se kap. V p. 3.

Fjärde avdelningen

OM RÄTT FÖR HYRESGÄSTS MAKE ATT ÖVERTAGA HYRESRÄTTEN TILL MAKARNAS BOSTAD M. M.

Kap. I

I anledning av bodelning och liknande

1. Inledning

I *2 och 3 §§ lagen den 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad* (i det följande kallad 1959 års lag) regleras makarna emellan hur vid hemskillnad eller vid äktenskapets upplösning skall förfaras med hyresrätten till lägenhet, som makarna eller en av dem förhyrt för att uteslutande eller huvudsakligen använda såsom sin gemensamma bostad. Enligt nämnda lagrum skall hyresrätten, ändå att den icke utgör giftorättsgods eller samfälld egendom, vid bodelning eller skifte tilläggas den av makarna som bäst behöver bostaden, såframt det med hänsyn till omständigheterna kan anses skäligt. Lagen innehåller även regler till skydd mot risken att den make, som förhyrt lägenheten, utan andra makens samtycke överlåter hyresrätten eller uthyr lägenheten, helt eller delvis, till annan. Har så skett och länder åtgärden andra maken till förfång, skall den på makens yrkande gå åter. Maken är i sådant fall även berättigad att föra talan om avhysning av den, till vilken överlåtelsen eller uthyrningen skett. Vägrar make att samtycka till överlåtelse eller uthyrning, äger rätten på ansökan tillåta åtgärden, om skäl till vägran finnes ej vara för handen.

Enligt *8 § HL* äger hyresgästs dödsbo utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till den som skäligen kan godtagas såsom hyresgäst. Genom överenskommelse vid bodelning eller skifte kan under samma förutsättning utan hyresvärdens samtycke bestämmas, att efterlevande make skall övertaga förhyrd lägenhet. Motsvarande torde gälla, om skiftesman eller domstol förordnat, att efterlevande make skall erhålla lägenheten.

Nyssnämnda bestämmelser i 1959 års lag kompletteras i hyresrättsligt hänseende av stadgandet i *8 a § tredje stycket HyReL*. Enligt detta stadgande äger hyresnämnd, om make genom bodelning eller skifte tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och hyresvärden vägrar att låta den förre övertaga lägenheten, på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens

vägran finnes vara obillig. I samband därmed kan nämnden med makens samtycke bestämma de ändrade villkor, som anses skäliga.

BesL innehåller icke någon direkt motsvarighet till nyssnämnda regler i HyReL. *2 § BesL*, enligt vilket stadgande ett överförande av hyresrätten kan äga rum från den ena maken till den andra, är nämligen tillämplig endast, då hyresavtalet på ett eller annat sätt bringats att upphöra. Make kan alltså icke få övertaga hyresrätten under löpande hyrestid utan att uppsägning skett, såsom är möjligt enligt 8 a § HyReL. Detta har ansetts vara en brist från den synpunkt, som de äktenskapsrättsliga bestämmelserna i 1959 års lag velat tillgodose.[1]

2. HLK:s förslag

Såsom ett undantag från det principiella överlåtelseförbudet upptogs i HLK:s förslag under avsnittet »Om personförändring på hyresgästsidan under hyrestiden» bl. a. ett stadgande om rätt för hyresgästs make att övertaga hyresrätten till lägenhet, som genom bodelning eller skifte i anledning av hemskillnad, äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död tillagts maken (9 § första stycket). Stadgandet, som anslöt sig till de äktenskapsrättsliga reglerna i 1959 års lag (2 och 3 §§), föreslogs gälla lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller för makar, som båda var hyresgäster.

I fråga om de rättsliga relationerna mellan hyresvärden och makarna fann HLK den naturligaste lösningen vara att städse låta den make som vid bodelningen vunnit hyresrätten inträda såsom hyresgäst i rättsförhållandet med hyresvärden, medan den ursprungliga hyresgästen lämpligen borde frånträda sin ställning såsom hyresgäst.[2] Den sistnämnde ansågs dock icke automatiskt böra befrias från de skyldigheter han enligt hyresavtalet åtagit sig. Härom yttrade HLK:[3]

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 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 bliva, 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

[1] Hedfeldt s. 278.
[2] HLK s. 148—149.
[3] HLK s. 149—150.

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 bliva 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 hyresrätten 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.

Som emellertid HLK fann, att fall kunde förekomma, där det var av verklig betydelse för hyresvärden att för avtalets fullgörande få hålla sig jämväl till den med vilken han slutit avtalet, föreslogs att hyresvärden skulle äga förbehålla sig rätt att, om den övertagande maken skulle brista i avtalets fullgörande, söka ersättning av den ursprunglige hyresgästen eller dennes dödsbo. Om sådant förbehåll gjorts inom en månad efter det hyresvärden erhållit underrättelse om bodelningen eller skiftet, skulle ansvar för avtalets fullgörande åvila den ursprunglige hyresgästen till den dag, då avtalet med iakttagande av tillämplig uppsägningstid tidigast kunde bringas att utlöpa.

För det fall, att hyresgästen avlidit under hyrestiden eller lämnat hemmet, upptogs i HLK:s förslag (9 § andra stycket) ett stadgande om rätt för hyresgästens make att utan hinder av att hyresvärden icke samtyckt därtill bruka den till gemensam bostad förhyrda lägenheten, till dess frågan om makens rätt att träda i hyresgästens eller dödsboets ställe blivit avgjord.

3. Remissgranskningen av HLK:s förslag

Lagberedningen framställde — liksom *häradshövdingföreningen* — mot avfattningen av 9 § första stycket i HLK:s förslag den anmärkningen, att make måste få träda i hyresgästens ställe, även då denne avlidit utan att efterlämna annan arvinge än maken och bodelning således ej erfordras. Förbehåll från hyresvärdens sida om rätt att söka dödsbo för ogulden hyra

ansåg lagberedningen vidare vara olägligt för boutredningen och därför helst icke böra förekomma. För makes inträdesrätt borde enligt beredningen helst ej krävas att bostaden varit makarnas gemensamma. Det kunde hända, att makarna ej hunnit flytta in eller att ena maken för att ordna bostadsfrågan vid bodelningen anvisat andra maken förhyrd lägenhet, som de förut ej brukat gemensamt. Genom att utesluta nämnda krav skulle man också undgå en del tveksamma gränsfall. I 9 § andra stycket i förslaget borde enligt beredningen uteslutas det fallet, att hyresgästen avlidit, enär stadgandet lätt kunde föranleda den misstolkningen, att make fått någon företrädesrätt framför dödsboet eller dödsbodelägare att nyttja lägenheten och även ge anledning till den missuppfattningen, att dödsboet skulle vara förhindrat att låta annan än make kvarbo i lägenheten. Då make självklart får bruka lägenheten under hyrestiden vare sig andra maken är bortrest t. ex. på ett halvår eller flyttat hemifrån på grund av söndring eller liknande, ansåg beredningen, att 9 § andra stycket i förslaget var onödigt även för andra fall än dödsfallssituationen.

Familjerättskommittén ställde sig tveksam till förslaget, att hyresvärden skulle vara berättigad att förbehålla sig ersättningsrätt mot den make, som frånträtt lägenheten, då ett sådant ovisshetsmoment för maken kunde verka förryckande på den ekonomiska uppgörelsen makarna emellan. Att ena maken icke skall behöva stå i borgen för den andre, ansåg kommittén vara ett starkt praktiskt önskemål. I övrigt instämde kommittén i vad lagberedningen anfört i denna del.

4. Familjerättskommitténs förslag 1964

Initiativet till 1959 års lag kom från familjerättskommittén, som ansåg att tidigare lagstiftning i ämnet skulle kompletteras utan avbidan på kommitténs blivande förslag i fråga om giftermålsbalkens ordinära regler. Kommitténs sedermera framlagda betänkande »Äktenskapsrätt» (SOU 1964: 34 och 35) innebär, att de provisoriska bestämmelserna i 1959 års lag med vissa kompletteringar föreslås införlivade med den permanenta lagstiftningen.

Familjerättskommittén påpekade i sitt betänkande att dess förslag icke innehöll något stadgande till skydd mot att make, som på grund av ingånget hyresavtal disponerar över hyresrätten till makarnas bostad, säger upp hyresavtalet hos hyresvärden och därigenom omintetgör för familjen att bo kvar. Kommittén sade sig emellertid förutsätta, att beträffande hyresrätt till bostadslägenhet, även när hyresreglering ej gäller, skall finnas möjlighet att även mot hyresvärdens vilja insätta make som hyresgäst i andra makens ställe, och hänvisade till HLK:s förslag, att bestämmelser i ämnet skulle upptagas i den allmänna hyreslagen. Kommittén erinrade om att

frågan var föremål för ny utredning genom hyreslagstiftningssakkunniga och framhöll, att kommitténs förslag om skydd för makars gemensamma bostad borde beaktas vid det pågående lagstiftningsarbetet.[4]

5. De sakkunniga

I huvudsaklig anslutning till HLK:s förslag har vi 58 § upptagit en rätt för make att under vissa förhållanden inträda i maken-hyresgästens eller den avlidne hyresgästens dödsbos ställe. Förslaget utgår från ett principiellt förbud för hyresgästen att utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten liksom att åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten i dess helhet (32 och 38 §§). Stadgandet, som är ett undantag från nämnda överlåtelseförbud, ehuru det med hänsyn till sambandet med de familjerättsliga reglerna fått en från övriga överlåtelseregler självständig placering i lagen, ansluter sig till det av familjsrättskommittén framlagda förslaget till ändring av giftermålsbalken. Det föreslås gälla lägenhet, som helt eller till icke oväsentlig del varit avsedd att användas såsom bostad för makarnas gemensamma bruk. För att uppnå likformighet bör de äktenskapsrättsliga och de hyresrättsliga stadgandena i detta avseende samordnas.

I överensstämmelse med familjerättskommitténs förslag 1964 har lagrummet föreslagits omfatta även bodelning eller skifte i anledning av boskillnad.

Det föreslagna stadgandet torde enligt sin ordalydelse vara tillämpligt även i det fall, då lägenheten varit avsedd att nyttjas såsom gemensam bostad men makarna icke hunnit att flytta in, liksom då makarna en tid levat åtskilda på grund av söndring. En uttrycklig föreskrift härom har därför icke ansetts erforderlig. Det av lagberedningen angivna fallet, att ena maken vid bodelning anvisats av andra maken förhyrd lägenhet, som de ej brukat eller avsett att bruka gemensamt, omfattas däremot givetvis icke av det föreslagna stadgandet. Vi har med hänsyn till hyresvärdens intressen ansett stadgandet icke böra utsträckas att gälla andra lägenheter än makarnas gemensamma bostad.

Beträffande det i HLK:s förslag upptagna stadgandet, att hyresvärden skulle äga förbehålla sig ersättningsrätt gentemot frånträdande hyresgäst eller dennes dödsbo, anser vi i likhet med lagberedningen och familjerättskommittén, att en sådan rätt skulle kunna medföra olägenheter för boutredningen eller för den ekonomiska uppgörelsen mellan makarna. Vi har därför övervägt möjligheten att på annat sätt tillgodose hyresvärdens ekonomiska intressen i förevarande hänseende, t. ex. genom att såsom villkor för makes rätt att övertaga hyresrätten uppställa kravet, att hyresvärden skäligen skall kunna godtaga maken såsom hyresgäst. Detta skulle emellertid innebära att maken, om hyresvärden vägrade samtycka till överlåtelsen, måste väcka talan för att komma i åtnjutande av sin rätt. En sådan för-

[4] SOU 1964: 35 s. 124, 261 och 502.

sämring av skyddet för makars gemensamma bostad har vi icke ansett kunna accepteras.

Ett överförande av hyresrätten från den ena maken till den andre torde i flertalet fall vara utan betydelse för hyresvärden. I de fall, då en sådan förändring på hyresgästsidan skulle kunna tänkas för hyresvärden innebära försämrade garantier för hyresavtalets rätta fullgörande, torde hyresvärdens rätt att vid försummelse, som medför förverkande, få maken avhyst eller att vid annan misskötsamhet vägra maken förlängning av hyresavtalet vid hyresperiodens utgång vara ett så starkt påtryckningsmedel, att behovet av en ersättningsrätt för hyresvärden gentemot frånträdande hyresgäst måste anses tämligen ringa. Därtill kommer, att det för den allmänna uppfattningen säkerligen i många fall skulle te sig stötande att make, som fått avstå från sin hyresrätt, icke befrias från sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Med hänsyn härtill har i vårt förslag icke upptagits någon motsvarighet till den av HLK föreslagna ersättningsrätten mot frånträdande hyresgäst eller dennes dödsbo.

Förslaget innebär sålunda att den make, som genom bodelning eller motsvarande tillagts hyresrätten till makarnas gemensamma bostad, inträder såsom hyresgäst i rättsförhållandet med hyresvärden med oförändrade rättigheter och förpliktelser.

Emellertid bör en förändring på hyresgästsidan icke kunna åberopas gentemot hyresvärden förrän denne erhållit underrättelse om förändringen. Hyresvärdens intresse av att veta vem som är hans motpart i hyresförhållandet kräver att en sådan underrättelse bildar utgångspunkt för förändringar med avseende å ansvaret för hyresavtalets fullgörande å hyresgästsidan. Vi har därför funnit oss böra föreslå att hyresgästen eller hans dödsbo icke befrias från de skyldigheter hyresavtalet ålägger hyresgästen, förrän hyresvärden erhållit underrättelse om att hyresrätten genom bodelning eller eljest övergått å hyresgästens make.

Utan närmare föreskrift torde gälla, att frånträdande hyresgäst efter överlåtelse av hyresrätten å annan alltjämt svarar för de på tiden före överlåtelsen belöpande förpliktelserna på grund av hyresavtalet, tills de upphör enligt de hyresrättsliga preskriptionsreglerna. Vi har emellertid funnit oss böra föreslå att jämväl den make, som tillagts hyresrätten, skall vara ansvarig för förpliktelserna på grund av hyresavtalet för tiden före underrättelsen härom. Hyresvärdens möjligheter att med utnyttjande av förverkandebestämmelserna utfå exempelvis ogulden hyra eller bränsleersättning, som skall regleras i efterhand, påverkas härigenom icke av att hyresrätten övergått å hyresgästens make, vilket för hyresvärden torde vara av väsentlig betydelse.

5 kap. 8 § i familjerättskommitténs förslag till ändrad lydelse av giftermålsbalken upptar ett stadgande av innebörd, att make, när det finnes påkallat, må berättigas att under tid, då makarna lever åtskilda på grund av

söndring, tills vidare nyttja makarnas bostad. I hyresrättsligt hänseende måste, såsom lagberedningen framhållit, utan särskilt stadgande härom anses gälla, att make får bruka lägenheten under hyrestiden, vare sig andra maken är bortrest eller flyttat hemifrån på grund av söndring. Har hyresgästen avlidit, torde likaledes utan särskilt stadgande gälla, att efterlevande maken äger nyttja lägenheten under hyrestiden.

Av 80 § första stycket i vårt förslag framgår, att förbehåll, som strider mot det föreslagna stadgandet, är utan verkan mot hyresgästen och hans make.

Kap. II

Vid uppsägning eller vid hyrestidens utgång

1. Inledning

Vill make i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest övertaga en av andra maken förhyrd bostadslägenhet, äger maken, ändå att han icke har del i hyresrätten, enligt *8 a § HyReL* samma rätt att övertaga lägenheten som enligt vad i det föregående sagt tillkommer medhyresgäst[1], dock endast under förutsättning att maken själv bor i lägenheten. För icke hyresreglerade orter finnes ett motsvarande stadgande i *2 § andra stycket BesL*. Påkallar make, som förhyrt lägenhet till bostad, icke nytt hyresavtal eller äger han ej rätt till sådant avtal, är enligt sistnämnda lagrum andra maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till nytt hyresavtal, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Maken likställes i sådant fall i optionshänseende med hyresgäst.

2. HLK:s förslag

För att motverka att den rätt för hyresgästs make att övertaga hyresrätt, som vid bodelning tillagts maken (9 § HLK), går till spillo, fann HLK att maken, i den mån det med skäligt hänsynstagande till andra intressen kunde genomföras, borde skyddas mot risken, att hyresförhållandet bringades att upphöra, innan bodelning hunnit äga rum. Härom yttrade kommittén:[2]

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 HyReL och BesL tillägger honom en rätt att under vissa förutsättningar få hyra lägenheten, därest det löpande hyresavtalet skulle upphöra att gälla. En regel om sådan övertagande-rätt 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,

[1] Se tredje avd. kap. VI p. 1.
[2] HLK s. 171.

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.

Rätten för hyresgästs make med bostad i lägenheten att vid hyrestidens utgång inträda som hyresgäst utformades av HLK så, att maken i optionshänseende jämställdes med samhyresgäst. Nytt hyresavtal skulle sålunda i första hand tillkomma makarna gemensamt, om de gjorde anspråk härpå. Hade hyresgästen uppsagt avtalet eller kunde makarna på grund av omständighet, som var hänförlig endast till hyresgästen, icke gemensamt erhålla nytt hyresavtal, skulle hyresgästens make vara berättigad till nytt hyresavtal, såframt hyresvärden skäligen kunde åtnöjas med honom såsom hyresgäst. Sådan rätt skulle dock — i likhet med vad som föreslogs gälla för samhyresgäst — icke tillkomma maken, om hyresrätten var förverkad eller avtalet skulle upphöra på grund av underlåtenhet att ställa ny säkerhet (31 § HL). Även i procedurhänseende jämställdes maken med hyresgäst.

Beträffande makes rätt till nytt hyresavtal vid hyresperiodens utgång, när lägenheten förhyrts av makarna gemensamt, hänvisas till avsnittet om samhyresgästs besittningsskydd.

3. Remissgranskningen av HLK:s förslag

I sitt yttrande över HLK:s förslag ville *familjerättskommittén* särskilt understryka, att make måste få inträda i hyresförhållandet även när hyresrätten förverkats, enär maken (och barnen) i annat fall vid söndring i äktenskapet eller då andra maken var mindre skötsam kunde försättas i ett ytterst obehagligt läge. Kommittén anförde härom:

Erfarenheten visar, att ena maken ofta kan i en spänd situation bära sig mycket illa åt mot den andra. Det torde höra till vanligheten, att underhåll uteblir, skulder få stå obetalda, egendom undanskaffas o. s. v. Ibland beror betalningsförsummelser på depression, fördyrade levnadskostnader, samboende med en utomstående man eller kvinna eller liknande, i andra fall på tydlig avsikt att skada andra maken eller förrycka bodelningen. Samspel med hyresvärden kan också tänkas förekomma, om denne är mindre nogräknad, på det sättet att hyresvärden lovar att, om hyresrätten förverkas, saken skall ordnas efteråt. I tider, då brist på lägenheter råder, kan man absolut icke avvara skydd för hyresgästens make (vanligen hustrun) och barn i hithörande fall. Sådant skydd gäller ju också för närvarande. Men även om läget ej är sådant, att den tunga apparaten med hyresreglering är motiverad, kan det vara av stor vikt att maken skyddas. Under tider då tillgången på hyreslägenheter är mera riklig, kan det visserligen måhända synas mindre angeläget, att sådant skydd föreligger. Å andra sidan kan det icke bereda hyresvärden någon större olägenhet, att samma regler gäller även när någon hyresbrist ej

råder, och man undviker i så fall ryckiga växlingar i regelsystemet. Kommittén har också ansett, att de bodelningsregler som skall ersätta 1959 års lag bör införas i giftermålsbalken och sålunda ej vara tidsbegränsade. Det bostadsskydd som därigenom vinnes bör enligt kommitténs bestämda mening icke få elimineras genom att den make, som står för hyreskontraktet, förverkar hyresrätten. Givetvis bör dock en prövning av omständigheterna äga rum.

Även *lagberedningen* uttalade att det syntes nödvändigt att make kunde få rätt att övertaga lägenheten jämväl då hyresrätten förverkats.

Svea hovrätt fann i likhet med familjerättskommittén, att den av HLK föreslagna begränsningen av makes optionsrätt kunde leda till obilliga resultat. Om skälen för HLK:s ståndpunktstagande anförde hovrätten:

> Kommittén uttalar att det är förenat med påtagliga olägenheter att överhuvud anknyta en optionsrätt till situationer, där hyresrätten är förverkad. Sålunda skulle verkställigheten av ett vräkningsutslag därigenom kunna avsevärt fördröjas. Eftersom domstol jämlikt 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken, när skäl äro därtill, kan förordna att dom må verkställas utan hinder av att den icke äger laga kraft, framstår emellertid denna olägenhet av den nuvarande ordningen såsom ganska obetydlig.

Även *häradshövdingföreningen* framhöll risken av att den make som står för hyreskontraktet av försummelse eller motsatsförhållande till andra maken underlåter att betala hyran och därigenom låter hyresrätten bliva förverkad. Föreningen ansåg dock att make borde medgivas rätt att övertaga hyresrätten endast mot fullgörande av försummad skyldighet i fråga om t. ex. hyresbetalning.

4. De sakkunniga

När makar förhyrt en lägenhet att användas såsom deras gemensamma bostad, står ofta endast den ena av makarna — i regel mannen — för hyreskontraktet. I sådana fall föreligger icke sällan för andra maken ett beaktansvärt intresse av att få övertaga lägenheten, om hyresavtalet av en eller annan anledning skall upphöra att gälla. En rätt att övertaga hyresrätten i sådana fall utgör också ett nödvändigt komplement till det tidigare föreslagna stadgandet att maken skall vara berättigad att under hyrestiden inträda såsom hyresgäst, när maken vid bodelning eller motsvarande fått hyresrätten till makarnas bostad sig tilldelad. En sådan regel om övertagande rätt bör dock — i överensstämmelse med vad nu gäller — av praktiska skäl begränsas till fall då hyresgästens make har sin bostad i lägenheten och dennes existens därigenom kan antagas vara för hyresvärden känd. Att maken till följd av söndring i äktenskapet eller eljest mera tillfälligt vistas på annan ort, bör dock självfallet icke utgöra hinder för maken att övertaga hyresrätten till den såsom gemensam bostad avsedda lägenheten. Sådan rätt bör också anses tillkomma maken i det fall att makarna icke hunnit flytta in i en till gemensam bostad förhyrd lägenhet.

Påkallar hyresgästen själv förlängning av hyresavtalet och föreligger ej hinder härför, kan hyresgästens make icke anses ha något beaktansvärt intresse av att få inträda såsom hyresgäst vid sidan av andra maken. Övertaganderätten bör därför enligt vår mening begränsas till fall, då hyresgästen uppsagt hyresavtalet eller vid uppsägning från hyresvärdens sida hyresgästen icke påkallat förlängning av avtalet eller icke är berättigad därtill.

En begränsning av makes övertaganderätt till fall då hyresrätten icke är förverkad medför, såsom framhållits under remissbehandlingen av HLK:s förslag, utan tvekan vissa risker för att det bostadsskydd som make ansetts böra äga elimineras genom att den make som står för hyreskontraktet förverkar hyresrätten. HLK ansåg det vara förenat med påtagliga olägenheter att överhuvud anknyta en optionsrätt till situationer, där hyresrätten är förverkad. I vad gäller samhyresgästs optionsrätt delar vi denna uppfattning. I det föregående[3] har framhållits att samhyresgäster normalt svarar solidariskt för sådana förpliktelser i hyreskontraktet, vilkas åsidosättande kan medföra förverkande enligt 32 § HL. Att upplösa denna solidariska ansvarighet bör av principiella skäl icke komma ifråga. Möjligheten för samhyresgäst att erhålla förlängning av hyresavtalet skulle med hänsyn därtill i förverkandesituationer bli av mycket ringa värde. Vi har därför i det föregående föreslagit, att samhyresgäst icke skall äga optionsrätt, om hyresrätten är förverkad. Anledning att föreslå undantag från denna regel för det fall att samhyresgästerna är makar anser vi icke föreligga.

Annorlunda ställer det sig om make, som icke har del i hyresrätten, vill övertaga en av andra maken förhyrd lägenhet. Att i sådant fall låta make inträda såsom hyresgäst, trots att hyresrätten är förverkad, är icke förenat med några principiella betänkligheter av ovan angivet slag, eftersom maken då icke förbundit sig att svara för de skyldigheter hyresavtalet ålägger hyresgäst. Behovet av skydd torde då också vara långt större än när båda makarna är hyresgäster. I sistnämnda fall skall nämligen uppsägning verkställas i förhållande till envar av dem. Båda erhåller sålunda tillfälle att vidtaga rättelse i de fall då hyresrätten kan återvinnas därigenom. Är en av makarna utan del i hyresrätten, föreligger däremot risk för att uppsägning, exempelvis till följd av bristande hyresbetalning, kommer till makens kännedom så sent att möjligheten att återvinna hyresrätten genom rättelse gått förlorad.

På grund av vad sålunda anförts föreslår vi att hyresgästs make, som har sin bostad i en av andra maken förhyrd bostadslägenhet, skall äga rätt att inträda såsom hyresgäst och som sådan utöva rätten till förlängning av hyresavtalet, om avtalet till följd av uppsägning skall upphöra att gälla och hyresgästen på grund av förverkande eller eljest icke är berättigad till förlängning av hyresavtalet samt hyresvärden skäligen kan åtnöjas med ma-

[3] Se tredje avd. kap. VI p. 4.

ken såsom hyresgäst. Ett stadgande härom har upptagits i 59 § i vårt förslag. Det föreslagna stadgandet är tillämpligt även när hyresavtalet till följd av förverkande uppsagts att upphöra i förtid. Maken kan i sådant fall berättigas att inträda såsom hyresgäst för återstoden av hyresperioden, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Makens rätt till förlängning av hyresavtalet vid hyresperiodens utgång blir därefter att bedöma efter de allmänna regler som gäller för hyresgästs besittningsskydd.

Hyresgästens make bör icke berättigas övertaga hyresrätten, om därigenom kan antagas uppkomma men för hyresvärden. För att maken skall få inträda såsom hyresgäst fordras därför enligt vårt förslag att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Är hyresrätten förverkad bör särskild varsamhet iakttagas, när det gäller att överföra hyresrätten på hyresgästens make. Befinnes maken ha del i de omständigheter som föranlett förverkande, bör hyresvärden som regel icke anses skyldig att godtaga maken såsom hyresgäst. Detsamma bör gälla om make, som förverkat hyresrätten, skulle kvarstanna i lägenheten efter det hyresrätten överförts på andra maken. Är hyresrätten förverkad på grund av bristande hyresbetalning synes dock makes förmåga att i fortsättningen betala hyran böra vara avgörande för makens rätt att övertaga hyresrätten. Särskild betydelse vid prövning av makes anspråk att få övertaga hyresrätten bör tillmätas makens villighet att gottgöra försummelse, som föranlett förverkande, t. ex. att återställa vanvårdad lägenhet i godtagbart skick. Är hyresrätten förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyran, framstår det som skäligt att fordra att maken betalar ogulden hyra för tid under vilken han nyttjat lägenheten. I sådana fall bör därför hyresvärden icke anses skyldig godtaga maken såsom hyresgäst med mindre maken förbinder sig att betala hyresskulden. Försummar make, som berättigats övertaga hyresrätten, att fullgöra ett sådant åtagande och har hyresvärden med anledning därav uppsagt hyresavtalet, bör maken som regel icke anses berättigad erhålla förlängning av hyresavtalet vid hyresperiodens utgång.

I det föregående har föreslagits att hyresgäst som vill erhålla förlängning av hyresavtalet skall, om överenskommelse ej kan träffas med hyresvärden, hänskjuta tvisten till medling inom tre veckor från uppsägningen vid äventyr att hyresgästen eljest går sin rätt förlustig. När det gäller att finna en tidpunkt, från vilken man kan räkna en frist inom vilken makes framställning om övertagande av hyresrätten skall göras, torde man icke kunna räkna med att maken fått vetskap om att hyresavtalet sagts upp. Det synes därför nödvändigt att i detta fall räkna tiden från någon mot maken riktad åtgärd från hyresvärdens sida. Kan hyresvärden och hyresgästens make ej enas om övertagande av hyresrätten eller om villkoren för förlängning av hyresavtalet, föreslår vi fördenskull att maken, om han vill åtnjuta sin rätt, har att hänskjuta tvisten till medling senast tre veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande att hyresvär-

den fordrar att han skall flytta (60 §). För sådant meddelande gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om uppsägning. I övrigt skall enligt förslaget vad i 44—57 §§ sagts om hyresgäst i tillämpliga delar gälla för hyresgästs make. Denne är sålunda såväl beträffande rätten att erhålla förlängning av hyresavtalet som — med nyss angivet undantag — i procedurhänseende att jämställa med hyresgäst; dock skall den omständigheten att hyresrätten är förverkad icke utgöra hinder för maken att erhålla förlängning av hyresavtalet. Är optionsrätt utesluten för hyresgästen till följd av omständighet som icke är hänförlig till hyresgästsidan, är givetvis icke heller hyresgästens make berättigad att erhålla förlängning vid avtalstidens utgång. Har hyresavtalet uppsagts på grund av förverkande, kan hyresgästens make däremot berättigas övertaga hyresrätten under den tid som återstår av hyresperioden. Av hänvisningen till 55 § följer att, så länge frågan om makens rätt att övertaga hyresrätten ännu icke är avgjord, maken äger kvarbo i lägenheten, ändock att avtalstiden gått till ända. Har lägenheten dessförinnan uthyrts till annan, är det utan verkan mot maken.

Femte avdelningen

HYRESSÄTTNING FÖR BOSTADSLÄGENHETER

Kap. I

Inledning

1. Utgångsläget

I snart 25 års tid har fri prisbildning saknats på större delen av hyresmarknaden. Under hyresregleringstiden har bostadskonsumenternas efterfrågan på lägenheter och deras värdering av dessa spelat en underordnad roll vid hyressättningen. Såsom tidigare närmare beskrivits låstes genom hyresregleringen hyran för lägenheter färdigställda före 1942 fast vid den hyra som gällde den 1 januari 1942, medan senare tillkomna lägenheter erhöll hyra som grundades på produktionskostnaden, vilken i regel stegrats från år till år. Detta åskådliggöres genom hyressplittringsundersökningen. Det förhållandet, att den generella hyreshöjningen i någon mån utjämnat skillnaden och att standardförbättringar i äldre lägenheter i viss utsträckning lyft hyran från 1942 års nivå, utgör icke någon betydande inskränkning i det för hyresläget i allmänhet typiska, nämligen att det ofta är ovisst om en lägenhet har den hyra som den skulle ha haft vid ett fritt konsumentval.

Redan det nu sagda gör det vanskligt att vid övergång till en friare hyresmarknad utforma begreppet skälig hyra, vilket — såsom vi uttalat i avsnitten om sambandet mellan besittningsskyddet och hyran — måste vara huvudnormen i den hyresspärr som skall trygga besittningsskyddet. Hyressplittringsundersökningen ger dessutom vid handen att hyresskillnader kan förekomma även inom lägenhetsgrupper, där hyran bestämts enligt ett och samma system. Detta försvårar ytterligare skälighetsbedömningen.

2. Tidigare försök att åstadkomma en hyresspärr med skälighetsbedömning

38 § HL

Den vederlagsreglering, som på förslag av 1936 års hyreslagstiftningskommitté år 1939 infördes genom 38 § HL, byggde på att hyresvärden uppställt hyreskrav som var otillbörligt. Därmed avsågs att höjningen var större än som kunde anses påkallat av en allmän förändring i hyresnivån. Enligt kommittén[1] lät det sig tämligen lätt avgöra huruvida en begärd hyreshöjning var otillbörlig, liksom det ej heller stötte på mera betydande svårighe-

[1] SOU 1938: 22 s. 115—116. Se även HLK s. 51 och där lämnade hänvisningar till förarbetena till 38—40 §§ HL.

ter att fastställa i vad mån moderniserings- eller andra förbättringsarbeten kunde utgöra skälig grund för höjning. Närmare undersökning av själva skälighetsbegreppet synes dock, att döma av förarbetena, icke ha gjorts. Någon belysande praxis hann ej heller utbildas, innan hyresregleringen ej lång tid efter ikraftträdandet av 1939 års ändringar låste fast hyrorna till viss nivå.

6 §-prövning enligt HyReL

Enligt 6 § HyReL kan hyran för lägenhet som uthyrs i möblerat skick — och som är undandragen den snävare kontrollen (fastställelseprövningen) i 3—5 §§ HyReL — nedsättas, om den är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder.

I den departementspromemoria som låg till grund för hyresregleringslagstiftningen uttalades under rubriken »Hyrespris på affärslägenheter m. fl.» bl. a. följande[2]:

Såsom förutsättning för tvångsingripande bör lämpligen krävas, att ett hyresbelopp uppenbarligen är högre än som kan anses skäligt vid ifrågavarande tidpunkt. Därvid bör hänsyn tagas till alla föreliggande omständigheter, såsom lägenhetens beskaffenhet, fastighetens läge, affärsverksamhetens omfattning, kostnader som hyresgästen kan ha nedlagt på lägenheten o. s. v.

Med hänsyn till det begränsade och speciella tillämpningsområde som 6 § HyReL fick är det svårt att säga, om nedsättningsregeln verkat som en verklig hyresspärr. Sambandet mellan besittningsskydd och hyra kan nämligen knappast bli så utpräglat på en marknad av möblerade lägenheter, beträffande vilka hyresförhållandena normalt är av kortvarigare natur än eljest samt också påverkas av de särskilda relationerna mellan hyresvärd och hyresgäst. Det kan dock framhållas att, ehuru prövningen enligt 6 § HyReL sker efter fri värdering, hyrans skälighet ofta — särskilt i större orter där 6 §-prövningen blivit vanligare — prövats med utgångspunkt från grundhyran för lägenheten i omöblerat skick eller i ett antaget hyresvärde i omöblerat skick i förhållande till jämförbar hyresnivå. Hyran för lägenheten i omöblerat skick har därigenom kunnat få viss anknytning till den reglerade hyresnivån.

Hyresregleringskommittén 1955

Då HRK i sitt slutbetänkande (SOU 1955: 35) föreslog att bestämmelserna om grundhyra och generell hyreshöjning skulle ersättas med regler om nedsättning av avtalad hyra till skäligt belopp, anknöt kommittén vederlagsregleringen beträffande före år 1942 färdigställda lägenheter till en genomsnittshyra, som skulle fastställas till ledning för hyresnämndernas prövning och beräknas med utgångspunkt från hyresläget 1942 och med ett till-

[2] SOU 1942: 14 s. 38. Rubriken och delvis innehållet förklaras av att 6 §-systemet av promemorieförfattaren Herman Zetterberg ansågs böra få betydligt vidare användning än det slutligen fick.

lägg i stort sett motsvarande skillnaden per kvadratmeter lägenhetsyta mellan genomsnittshyran för nybyggda bostäder och hyran år 1942 för moderna lägenheter. För lägenheter tillkomna efter den 1 januari 1942 skulle vederlagsregleringen ske enligt en till ledning för hyresnämndernas prövning fastställd genomsnittshyra, beräknad med ledning av rådande byggnads- och driftskostnader. HRK:s motiv innehåller härom[3]:

Ehuru omläggningen till formen kunde sägas motsvara hyreskontrollen enligt 6 § HyReL, var det i sak en viktig skillnad mellan nämnda kontroll och det tänkta systemet. Enligt 6 § HyReL fastställde nämligen hyresnämnden hyran efter fri värdering, och det fanns ej någon allmän, automatiskt verkande spärr mot hyresstegringar. Den av HRK skisserade kontrollen av nybyggda bostadshus innebar däremot, att hyresnämnden skulle pröva, huruvida den avtalade hyran påtagligt översteg en viss närmare angiven genomsnittshyra. Frågan om vad som var att anse såsom skälig hyra blev så gott som enbart en fråga huruvida beskaffenheten av den lägenhet, vars hyra dragits under hyresnämndens prövning, påtagligt avvek från vad som var att anse såsom normalt. Var beskaffenheten mycket enkel eller underhållet starkt eftersatt eller var standarden synnerligen hög kunde det bli fråga om en tämligen vansklig bedömning av hur stor avvikelse från den fastställda genomsnittshyran som skulle anses motiverad. I alla andra fall, d. v. s. där lägenhetens beskaffenhet och skick kunde anses ungefär normala, förelåg icke något behov av en dylik värdering av lägenheten och det blev då fråga enbart om att konstatera huruvida den avtalade hyran påtagligt översteg genomsnittshyran eller ej.

Besittningsskyddslagen

I den departementspromemoria, som låg till grund för BesL, utformades regeln om hyrans tillåtlighet sålunda, att det nya hyresavtalet skulle upptaga den hyra som hyresvärden begärde, om den ej i betraktande av lägenhetens skick och övriga omständigheter var oskälig. I motiven uttalades att, då lagen icke åsyftade att reglera hyresnivån utan endast att stärka besittningsskyddet, anledning torde saknas att i vidare mån meddela bestämmelser[4].

Under erinran om att i flera remissyttranden anmärkts, att den föreslagna tillåtlighetsregeln ej lämnade tillräcklig ledning vid bestämmandet av mot vilka hyreskrav skyddet borde riktas, uttalade departementschefen att man måste fasthålla vid att lagen icke syftade till att reglera hyresnivån utan endast att stärka besittningsskyddet samt fortsatte[5]:

Följaktligen bör lagen icke hindra en anpassning av hyran efter den allmänna hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten eller lägga hinder i vägen för en eventuell allmän uppjustering av hyrorna. Lagstiftningen om besittningsskydd får vidare icke leda till att upplåtelserna måste underkastas en jämförelse in i minsta detalj i fråga om lägenheternas skick och hyrans storlek. Å andra sidan bör icke tolereras, att hyresvärden uttar en hyra som avsevärt överstiger hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten. Hänsyn bör härvid tagas icke blott till lägenheternas

[3] HRK s. 27.
[4] Se Lundvik 4 § och s. 8—9.
[5] Prop. 1956: 168 s. 72.

storlek, läge och beskaffenhet utan även till deras användning. Hyran för en lägenhet, som är uthyrd till bostad, bör alltså jämföras med hyran för andra bostadslägenheter, även om en högre hyra skulle kunna uttas, därest lägenheten i stället upplåts till kontor. Kravet på lägenheternas jämförlighet får dock icke sträckas för långt.

På grund härav fick hyresspärren i 3 § BesL den utformningen, att det nya avtalet skulle upptaga de villkor som hyresvärden fordrade, såvida icke hyresvärden begärde hyra som avsevärt översteg hyran för jämförliga lägenheter i orten[6].

Praxis enligt BesL

Olika faktorer har medverkat till att tillämpningen av 3 § BesL icke givit någon säker uppfattning om hur lagens hyresspärr fungerat i fråga om bostäder. Hyresregleringen har avvecklats huvudsakligen på sådana orter, där bostadssituationen icke behövt medföra spärrens anlitande i något mera betydande antal fall. Spärrens blotta existens har dock med all sannolikhet haft stor verkan. I det övervägande antalet tvister angående hyressättning har saken — såsom framgår av det statistiska materialet om BesL:s tillämpning[7] — stannat vid medling eller också efter talans väckande avskrivits efter återkallelse. Av medlingsresultaten bör slutsatserna dragas med stor försiktighet, eftersom uppgörelserna helt naturligt ej motiveras. Erfarenheterna från olika orter tyder närmast på en moderat anpassning av hyrorna till vad som i orten betraktas som marknadsnivån. Till denna lugna utveckling torde i hög grad ha bidragit den speciella, vid tillkomsten starkt kritiserade regeln i 3 §, enligt vilken man förbjöd gradering av hyrans skälighet mellan hyresvärdens yrkande och den dittillsvarande hyran (»allt eller intet») och som, antagligen i överensstämmelse med lagstiftningens intentioner, säkerligen verkat återhållande på många hyresvärdar, som med regelns konstruktion och risken att behöva vidkännas rättegångskostnader icke kunnat vara säkra på framgång i en besittningsskyddsprocess.

[6] Hedfeldt uttalar (s. 282), under hänvisning till att man frångick promemorians beskrivning av skälighetsnormen, att det icke är fråga om en värdering av den omtvistade lägenheten eller ens om en allmän skälighetsbedömning av hyresvärdens yrkanden. Det framgår dock knappast av praxis att man tillämpat lagens jämförelseprincip på så sätt.

[7] Se bilaga B—C till betänkandet.

Kap. II

HLK:s förslag och remissgranskningen

1. HLK:s förslag

HLK föreslog i 45 § att hyresgästen skulle vara pliktig erlägga hyra med belopp som hyresvärden fordrade; begärde denne oskälig hyra skulle hyran endast utgå med skäligt belopp. I motiven anförde HLK om bedömningen av skäligheten[1]:

> Kommittén vill förorda, att hyresvärdens krav skall frångås, om han begär oskälig hyra. Eftersom spörsmålet 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 skälig avkastning å det i fastigheten nedlagda kapitalet. Liksom skäligheten av fordrad köpeskilling 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.

HLK undersökte härefter vad som borde förstås med begreppet jämförlig lägenhet:

> 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.

Emellertid fann HLK förutom den yttre likheten böra krävas, att lägenheterna skulle vara jämställda även såvitt angick »hyresvärdens rätt att betinga sig hyra», och yttrade i detta hänseende[2]:

> 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 jäm-

[1] s. 100.
[2] s. 101.

ställa 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.

HLK fortsatte så med vissa resonemang om variationerna inom skälighetsområdet[3]:

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 oskälig, 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 giva 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 oskälig, om den i så påfallande grad överskjuter hyresnivån för jämförliga lägenheter, att det måste bedömas såsom övervägande osannolikt, att en sakförståndig 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 prisförändringar på hyresmarknaden äga rum.

[3] s. 101—102.

Efter att ha uttalat sig angående frågor om bevisbördan och utredningsskyldigheten beträffande hyrans skälighet — spörsmål som vi upptar i annat sammanhang — uttalade sig HLK avslutningsvis om vilken hyra som borde utgå, när den begärda hyran var oskälig[4]:

I förstone synes det ligga närmast till hands att fastställa hyran till högsta skäliga 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 skäliga belopp. Ett sådant förfaringssätt 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.

2. Remissgranskningen

De flesta remissinstanserna berörde icke hyressättningsfrågorna[5]. Ur uttalandena av de remissorgan, som uppmärksammade hyressättningen och därvid ställde sig i huvudsak positiva, kan här redovisas följande:

Länsstyrelsen i Stockholms län yttrade:

Såvitt länsstyrelsen kan finna, är det föreslagna stadgandet om bestämmande av hyresbeloppet väl avvägt. Länsstyrelsen finner det sålunda riktigt att avvisa tanken att, där hyresvärden begärt oskäligt hög hyra, fastställa denna till högsta skäliga belopp och att i stället stanna för att hyran då skall sättas lägre än som skulle ha skett, om hyresvärden hållit sig inom ramen för högsta skäliga belopp. På detta sätt skulle man komma fram till att det skäliga beloppet är vad som kan antagas ungefärligen motsvara hyran för jämförliga lägenheter i orten. Det av kommittén rekommenderade förfaringssättet skulle säkerligen verka återhållande på alltför långt gående hyreskrav och, såsom kommittén även antagit, bidraga till att domstolarna inte belastas med mål, som endast gäller detaljjustering av hyresbeloppen.

Häradshövdingföreningen fann bestämmelserna om villkoren i det nya avtalet lämpliga och yttrade vidare:

Kommittén har hävdat att hyran borde sättas lägre än till »högsta skäliga belopp» — ett icke helt lättillgängligt begrepp — och förklarat sig med skälig hyra avse vad som kan antagas ungefärligen motsvara hyran för jämförliga lägenheter i orten. Det synes lämpligt att denna bestämning upptages i själva lagtexten. Emellertid äro svårigheterna vid tillämpningen av vad som nu föreslagits betydande, särskilt då en viss bostadsbrist förefinnes. Betänkligheterna hänföra sig till risken för fortsatt detaljreglering av hyresmarknaden och till att en skälighetsprövning kan medföra ökad arbetsbelastning för domstolarna samt till vikten av att ifråga-

[4] HLK s. 102—103.

[5] Åtskilliga remissorgan, som yttrade sig om besittningsskyddet och överlåtelserätten, sammanförde övriga frågor under ett »godtagande i övrigt» av HLK:s förslag.

varande mål avgöras utan onödig tidsutdräkt. Emellertid förlitar sig föreningen, såsom kommittén uppenbarligen gjort, på att förefintligheten av förhandlingskraftiga partsorganisationer och medlingsnämnden skall effektivt begränsa antalet hyresmål i domstolarna.

Advokatsamfundet antog att bevisbördan beträffande den begärda hyrans skälighet i de flesta fall skulle komma att åvila hyresgästen. Enligt samfundet borde det icke fördöljas att detta kunde komma att bereda hyresgästerna stora kostnader och besvär. Hyresgäster torde i allmänhet ej ha tillgång till statistiskt material och expertis beträffande bostadshyror.

Fastighetsägareförbundet yttrade:

Reglerna om vederlagsspärr höra uppenbarligen till de mera svårlösta i ett system med direkt besittningsskydd. Medan å ena sidan en spärr anses erforderlig för att icke göra det eftersträvade skyddet illusoriskt, måste denna spärr å andra sidan vara så elastisk att en fri prisbildning icke hindras. Att i lagtext närmare bestämma denna gräns är givetvis svårt; kommitténs textutformning kan emellertid i detta avseende lämnas utan erinran. Även i vad som anföres i motiven i detta avseende kan förbundet instämma. Förbundet vill endast kraftigt understryka, att en snävare utformning av vederlagsspärren än den kommittén utvecklat leder till fortsatt hyresreglering med dess detaljjustering av hyrorna. En risk i denna riktning måste alltid ligga latent i ett system med kvarboenderätt.

En något mera kritisk inställning företräddes av andra remissorgan. Sålunda framkastade *lagberedningen* att man borde överväga att behålla BesL:s system ytterligare någon tid för att se om det medförde svårigheter i tillämpningen, men reglerna om vederlagets bestämmande i BesL »torde böra modifieras». *Länsstyrelserna i Malmöhus län* och i *Göteborgs och Bohus län* framhöll svårigheterna, särskilt den närmaste tiden efter övergången till ny lag, att bestämma en lägenhets marknadsvärde och en allmän hyresnivå. Den senare länsstyrelsen tillade dock för sin del, att det fick ankomma på hyresmarknadsorganisationerna att åstadkomma det erforderliga utredningsmaterialet. Länsstyrelsen anförde ytterligare, att det, om hyresgästen skulle kunna erhålla prövning huruvida den av hyresvärden fordrade hyran var oskälig, kunde befaras att prövning av hyrornas storlek komme att påkallas i ett onödigt stort antal fall. Bestämmelserna borde därför i stället avfattas så, att domstol skulle ha rätt att pröva huruvida en fordrad hyra var uppenbart oskälig. Med en sådan bestämmelse skulle bevisprövningen av dylika ärenden otvivelaktigt underlättas för domstolarna.

Hyresgästernas Riksförbund yttrade:

Kommittén har rekommenderat ett system för prisjämförelser, som icke befordrar en fri prisbildning utan vars effekt snarare blir en genom lagstiftning åstadkommen konstlad uppskruvning av hyresnivåerna. Systemet bygger på en teoretiskt felaktig uppfattning om prisbildningens mekanism på bostadsmarknaden. Kommittén skriver sålunda: »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 lägenhet sådan som den aktuella.» Häremot kan självfallet invändas att den »lägre hyresnivån» utgör ett liknande indicium, nämligen att lägenheten icke stått eller står att uthyra till högre kostnad. Kommitténs förslag att låta jämförelsen omfatta »den högre hyresnivån» innebär att man som jämförelseobjekt endast godtar lägenheter, vars priser konstituerats under exempelvis en kortvarig knapphetsperiod. Detta vore lika felaktigt som att som utgångspunkt välja lägenheter med »den lägsta hyresnivån». Denna nivå kan nämligen ha utbildats under ett tillfälligt lägenhetsöverskott. — Det är från förkrigstiden väl känt, att lägenheter av samma standard och t. o. m. med samma byggnadsår kunnat uppvisa olika hyror. Ibland var hyresspridningen t. o. m. betydande. Detta sammanhänger med att hyresmarknaden icke fungerar som andra varumarknader, där förändringar i utbud och efterfrågan snabbt medför prisrörelser över hela linjen. Denna tröghet på marknaden resulterar i en betydande hyressplittring. Förekomsten av dyra lägenheter av en viss lägenhetskategori innebär sålunda inte att vid ett samtidigt utbud av samtliga lägenheter inom kategorin den »högsta hyresnivån» skulle uppnås. Det kan icke heller vara ett allmänt intresse att så sker. Kommitténs rekommendation möjliggör emellertid en sådan utveckling. För att förhindra en sådan konstlad uppskruvning av hyresnivåerna fordras att prisjämförelsen sker med gruppens medelprisnivå och att marginalen mellan denna och vederlagsgränsen bestämmes såsom »icke avsevärd».

Förbundet upptog härefter den av HLK diskuterade frågan om vilka kategorier lägenheter som jämförelseprövningen kunde omfatta och yttrade:

Av betydelse vid prisjämförelsen är självfallet om denna också skall omfatta lägenheter med ränte- eller annan subvention eller lägenheter för vilka hyran är bestämd på självkostnadsbasis. Skäl finnes att vid jämförelse beakta olikheter i kapitalkostnaderna vid statligt och icke statligt belånade hus. Att hyresfastställelsen skett efter självkostnadsprincipen kan däremot icke i och för sig utgöra hinder för prisjämförelser, då fastighetsförvaltning baserad på sådana principer måste anses representera en från allmänna synpunkter sett sund fastighetsförvaltning.

Slutligen uttalade *HSB* att HLK:s resonemang vid dess distinktion mellan »skäligt belopp» och »högsta skäliga belopp» var svårförståeligt.

Kap. III

De sakkunnigas förslag angående hyressättningen i allmänhet

1. Målsättningen

En regel om en hyresspärr, som huvudsakligen skall verka för att trygga besittningsskyddet, måste för att kunna fungera såväl i en på många håll alltjämt krisbetonad bostadsmarknad som i ett mera balanserat marknadsläge utformas både med rätt betydande flexibilitet och med gripbara normer för prövningen av hyrans skälighet. Fastighetsförvaltningen bör innanför hyresspärren ges utrymme att tillämpa en fri hyressättning, men hyresgästen skall kunna vägra sin medverkan när han finner sitt besittningsskydd hotat. Hyresstegring som framkallats av knapphetsbetingad efterfrågan bör därvid icke tillåtas att styra hyresspärren. Mot bakgrunden av dessa allmänna syften beskriver vi i det följande normerna för skälighetsbedömningen och jämförelseprövningen, varefter vi upptar vissa speciella hyressättningsfrågor till behandling.

2. Skälighetsregeln

Hyresspärrens materiella innebörd är att hyresgästen icke är skyldig godtaga hyra som är oskälig. Detta har vi i 46 § formulerat så, att hyresgästen är skyldig godtaga den fordrade hyran, om den icke väsentligt överstiger hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I motsatt fall skall hyran utgå med skäligt belopp. Om parterna icke kan enas vid enskilda förhandlingar eller vid medlingsnämnd, bestämmes hyresbeloppet av medlingsnämnden i egenskap av skiljenämnd eller av rätten (50 och 52 §§).

Själva skälighetsbegreppet är alltså, liksom i 3 § BesL och enligt HLK:s motiv till 45 §§ i dess förslag, utformat som en jämförelse med en hyresnivå för likartade lägenheter, varvid jämförelsen skall grundas på en bedömning av lägenhetens värde från konsumentsynpunkt. Med ledning av denna jämförelse skall, liksom enligt HLK:s förslag men i olikhet mot BesL, det skäliga beloppet bestämmas efter en skala med hyresvärdens yrkande som högsta möjliga punkt.

I sak avser vi icke att göra någon avvikelse från vad vi uppfattat som de väsentligen gemensamma huvudnormerna i BesL:s och HLK:s regel för skälighetsprövningen. Det skall alltså först förekomma en allsidig bedömning

av den omtvistade *lägenhetens bruksvärde,* som skall ses i relation till en allmän, överskådlig uppskattning av *hyresläget för till bruksvärdet likvärdiga lägenheter.* Utfaller denna bedömning så att den fordrade hyran ej befinnes oskälig, d. v. s. icke väsentligt överstiger hyresläget för till bruksvärdet likvärdiga lägenheter, skall hyresvärdens krav godtagas. Om man däremot konstaterar att den fordrade hyran är oskälig enligt den angivna jämförelsenormen, skall det i nästa etapp bli fråga om en mera exakt prövning av vilken hyra som bör utgå.

3. Lägenhetens bruksvärde

Med bruksvärdet bör avses vad lägenheten med hänsyn till *beskaffenhet* och *förmåner* samt *övriga faktorer* kan anses från konsumenternas—hyresgästernas synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort (eller i enstaka fall annan ort, se nedan). Man skall därvid bortse från byggnadsår samt produktions-, drifts- och förvaltningskostnader ävensom från andra särskilda betingelser för hyressättningen.

På bedömningen av lägenhetens *beskaffenhet* bör alla faktorer av betydelse inverka, såsom storlek, modernitetsgrad, planlösning och läge inom huset, reparationsstandard, ljudisolering. Dessa faktorer torde vara lätt konstaterbara. Det inbördes företrädet dem emellan kan bli föremål för delade meningar, vilket dock ej bör hindra att man genom en samfälld bedömning av dem kan bilda sig en uppfattning om lägenhetens beskaffenhet. Vissa faktorer, t. ex. modernitetsgrad och underhållsstandard, är av den arten att de påtagligt kan skilja en lägenhets bruksvärde från en annans.

Jämte den egentliga beskaffenheten bör bedömas vad som skulle kunna kallas *förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten,* såsom hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, lekplats, garage eller biluppställningsplats tillhörande själva lägenheten. Nu ifrågavarande förmåner, som kan växla med olika byggnads-, bostads- och planstandard, kan icke här uttömmande angivas. Det är svårt att göra en gradering mellan dessa förmåner. I stället får man åstadkomma en sammanfattande bedömning därav.

Slutligen måste på bruksvärdet tillåtas inverka *vissa andra faktorer.* Hit hör icke blott husets allmänna läge och vad som med ett vedertaget uttryck brukar kallas miljön utan även sådant som tillgång till lekplatser och parkeringsutrymmen, allt i den mån det icke är fråga om förmåner knutna till själva lägenheten eller fastigheten, liksom också avståndet till allmänna fortskaffningsmedel. Av naturliga skäl är det även här svårt att värdera faktorerna inbördes, utan det får bli en samlande uppskattning.

Samtliga på bruksvärdet inverkande omständigheter skall bedömas *objektivt,* d. v. s. utan avseende å den enskilde hyresgästens värdering eller

behov. Så bör t. ex. förekomsten av lekplats eller garage eller till lägenheten knuten biluppställningsplats anses utgöra en förmån oavsett om hyresgästen i den ifrågavarande lägenheten har eller icke har barn eller bil.

4. Jämförelseprövningen

Jämförelseobjektet

Då vid undersökningen av en fordrad hyras skälighet en annan lägenhet åberopas till jämförelse, skall den senare lägenhetens bruksvärde bedömas under samma betingelser som nyss angivits.

Det är därutöver av stor vikt att valet av jämförelseobjekt göres så, att vissa grundläggande och för lägenhetens karaktär avgörande faktorer motsvarar varandra. Sålunda är det nödvändigt att användningssättet är detsamma; eljest brister jämförelsen på en betydelsefull punkt. Icke heller bör lägenheterna anses likvärdiga om exempelvis deras belägenhet i en större stad är påtagligt olika.

Vad beträffar det av HLK berörda spörsmålet om att vissa kategorier lägenheter, vars hyror bestämts under särskilda betingelser, icke skulle kunna användas som jämförelseobjekt[1] så har vi funnit sättet för hyressättningen icke böra utgöra hinder för jämförelse. Att alla kategorier lägenheter, fritt uthyrda, kommer i betraktande kan bidraga till en önskvärd hyresanpassning och till en ökad rörlighet på marknaden.

En viss hänsyn måste emellertid i ett övergångsskede tagas till att vissa skillnader i finansieringsbetingelserna, nämligen finansiering med eller utan statliga lån, medverkat till uppkomsten av olika hyresnivåer. Det måste därför kunna under anpassningsprocessen accepteras att man vid jämförelseprövningen i viss mån beaktar nämnda skillnader i finansieringsbetingelserna, där denna skillnad har påtaglig betydelse för bedömningen av hyrorna i fastigheter färdigställda utan statliga lån.

Det har tidigare sagts, att jämförelsen skall gälla lägenheter på samma ort. Undantagsvis kan dock, exempelvis då det är fråga om en särpräglad lägenhet på en mindre ort, svårigheter föreligga att skaffa jämförelseobjekt. Det bör i ett dylikt fall vara medgivet att utsträcka jämförelsen till objekt i annan, om möjligt närbelägen ort med väsentligen samma hyresstruktur.

Jämförelseprövningens inriktning och omfattning

Av det förut sagda kan måhända synas som om jämförelsen mellan den omtvistade lägenheten och annan lägenhet skall göras mycket detaljerad. Så är dock ingalunda fallet. Redan har nämnts att man icke kan gradera de olika faktorer, som konstituerar en lägenhets bruksvärde. Härutöver är det för hyressättningsfrågornas praktiska lösande av synnerligen stor betydelse,

[1] HLK s. 101.

att jämförelsen sker i tämligen grova drag. Detta ligger i lagtextens uttryck »väsentligt överstiger». Att en detaljgranskning ej skall ske bör komma att inverka på utredningens omfattning och på uppläggningen av parternas argumentation i hyressättningstvister. Möjligheterna för medlingsnämnderna — liksom för parterna vid enskilda förhandlingar — att bilägga motsättningarna bör därigenom också bli större.

Frågan om i vilken omfattning andra lägenheter bör åberopas till jämförelse beror i någon mån på den omtvistade lägenhetens art och hyresmarknaden i orten. Om tvisten gäller exempelvis en mycket stor lägenhet eller en lägenhet av särskild karaktär i en mindre ort, kan det vara rimligt att inskränka jämförelsen till någon enstaka liknande lägenhet, eftersom något allmänt hyresläge knappast finns. I ett annat fall kan däremot en eller ett par lägenheter i en ort med omfattande hyresmarknad icke anses räcka som jämförelseobjekt. Över huvud taget är det angeläget att utredningen om jämförligheten, där så kan ske, avser en verklig hyresnivå, ett antal lägenheter som kan sägas motsvara det allmänna kravet på jämförlighet enligt de grunder som redovisats. Det finns anledning räkna med att såväl förtroendemännen hos partsorganisationerna som medlingsnämndens ledamöter i fortsättningen kommer att — liksom nu hyresnämndernas ledamöter — tillägna sig en omfattande kännedom om just de förhållanden, som är av betydelse för jämförelseprövningen.

Det jämförliga hyresläget

Förekomsten av en högre hyresnivå för jämförliga lägenheter indicerar — såsom HLK uttalade[2] — att man kan få ut en högre hyra för den aktuella lägenheten. För att en sådan nivå skall få ge utslag i höjande riktning måste det verkligen vara fråga om en nivå och ej om enstaka topphyror. Hyresnivån måste med andra ord ha en allmän stadga för att kunna godtagas vid jämförelseprövningen. Omvänt gäller att ej heller enstaka påtagligt låga hyror får vara vägledande för jämförelsen, då man undersöker hyresnivåns bärkraft »nedåt».

Genom den nu angivna varsamheten i jämförelsebedömningen motverkas även en ofta av knapphetsbetingad efterfrågan framkallad, icke önskvärd uppskruvning av hyresnivån. Därtill kommer att det växande beståndet av allmännyttiga lägenheter, för vilka bruksvärdet låter sig lättare överblicka, kommer att ha en stabiliserande betydelse. Detta bestånd kan vid direkt jämförlighet i fråga om bruksvärdet tjäna som norm och vid avvikelser utgöra en riktpunkt för bedömningen.

Uppskattningen av det jämförliga hyresläget måste, då det är fråga om att avgöra huruvida hyresvärdens krav bör godtagas eller ej, ske med någorlunda vida marginaler. I detta skede är det nämligen icke fråga om en

[2] S. 101.

detaljjustering av själva hyran utan endast om att tillse att hyresgästens besittningsskydd icke går om intet till följd av oskäliga hyreskrav.

5. Fastställandet av det skäliga hyresbeloppet då hyresvärdens krav icke kan godtagas

BesL:s konstruktion att den tidigare hyran skall fortsätta att gälla, om den fordrade hyran är oskälig, har icke haft någon förespråkare bland de remissorgan, som yttrade sig över HLK:s betänkande. Vi kan ej heller finna att en sådan regel kan godtagas i en lag, som på lång sikt skall normera hyressättningen. Att komplettera BesL:s ifrågavarande regel på så sätt, att hyran skall bestämmas till vad hyresgästen medgivit, synes ej heller vara en framkomlig väg. Vi anser därför att, om hyresvärdens krav icke kan godtagas men utredningen ändå visar att höjning är befogad, hyran skall fastläggas på det ställe på skalan, där den skäligen bör ligga. Liksom HLK[3] avser vi härmed vad som kan antagas ungefär motsvara hyran för jämförliga lägenheter i orten. Av den utredning som förebringas å ena sidan till stöd för hyresvärdens anspråk och å andra sidan till bestridande — helt eller delvis — av dessa anspråk torde det icke vara svårt att draga slutsatsen angående vilket belopp som kommer skäligheten närmast.

[3] S. 103.

Kap. IV

Särskilda frågor

1. Grundhyra, tillägg och totalhyra

Vid jämförelseprövningen bör man eftersträva att komma bort från begreppen grundhyra och generella hyrestillägg. Endast den totala hyreskostnaden har betydelse. Det är också denna kostnad som legat till grund för hyressplittringsundersökningen.

2. Standardförbättringar och ökade förvaltningskostnader

När hyresvärden utfört standardförbättringar i en av hyresregleringen omfattad lägenhet, har han kunnat erhålla höjning av hyran enligt regler, som tidigare beskrivits. För ökade kostnader för fastighetsförvaltningen har utgått generell hyreshöjning. Vidare har bränsletilläggen som regel varit rörliga, åtminstone på orter med någorlunda stor hyresmarknad. Då hyresregleringen ersättes med en friare hyressättning skall — liksom i allmänhet skett vid tillämpningen av BesL — endast lägenhetens värde, enligt huvudnormerna för hyrans skälighet, vara av betydelse för hyressättningen. Detta innebär att hyresvärden visserligen är berättigad att genom begäran om höjd hyra söka täcka in sig för kostnader, som han åsamkats genom standardhöjande arbeten, men att han till stöd för hyreshöjning äger åberopa endast det högre värde, som lägenheten — genom standardförbättringen eller eljest — må ha. Vad det standardförbättrande arbetet kostat är utan betydelse. Och på samma sätt måste hyresvärden stå den ekonomiska risken av att ökade förvaltningskostnader — i den mån dessa ej regleras genom överenskommelser eller särskilda avtalsklausuler — icke kan kompenseras på annan grund än att lägenheten har ett högre hyresvärde enligt jämförelseprincipen. Å andra sidan medför övergången till en friare hyressättning att reparationer — vilka till skillnad från standardförbättringar icke grundat hyreshöjning i hyresreglerad lägenhet — kan leda till högre hyra, försåvitt lägenhetens skick blir sådant, att den blir jämförlig med dyrare lägenheter.

3. Bevisning och utredning

Det har om BesL sagts att det är hyresgästen som har att i processen föra in den erforderliga bevisningen om att den av hyresvärden begärda hyran avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter.[1] Vi har funnit det prin-

[1] Se Hedfeldt s. 287. BesL-praxis är icke entydig i detta hänseende. Domstolarna är här liksom eljest ganska obenägna att anlägga bevisskyldighetssynpunkter.

cipiellt riktigare att den part, som önskar ändring i bestående avtalsförhållande, har större skyldighet att styrka fog härför än motparten att styrka motsatsen. Härtill kommer att det får anses praktiskt lämpligt att den som handhar fastighetsförvaltning bär huvudbördan av utredningen på ett område, där han är speciellt sakkunnig. Vad advokatsamfundet i sitt remissyttrande uttalat har därigenom beaktats. Det nu sagda innebär emellertid ej att hyresgästen kan vara passiv. Det är givet att hyresgästen måste ha fog för ett påstående att det allmänna hyresläget icke stöder hyresvärdens talan. Parterna är å ömse sidor skyldiga att medverka till utredningen, men som nyss sagts bör denna skyldighet främst ligga på hyresvärden.

Den utredning om bruksvärde och jämförelseobjekt som kan komma att erfordras, då en tvist går till process, kan i betydande utsträckning förenklas genom kraftfull processledning under förberedelsen. Väsentliga moment i jämförelseprövningen kan bli ostridiga. Hyresläget kan belysas genom statistik. Inom organisationerna finns sakkunniga som kan höras, eventuellt endast som komplettering av skriftlig utredning. Även om hyresspärrens materiella utformning samt reglerna om förfarandet och medlingen kan antagas — varom vi senare uttalar oss — komma att verka i hög grad avhållande från tvisters fullföljande till domstol, är det likväl nödvändigt att rättens befattning med saken inskränks till det väsentliga.

4. Särskilda hyresprövningsformer

Skälighetsprövningen vid kontrollen av *förstagångshyrorna* (61—64 §§) bör av naturliga skäl ske med tillämpning av samma normer som gäller för den allmänna hyresspärren. För förstagångsprövningen redogöres i Kap. V.

Vad beträffar *hyresgästens särskilda rätt att påkalla nedsättning av hyran* i anslutning till hyresvärdens hyreshöjningskrav (46 § andra stycket) är att märka, att prövningen av yrkandet om hyressänkning bör ske med iakttagande, i tillämpliga delar, av vad som gäller i fråga om prövningen av hyresvärdens krav. Det bör emellertid framhållas, att det i förevarande fall åvilar hyresgästen en mot hyresvärdens utredningsskyldighet svarande förpliktelse att visa fog för sitt påstående, att hyran bör sättas lägre än den dittills varit.

Vid bedömning av hyrans skälighet enligt nu nämnda prövningsformer kan en speciell situation uppkomma. Om det är fråga om en lägenhet i ett före nya lagens ikraftträdande påbörjat hus, som byggts utan statligt lån och för vilket, om hyresregleringen alltjämt gällt, hyresnämnden skolat jämlikt 3 § första stycket sista meningen HyReL fastställa grundhyra, skulle en hyresgäst, enligt de allmänna normerna, kunna i den angivna situationen erhålla nedsättning av hyran under åberopande av att den är väsentligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter. För att icke en av det allmänna godtagen form av bostadsproduktion i sådana fall skall komma i ett

svårt läge genom övergången till ny lag med andra hyressättningsnormer, är det rimligt att jämförelseobjekten i sådant fall begränsas till lägenheter, tillkomna under samma betingelser. Detta innebär att i en större ort jämförelseprövningen begränsas till i denna mening likvärdiga lägenheter, medan i det fall, att andra hus av samma art ej finns i orten eller i ort av huvudsakligen samma hyresstruktur, den aktuella hyran ej kan anses oskälig.

Det nu sagda innebär icke att hyror, som tillkommit på sätt nyss sagts, får godtagas såsom jämförliga, då de i sin tur åberopas till grund för höjning av hyror som tillkommit under andra betingelser.

5. Hyressättning av lägenheter i hus som uppförts med stöd av statliga bostadslån

Omkring 340 000 lägenheter är upplåtna av allmännyttiga bostadsföretag, vilka uppfört sina hus med stöd av statliga lån men som själva får bestämma hyran på självkostnadsbasis. Vidare är omkring 120 000 lägenheter i hus tillhöriga enskilda underkastade hyreskontroll inom ramen för den statliga långivningen.

Vad först beträffar *lägenheterna i de allmännyttiga bostadsföretagen* uppkommer ingen motsättning mellan vårt förslag till hyressättning i allmänhet, å ena sidan, och nu utbildad praxis vid hyressättningen inom de allmännyttiga företagen, å andra sidan. Om en hyresgäst har tecknat ett hyreskontrakt med klausul om att han godtar den hyressättning, varom partsorganisationerna kommer överens, skall denna klausul lända till efterrättelse i samma utsträckning som varje annan klausul av generell natur. Den organisation, som i sådant fall handlar på hyresgästens vägnar, får antagas tillvarataga hans intressen i enlighet med skälighets- och jämförelseprinciperna. Om partsorganisationerna är överens om hyressättningen men hyresgästen icke avtalat om sådan klausul som nyss sagts, bör — med hänsyn till den »kollektiva» uppgörelsens faktiska räckvidd i det allmännyttiga hyresbeståndet — den för liknande lägenheter överenskomna hyressättningen betraktas som normgivande för den ifrågavarande lägenheten, hyresgästen givetvis obetaget att i vanlig ordning göra gällande att en efter sådan uppskattning fordrad hyra är oskälig enligt hyressättningens allmänna grunder. Om slutligen någon överenskommelse om hyressättningen alls ej föreligger mellan partsorganisationerna, skall hyressättningen i alla avseenden ske enligt de förut berörda skälighets- och jämförelseprinciperna. Med hänsyn till vad sålunda anförts saknas anledning att från de allmänna grunderna för hyressättningen undantaga de allmännyttiga företagens lägenheter.

Däremot har vi i fråga om *de enskilt ägda, inom ramen för långivningen hyreskontrollerade lägenheterna* efter överläggning med bostadsstyrelsen funnit att det för närvarande knappast är möjligt att ersätta hyreskontrollen vid långivningen med den allmänna hyreskontroll — hyresspärr — som

vi förordat. Anledningen härtill är subventionsinslaget i långivningen. Åtminstone så länge de nuvarande subventionsformerna bibehålls kan vi icke föreslå en friare hyressättning för dessa lägenheter. De utgör emellertid en liten del av hela beståndet, och allteftersom subventionerna försvinner — genom slutamortering eller uppsägning av lånen eller ändrade lånevillkor — övergår lägenheterna automatiskt till den friare hyressättningen, och hyran kommer då att underkastas den vanliga hyresspärren. Frågan torde böra närmare övervägas då man tar ställning till subventionssystemet efter det att bostadspolitiska kommittén framlagt sitt betänkande.

Vi har undersökt huruvida hyreskontrollen, under bibehållande av de normer som måste följas med hänsyn till subventionsinslaget, skulle kunna överflyttas från bostadslånemyndigheterna till de organ som enligt vårt förslag skall ha hand om hyressättningen i allmänhet. Detta har dock framstått som olämpligt, enär prövningen i så fall skulle bli avsevärt krångligare och långsammare än den nuvarande kontrollen hos lånemyndigheterna.

Det undantag från den allmänna hyressättningsregeln som vi sålunda funnit erforderligt föreslår vi skola placeras bland övergångsbestämmelserna. Undantaget avser nämligen en ringa del av hyresbeståndet och är beroende av särskilda förhållanden, som lätt kan komma att ändras.

6. Andra hyresvillkor än hyran

Enligt huvudregeln i 46 § skall av hyresvärden uppställt hyresvillkor, avseende annat än själva hyran, godtagas, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Vid sidan av överenskommelsen om själva hyresbeloppet kan ett hyresavtal innehålla villkor av ekonomisk innebörd, ehuru villkorets fulla verkan kan komma att visa sig först framdeles. Så är fallet med exempelvis bränsle- och indexklausuler. Huruvida det strider mot god hyressed eller är obilligt att införa en dylik klausul torde i allmänhet relativt lätt kunna avgöras, enär partsorganisationerna har betydande erfarenhet härav. I tillämpliga delar gäller beträffande dylika villkor de allmänna grunderna för hyressättningen. Det kan även tänkas att en generell klausuls verkliga innebörd först senare framstår som fullt tydlig. I sådant fall kan det bli fråga om tillämpning av 75 §, om det skulle visa sig att det är otillbörligt att åberopa klausulen.

Av indirekt ekonomisk innebörd är sådana villkor, som inskränker hyresförmånerna eller ändrar hyresobjektet eller till hyresgästens nackdel reglerar hyresvärdens skyldighet att hålla lägenheten i skick. Dessa villkors skälighet torde icke vålla nämnvärd svårighet att bedöma.

Utanför det ekonomiska området ligger villkor som avser exempelvis hyres-, uppsägnings- eller förlängningstider. Att hyresgästen ej utan att befogad anledning påvisas av hyresvärden skall behöva underkasta sig

sådan förkortning av dylika tider, som icke är gängse inom likartade hyresförhållanden, torde vara klart. Motsatsen skulle innebära en uttunning av besittningsskyddet.[2] Att införa kopplingsklausul i ett vanligt avtal, d. v. s. sammankoppla bostadsupplåtelsen med tjänst, måste i regel också anses oskäligt. Detsamma är fallet när hyresvärden som villkor för fortsatt hyresavtal fordrar att hyresgästen skall jämte lägenheten hyra ett annat objekt, t. ex. garage.[3] Sådana villkor, som rör nyttjandet av lägenheten och andra utrymmen i fastigheten, sättet för hyresbetalningen, ordning och skick i fastigheten m. m., kan ge upphov till en mångfald spörsmål, beträffande vilka inga allmängiltiga anvisningar kan uppställas. Vid förhandlingar mellan parterna och vid tvisters slitande får man här i hög grad lita till erfarenheterna inom partsorganisationerna. Medlingen är just på dylika områden av stort värde och kan väntas klara upp åtskilliga motsättningar och hindra att tvister i onödan hänskjuts till myndighets avgörande.

7. Hyressättningen utanför besittningsskyddets tillämplighetsområde

Med de av oss föreslagna gränserna för besittningsskyddets tillämplighetsområde kommer i några typer av hyresförhållanden hyressättningen att vara oberoende av en hyresspärr, som i andra fall säkerställer hyresgästen mot oskäliga hyreskrav. De från skälighetsregeln sålunda undantagna grupperna är dock varken särskilt stora eller eljest betydelsefulla. Genom 75 § finns ett medel att komma åt möjligen uppkommande missbruk av den helt fria hyressättningen. Vidare bör observeras att reglerna om prövning av förstagångshyra (kap. V) omfattar även korttidsavtal.

8. Tillvägagångssättet då hyresspärrens tillämpning påkallas

I allt väsentligt fungerar hyresspärren i procedurhänseende på samma sätt som det egentliga besittningsskyddet. Tillvägagångssättet är beskrivet i sjätte avdelningen kap. VI. Vissa speciella regler för prövningen av förstagångshyror redovisas omedelbart här nedan i kap. V.

[2] Se ang. avkortning av tiderna i vissa fall tredje avd. kap. V.

[3] En lagstiftning, avseende bl. a. skyldighet att anordna biluppställningsplats knuten till lägenheten, övervägs f. n. av parkeringsutredningen. Frågan bör närmare övervägas i detta sammanhang.

Kap. V

Prövning av förstagångshyra

1. Inledning

Av skäl för vilka vi redogjort i tredje avdelningen kap. II har vi ansett möjlighet att pröva den s. k. förstagångshyran, d. v. s. i allmänhet den hyra som bestäms då avtal första gången sluts mellan två parter angående viss bostadslägenhet, böra finnas på orter, där det kan befaras att dylika hyror kan komma att prägla den allmänna hyressättningen på ett sätt, som icke är förenligt med önskemålet att hindra en knapphetsbetingad efterfrågan att slå igenom på hyresnivån i allmänhet. Vi har också uttalat att vi icke finner lämpligt att i en allmän, permanent besittningsskyddslagstiftning ha någon generell rätt att under löpande avtalsperiod klandra avtalad hyra men att det å andra sidan är av vikt att oskälig förstagångshyra snarast kan bli föremål för prövning. Vi har därför funnit erforderligt att prövningen av förstagångshyran regleras i bestämmelser, vilkas giltighet beror på särskilt förordnande, ehuru de ingår i själva lagen.

2. Bestämmelsernas syfte och geografiska tillämplighetsområde

Prövningens allmänna syfte har vi i 61 § första stycket beskrivit vara att förekomma oskälig hyresstegring. Den bör därför gälla i sådan ort, där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring. Möjligheten att pröva förstagångshyrans skälighet skall förebygga en av bristande balans mellan tillgång och efterfrågan orsakad, ej obetydlig allmän stegring av hyresnivån i orten. Det är naturligt att risken för en av efterfrågetrycket vållad allmän hyresstegring huvudsakligen föreligger inom det enskilt ägda lägenhetsbeståndet. Om orten domineras av ett allmännyttigt hyresbestånd är risken däremot avsevärt mindre. Till detta förhållande bör hänsyn tagas vid bedömandet huruvida behov föreligger av förstagångsprövning på orten. Stegring av hyresnivån på en balanserad marknad utgör icke anledning till prövning av förstagångshyrorna.

Lagens geografiska tillämpningsområde måste vid hyresregleringens hävande och ny lagstiftnings ikraftträdande bestämmas av Kungl. Maj:t. För att övergången från hyresregleringen till en friare hyressättning skall kunna ske så smidigt som möjligt synes det lämpligt att man till en början låter i huvudsak alla orter, där bostäder nu är hyresreglerade, omfattas av förstagångsprövningen. Därvid bör man dock kunna utesluta sådana orter,

beträffande vilka förefintligt material ger vid handen att förstagångsprövningen är obehövlig. Beslut om tillämpningsområdet i fortsättningen kan avse upphävande av prövningsmöjligheten i en ort, där tillräcklig balans uppnåtts, eller utsträckning till annan ort som av någon anledning, exempelvis industriell expansion, kommit att erfara en begynnande press uppåt på hyresnivån. Bedömanden av detta slag är åtskilligt enklare och kan väntas bli betydligt mindre kontroversiella och politiskt inflammerade än de avgöranden, vilka nu, efter kommuneras hörande och förslag av hyresrådet, åligger Kungl. Maj:t i fråga om hyresregleringens fortsatta bestånd i olika delar av landet. Det fortsatta handhavandet av frågor om förstagångsprövningens geografiska omfattning torde därför böra uppdragas åt en myndighet, som är väl förtrogen med bostadsmarknadsförhållandena i olika delar av landet. Valet faller då helt naturligt på bostadsstyrelsen. Detta verk har därför i 61 § andra stycket föreslagits bli beslutande myndighet.

Det är angeläget att inskränkning eller utsträckning av det geografiska tillämpningsområdet föregås av omsorgsfulla överväganden, enär möjligheten att få förstagångshyran prövad är en viktig förutsättning för att en friare hyressättning skall kunna tillämpas även innan bostadsbristen försvunnit. Vid tvekan huruvida en ort icke längre bör omfattas av prövningsmöjligheten synes det tillrådligt att åtminstone tills närmare erfarenheter vunnits bibehålla prövningen.

Bostadsstyrelsen bör kunna själv ta initiativ eller pröva avgivet förslag. Att närmare reglera rätten att avge förslag om lagens tillämpning torde vara överflödigt. Förslagsrätten bör vara fri. Då bostadsförsörjningsfrågorna på ett eller annat sätt ligger inom så många olika verksamhetsområden torde sådant förslag i regel komma att framställas av vederbörande kommuns organ och av central eller lokal myndighet, t. ex. arbetsmarknadsstyrelsen, länsarbetsnämnden, länsbostadsnämnden eller länsstyrelsen. Att arbetsgivare- eller arbetstagareorganisation eller industriellt företag i orten kan bli förslagsställare är även tydligt. Ett betydande intresse för frågor av detta slag kan också antagas bli ådagalagt inom fastighetsägarnas och hyresgästernas organisationer. Bostadsstyrelsen bör ha att pröva förslag samt efter vederbörlig utredning och hörande av berörda organisationer samt arbetsmarknads- och andra organ besluta i saken.

Bostadsstyrelsens beslut i fråga om lagens tillämplighetsområde bör kunna överklagas hos Kungl. Maj:t. Besvärsrätten synes böra begränsas till den som gjort framställning men icke vunnit bifall samt till vederbörande kommun och partsorganisationerna på hyresmarknaden. Detta har angivits i 61 § tredje stycket. Med sådan organisation som nyss sagts avses både lokal organisation och riksorganisation.

Närmare föreskrifter om bostadsstyrelsens befattning med frågor om förstagångsprövningens geografiska tillämplighetsområde bör lämnas i Kungl. Maj:ts instruktion för styrelsen. Detta har kommit till uttryck i

61 § sista stycket. Här må endast erinras om det lämpliga i att styrelsen, oberoende av förslag, med regelbundna mellanrum gör en översyn av behovet att behålla förstagångsprövningen i de orter där den förekommer.

3. Det sakliga tillämplighetsområdet

Enligt 62 § första stycket skall prövning av förstagångshyra kunna begäras av hyresvärd eller hyresgäst. Prövningen kan endast avse bostadslägenhet. Begreppet bostadslägenhet har här samma innebörd som enligt reglerna om besittningsskyddets tillämplighetsområde, vartill hänvisas.

Normerna vid bedömningen av förstagångshyrans skälighet är desamma som vid tillämpningen av hyresspärren.

Med förstagångshyra förstås den hyra som avtalas mellan parterna då lägenhet upplåtes. Emellertid bör bestämmelserna om förstagångsprövning även omfatta hyra, som avtalats mellan parterna inom nio månader efter upplåtelsen. Eljest skulle syftet med reglerna om förstagångsprövning kunna förfelas. Är avtalet slutet på en tid av högst nio månader skulle hyresvärden, med utnyttjande av att hyresgästen icke har besittningsskydd, kunna förmå denne att gå med på att hyran efter viss kortare tid höjs. I sådant fall bör även den högre hyran betraktas som förstagångshyra och kunna bli föremål för prövning. Vi föreslår att begreppet förstagångshyra med hänsyn härtill bestämmes sålunda, att det avser hyra som avtalas vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller inom nio månader därefter.

I de fall, då hyran icke överstiger den hyra som den föregående hyresgästen betalade, föreligger i regel ingen anledning för den nye hyresgästen att påkalla prövning av den avtalade hyran, enär denna i allmänhet torde komma att anses såsom skälig. Emellertid kan den situationen tänkas, att den föregående hyresgästen, för att få hyresvärdens samtycke till lägenhetsbyte eller av annat skäl, kort tid före avflyttningen gått med på en högre hyra, som hyresvärden också avtalar med den nye hyresgästen. Möjlighet att påkalla prövning av hyran i det nya avtalet bör förefinnas i sådant fall. Vi har därför icke ansett oss kunna från förstagångsprövning undantaga fall då den nya hyran icke överstiger den tidigare utgående hyran. Såsom framgått av vad nyss sagts torde emellertid i sådant fall den avtalade hyran ej komma att anses såsom oskälig, med mindre särskilda omständigheter föranleder till annan bedömning.

Från nu ifrågavarande prövning undantages hyra för lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad (62 § andra stycket). Sådan hyra är utan nämnvärd betydelse i förevarande sammanhang. Däremot synes korttidsavtalen (för högst nio månader) icke böra uteslutas från tillämplighetsområdet, enär ett dylikt avtal kan utgöra inledning till ett längre hyresförhållande.

Avtalet kan innehålla villkor som inte avser hyran men likväl står hyres-

sättningen nära, i det att villkoret kan innefatta en ekonomisk förpliktelse, som kan göras gällande mot hyresgästen utan uppsägning för ändring av avtalet. Som exempel kan nämnas bränsle- eller indexklausul. Av 62 § sista stycket följer att prövning kan påkallas även av ett villkor av angivet slag, och villkorets faktiska innebörd måste då undersökas.

Efter ettårstidens utgång är hyresgästens möjligheter att påkalla nedsättning av hyran begränsad till — förutom fall som avses i 75 § — den situationen, att hyresvärden uppsagt avtalet för ändring av hyresvillkoren och hyresgästen begagnat sig av sin självständiga rätt att i anslutning härtill begära ändring till sin förmån (46 § andra stycket).

4. Förfarandet vid förstagångsprövningen

Prövningen av förstagångshyran bör ske i samma ordning som i övrigt gäller för tvister om hyrans skälighet. Ansökan om förstagångsprövning föreslås därför skola göras hos medlingsnämnden på orten. Då det är angeläget att frågan om eventuell nedsättning av förstagångshyran ej hålles svävande alltför länge, föreslås i 63 § första stycket att prövning av hyran skall påkallas inom ett år från hyresförhållandets början. Ett undantag har dock gjorts från ettårsregeln, syftande till att undvika dubbel prövning av hyran i samma hyresförhållande. Om hyresvärden begärt hyreshöjning, måste hyresgästens begäran om prövning av förstagångshyran göras innan medlingsförfarande i anledning av hyresvärdens begäran avslutats. Prövningen bör i sådant fall bli gemensam.

Framställning om prövning av förstagångshyra skall vara skriftlig, såvida inte framställningen göres vid medlingsnämndens sammanträde i ärende som rör ifrågavarande lägenhet. Detta framgår av 8 § MedlL och 63 § första stycket förslaget.

Nämnden bör här liksom i andra hyrestvister söka förlika parterna, och nämnden är skyldig framlägga förlikningsförslag. Parterna kan även gemensamt påkalla att tvisten avgöres genom skiljedom. Träffas icke förlikning och påkallas ej skiljedom, äger part väcka talan hos hyresdomstolen inom tre veckor efter det medlingsförfarandet förklarades avslutat. Bestämmelserna härom har upptagits i 63 § andra och tredje styckena.

5. Nedsättningsbeslutets giltighet

Med intresset att snabbt få frågan om förstagångshyran uppklarad sammanhänger angelägenheten att icke belasta vare sig relationerna mellan parterna eller förfarandet inför medlingsnämnden med frågan om retroaktiv verkan av ett nedsättningsbeslut. Vi föreslår därför i 64 § att förordnande om nedsättning av förstagångshyra skall äga verkan först från och med månaden närmast efter den då prövning påkallades hos medlingsnämnden.

Sjätte avdelningen

FÖRFARANDET I HYRESTVISTER

Kap. I

De nuvarande prövningsorganen och deras funktion

1. Allmän domstol

Kompetens m. m.

De allmänna domstolarna handhar sedan gammalt varje slag av tvist i de frågor som sedan 1907 regleras av HL. De genom 1939 års lagstiftning införda reglerna om indirekt besittningsskydd (38—39 §§ HL) kom sålunda utan vidare att omfattas av de allmänna domstolarnas tillämpning. Då BesL genomfördes, förlades även prövningen enligt densamma till allmän domstol, varom mera nedan.

Ehuru rådhusrätterna fr. o. m. år 1965 är statliga består mellan dem och häradsrätterna alltjämt en skillnad i fråga om rättens sammansättning vid huvudförhandling i tvistemål. Huruvida denna skillnad — juristkollegium i rådhusrätt och lagfaren ordförande med nämnd i häradsrätt — skall upphöra och vilken den enhetliga sammansättningen i så fall kommer att bli är ännu ovisst.

Forum, talans väckande, instansordning m. m.

Tvistemål angående hyra anhängiggöres enligt 10 kap. 10 § RB vid underrätten i den ort *där fastigheten är belägen* (fastighetsforum). Detta är ett praktiskt betingat undantag från huvudregeln om svarandens rätt att svara där han är bosatt, vilken ort naturligtvis i många fall är en annan än fastighetens. Syn å fastigheten kan således hållas nära domstolen, och bevisning om olika förhållanden av betydelse kan erhållas i orten.

Talan angående hyra skall, oavsett tvistens art, väckas genom *stämning*. Ansökan om stämning skall enligt 42 kap. 2 § RB innehålla yrkande, grunder och uppgift å skriftliga bevis. Ansökan kan avvisas, om den ej uppfyller fordringarna och ej kompletteras tillfredsställande. Bevisuppgiften brukar kunna kompletteras senare under processen. Målet utsättes i regel till *muntlig förberedelse* inför ensamdomare relativt snabbt efter stämningsansökningens ingivande. Endast i vissa fall kan det bli skriftlig förberedelse (skriftväxling), som därefter vanligen övergår till muntlig (42 kap. 9 och 15 §§). Vid förberedelsen skall svaranden å sin sida prestera

motsvarighet till innehållet i stämningsansökningen (42 kap. 7 §). *Huvudförhandling,* då målet skall prövas och avgöras, hålles antingen såsom s. k. liten huvudförhandling i omedelbart samband med den muntliga förberedelsen (alltså inför ensamdomare) under förutsättning, att parterna samtycker därtill eller att saken finnes »uppenbar» (d. v. s. att ingen vidare utredning behövs), eller såsom s. k. stor huvudförhandling (inför fullsutten rätt), sedan förberedelsen avslutats. Flertalet tvistemål avgöres inför ensamdomare. Detta beror utom på många måls enkla beskaffenhet på en önskan att få vissa mål snabbt avgjorda eller att hindra offentlighetens insyn i målen. Vissa mål, t. ex. angående skadestånd, går mera regelmässigt till stor huvudförhandling, och det kan också sägas vara meningen att domaren i de fall, där det särskilt med hänsyn till bevisbedömningen är av betydelse att flera deltar i avgörandet, icke bör avgöra målet ensam. Mål angående exempelvis besittningsskydd är vanligen av denna typ.

Den muntliga förberedelsens stora betydelse ligger dels i domarens i 42 kap. 17 § RB föreskrivna skyldighet att *söka förlika parterna,* till vilket även betydande möjligheter finns vid det mera informella förberedelsesammanträdet, dels i att problemställningar, grunder och yrkanden rensas och systematiseras så att målet kan bli klart för fortsatt handläggning och avgörande helst utan större dröjsmål. Förberedelsen, rätt utövad, kan anses vara synnerligen lämplig i de tvister, som kan uppkomma i ett hyresförhållande. Här som eljest under förberedelsen är fast processledning av största betydelse.

Fullföljdsrätten från underrätt till hovrätt är obegränsad. Regelmässigt blir det efter inledande skriftväxling i hovrätten muntlig huvudförhandling, eventuellt med bevisupptagning. Hovrätten kan även hålla syn å fastigheten. För de lokalt betonade hyresmålens vidkommande är det av intresse att hovrätterna numera, i syfte att underlätta parters och vittnens närvaro, har sessioner utanför hovrättsorten, s. k. hovrättsting, vanligen å fasta tingsorter men undantagsvis även på annan plats. I enstaka fall kan hyresmål avgöras utan huvudförhandling, d. v. s. efter föredragning av handlingarna, nämligen enligt 50 kap. 21 § RB om vadetalan medgivits eller hovrätten finner uppenbart att den är ogrundad — det senare villkoret tillämpas ytterst försiktigt — eller om målet rör endast penningar eller sådant som kan skattas i penningar och det fullföljda tvistevärdet uppenbarligen icke uppgår till 1 500 kronor. Om målet rör endast rättstillämpningen kan det också på båda parters begäran avgöras utan huvudförhandling, en bestämmelse som tämligen sällan utnyttjas.

De rättsstatistiska uppgifterna ger vid handen att omkring 15 % av de tvistemål som avgjorts vid stor huvudförhandling i underrätt — d. v. s. de i regel tvistigaste och mest svårbedömda målen — fullföljts till hovrätt. Det undandrar sig bedömande hur stor fullföljdsfrekvensen är i hyresmål. Ändringsfrekvensen i hovrätt är icke särskilt redovisad för tvistemål.

Fullföljden från hovrätt till högsta domstolen inleds med ansökan om prövningstillstånd. Sådan ansökan, som om den är riktig närmast kan sägas vara en skriftlig plädering mot den påstådda felaktigheten i hovrättens dom, föredrages inför HD jämte handlingarna i relevanta delar från underrätten och hovrätten. Avslås ansökan om prövningstillstånd, står hovrättens dom fast. Om prövningstillstånd beviljas, företages målet som regel till huvudförhandling. Möjligheten att erhålla prövningstillstånd är enligt 54 kap. 10 § RB starkt begränsad.

Uppgifter för de senaste åren ger vid handen att 25—30 % av de utav hovrätterna avgjorda tvistemålen fullföljts till HD och att HD beviljat prövningstillstånd i omkring 20 % av de sålunda fullföljda målen. Något mer än hälften av dessa har därefter genom HD:s avgörande fått ändrad utgång. Huruvida de angivna talen också gäller hyresmål har ej särskilt undersökts (ang. mål enligt BesL se nedan).

Lagsökningsprocessen

En specialprocess inom det allmänna domstolsväsendets ram, lagsökningsprocessen enligt 1946 års lagsökningslag, används i bl. a. mål som avser utfående av hyra, eventuellt i förening med åläggande av skyldighet att flytta på grund av försummad hyresbetalning. Lagsökningsprocessen är skriftlig och snabb. Ansökan görs hos underrätten, som bereder motparten ett kort rådrum för svaromål. Hyreskontraktet måste företes. Vissa invändningar mot ansökningen kan leda till att målet förvandlas till ett vanligt rättegångsmål. Ogillas hyresvärdens talan i lagsökningsmål, kan han klaga i hovrätten. Hyresgästen däremot har — med hänsyn till prövningens summariska karaktär — att söka återvinning, varigenom målet tas om från början som ett vanligt tvistemål. Mot hovrätts beslut i lagsökningsmål får i regel talan ej föras, men om målet efter återvinning förvandlats till vanligt tvistemål, gäller de allmänna reglerna.

2. Avhysningsprocessen enligt utsökningslagen

Enligt 192 § UL må överexekutor förordna om hyresgästs vräkande om hyresrätten är förverkad eller bestämd hyrestid gått till ända eller eljest — utan att hyresrätten förverkats — skyldighet inträtt för hyresgästen att avflytta. I det första fallet föreskrives som villkor att överexekutor finner uppenbart att hyresrätten är förverkad, och i de senare fallen att hyresgästen ej visar sannolika skäl att han ändock äger kvarsitta i lägenheten. Såväl möjligheten att visa sannolika skäl som kravet på »uppenbart» innebär en viktig inskränkning till hyresgästens förmån i denna summariska process. Den är helt skriftlig. Sökandens motpart beredes ett kort rådrum för att avge förklaring (genom att delgivningen ofta tar tid kan

dock dröjsmålen bli betydande). Överexekutors utslag med bifall till hyresvärdens talan brukar formuleras så, att hyresgästen förpliktas att avflytta vid äventyr att eljest bli på egen bekostnad avhyst. Ett sådant avhysningsutslag är verkställbart först viss tid efter delgivningen. Fullföljdsrätten till och från hovrätt följer ordinära besvärsregler. Överrättsprocessen är skriftlig.

3. Hyresregleringen

För förfarandet i hyresregleringsprocessen finns tämligen knapphändiga regler dels beträffande hyresnämnden i 18—22 §§ HyReL, vilka lagrum kompletteras av hyresnämndskungörelsen, dels beträffande hyresrådet i Kungl. Maj:ts instruktion för detsamma, varjämte hyresrådet självt genom arbetsordning eller särskilda föreskrifter meddelat vissa regler om handläggningen.[1]

Hyresnämnderna

Tillämpningen av de olika lagarna mot oskälig hyresstegring under det första världskriget och efterkrigstiden handhades av kommunala hyresnämnder med intresserepresentation för hyresvärdar och hyresgäster samt med av länsstyrelsen utsedd opartisk ordförande, i städerna alltid och i övrigt företrädesvis en lagfaren person. Med visst undantag, som nu ej är av intresse, kunde hyresnämndens beslut ej överklagas.[2]

Det framstod som naturligt, att tillämpningen av det andra världskrigets hyresreglering anförtroddes en nämnd av ungefär samma typ som ett kvartsekel tidigare. Den lokala kännedomen ansågs särskilt betydelsefull,[3] och även mycket små kommunala enheter — exempelvis municipalsamhällen — fick i vissa fall egna hyresnämnder. Intresserepresentationen för hyresvärdar, hyresgäster i allmänhet och »lokalhyresgäster» (14 § 1 stycket HyReL) är framhävd genom att intresseorganisationerna har förslagsrätt hos den kommunala myndighet, som väljer ledamöter (14 a §). Ledamöternas erfarenhet och en betydande kontinuitet har utan tvivel varit av stort värde. Ibland har det ansetts att ledamöterna varit för osjälvständiga i förhållande till sin organisation. Det är naturligt att sådan kritik lätt uppstår mot personer som med viss rätt anser sig företräda en intresseorganisation men som om möjligt skall bedöma tvistefrågor utan att låta sig influeras härav. Även om kritiken i vissa fall kan ha varit befogad bör den ej överdrivas, och under en skicklig ordförandes ledning har många hyresnämnder blivit anmärkningsvärt enhälliga och enhetliga.

[1] En sammanfattande skildring av hyresregleringsförfarandet finns i Grolls uppsats »Om processen i hyresnämnd och hyresråd», FörvT 1965 s. 167, vartill hänvisas. Se även Hedfeldt s. 151—168 och 317—335.

[2] Om hyresnämnderna och deras uppgifter under denna tid se SOU 1942:14 s. 13—17.

[3] SOU 1942:14 s. 43, prop. 1942:301 s. 83—86.

Vad ordföranden beträffar föreskriver 14 § HyReL att lämplig lagfaren person skall förordnas, om sådan finns att tillgå. Det har ibland, särskilt i mindre orter, varit svårt att finna lämplig ordförande, och ordförandeposterna har på en del håll bytt innehavare alltför ofta. Hyresrådet som — efter det att Kungl. Maj:t utsett ordförande i de nämnder som inrättades omedelbart vid lagens ikraftträdande — utsett ordförandena har emellertid ofta begagnat sin möjlighet att efter erfarenhet av verksamheten i en närbelägen orts hyresnämnd utse dennas ordförande till innehavare av ytterligare ordförandepost.

Att hyresnämnderna är kommunala organ med skyldighet (16 § HyReL) för kommunen att ge ordföranden och ledamöterna skäliga arvoden har på sina håll framkallat svårigheter, särskilt i mindre kommuner, i det att hyresnämnderna och kommunens organ haft olika åsikter om arvodenas skälighet. Efter överklagande i länsstyrelsen har i en del fall rättelse vunnits.

Genom att den från början ganska enkla hyresregleringen med tiden blivit allt mera komplicerad och — icke minst genom avståndet till utgångsläget 1942 — svårtillämpad, har hyresnämnderna ställts inför betydande svårigheter. Kvaliteten i arbetet kan sägas ha varit högst ojämn. Ett betydande antal nämnder har emellertid fått namn av att vara utomordentligt tillförlitliga och effektiva. Att valet av ordförande härvidlag spelat en stor roll är självklart.

Antalet till hyresnämnderna under åren 1963—1965 inkomna mål om besittningsskydd, d. v. s. enligt 7, 8 och 8 a §§ HyReL, avseende bostadslägenheter var i rikets tolv största städer följande:[4]

	1963	1964	1965	Överklagade mål 1964[5]
Stockholm	3 900	4 500	3 687	579
Göteborg	562	738	716	70
Malmö	445	307	340	29
Norrköping	140	163	65	
Västerås	112	122	146	
Uppsala	189	172	196	
Örebro	109	74	77	
Hälsingborg	341	313	184	
Linköping	131	124	115	
Borås	85	75	72	
Eskilstuna	50	40	30	
Gävle	91	75	73	

[4] Hyresnämnderna för numera ej löpande statistik. Uppgifterna har därför begränsats till de nämnda städerna. Siffrorna för Stockholm avser mål angående samtliga hyresobjekt enligt nämnda lagrum. Enligt uppgift utgör lokalmålen dock endast några få procent av samtliga ifrågavarande mål. Även i övriga städer är lokalmålen mycket få. För samtliga städer gäller att målen enligt 8 och 8 a §§ är en obetydlig del av det ovan redovisade antalet.

[5] Endast Stockholm, Göteborg och Malmö redovisade. Hela antalet till hyresrådet fullföljda mål enligt 7, 8 och 8 a §§ avseende bostad var omkring 1 100, en siffra som varit i stort sett oförändrad de sista åren.

Hyresrådet

En påfallande skillnad mellan första världskrigets och andra världskrigets hyresreglering är att inom den senare inrättades en överinstans. Den till grund för hyresregleringslagstiftningen liggande departementspromemorian, vilken ej ägnade så mycket utrymme åt organisationen, föreslog icke någon överinstans och yttrade härom[6]:

Det är tveksamt, om man bör införa en rätt att överklaga hyresnämndens beslut. Ur principiella synpunkter finns det viss anledning att förorda en sådan rätt, och härför talar även den omständigheten, att dessa beslut kunna ha en stor ekonomisk betydelse. Å andra sidan kan anföras, att hyresnämndens likhet med en skiljedomstol och beslutens karaktär av skälighetsprövningar göra en besvärsrätt mindre lämplig. Därtill kommer, att det är av stort intresse i dessa ärenden, att ett slutgiltigt avgörande snabbt ernås. Att införa en besvärsrätt skulle också vålla praktiska svårigheter i fråga om anordnandet av en sakkunnig överinstans. På grund av vad nu anförts synes det lämpligast att icke medgiva överklagande av hyresnämnds beslut.

I fortsättningen hänvisade promemorian till att nämnden borde ges tillfälle att själv rätta ett felaktigt beslut (sedermera 22 § HyReL) och föreslog för att åvägabringa en enhetlig och riktig tillämpning av lagstiftningen, att hyresnämnderna skulle ställas under tillsyn av socialstyrelsen.

Då departementschefen i propositionen om hyresreglering frångick promemorian och föreslog inrättande av Statens hyresråd — vilket skedde efter remisskritik — anförde han bl. a.:[7]

Såsom framhållits i promemorian är det tveksamt, huruvida man bör införa en rätt att av materiella skäl överklaga hyresnämndens beslut. Nämnden måste ju i många fall döma på grundval av den intima kännedom, som nämnden kan skaffa sig om förhållandena i orten. En överinstans skulle icke ha samma material till sitt förfogande. För att den föreslagna regleringen skall fungera tillfredsställande är det vidare nödvändigt att erforderliga beslut kunna meddelas snabbt och med omedelbar verkan. Å andra sidan är det angeläget, att frågor av principiell vikt kunna bliva föremål för prövning av ett centralt organ. Det är även önskvärt, att möjlighet finnes att påverka hyresnämndernas tillämpning av lagen i enhetlig riktning. Att låta hyresnämnderna i det stora antal orter, som omfattas av hyresregleringen, slutligt avgöra alla ärenden är ägnat att framkalla betänkligheter.

Hyresrådets betydelse har säkerligen blivit större än beräknat. Detta har ej minst berott på hyresregleringstidens från början knappast förutsatta längd, varunder rådet haft att gång på gång befatta sig med principiella frågor. Beträffande rättstillämpningen, varom här närmast är fråga, har huvuduppgiften, besvärsprövningen, enligt 2 § hyresrådets instruktion kompletterats genom utfärdande av cirkulär, som ofta innehållit anvisningar av direkt rättstillämpande natur. Hyresrådet har härigenom, även utanför den tekniskt-ekonomiska bedömningen, direkt påverkat underinstansernas

[6] SOU 1942: 14 s. 44.
[7] Prop. 1942: 301 s. 89.

prövning.[8] Betydelsen härav framstår så mycket tydligare som hyresrådet nästan undantagslöst avstått från att avfatta egentliga skäl för sina utslag även i de fall då dessa inneburit ändring i hyresnämndens avgörande. Nämnda förhållande, som ofta påtalats, bl. a. av JO, får anses vara en betydande brist i en instansordning. En annan anmärkning som ofta riktats mot hyresrådet men vars riktighet är svår att bedöma är att dess praxis skulle vara osäker. Stor arbetsbelastning och underlåtenhet att i tid ge hyresrådet en fastare organisation med färre tillfälligt tjänstgörande ledamöter torde ha medverkat till att kritiken fått den styrka den haft. Det bör också framhållas att lagstiftningens stora utrymme för skönsmässiga avgöranden lätt inbjuder till kritik.

Intresserepresentationen i hyresrådet har i hög grad präglats av att ledamöterna — särskilt de som regelbundet deltagit i s. k. ordinarie plenum — tillhört organisationernas högsta skikt och haft dessas förtroende och av att de suttit i hyresrådet så länge, att de vunnit mycket stor erfarenhet även av rättstillämpningen. Detta oaktat är emellertid förekomsten av skiljaktiga meningar mellan intresserepresentanterna relativt stor.

4. Specialdomstolar och specialsammansatta domstolar

Det svenska domstolssystemet i tvistemål har länge varit likformigt och konsekvent; alla mål har börjat i en lokal underrätt, som, frånsett den tidigare berörda skillnaden mellan häradsrätt och rådhusrätt, varit lika sammansatt. Alla mål har kunnat fullföljas under samma förutsättningar. Enhetligheten är mycket påtaglig.

Beträffande specialdomstolar och specialsammansatta domstolar har Herman Zetterberg i sin uppsats »Om organisationen av domstolarna i första instans»[9] skrivit bl. a.:

> Vid sidan av härads- och rådhusrätterna har sedan gammalt funnits ett större eller mindre antal särskilda domstolar i första instans för behandling av vissa mer eller mindre särpräglade slag av mål. Under 1700-talet hade dessa specialdomstolar högkonjunktur, men åtskilliga av dem indrogos under förra seklet. Ännu under första delen av 1900-talet utövades emellertid domsrätt av krigsrätter, domkapitel, ägodelningsrätter, ägoskillnadsrätter, polisdomstolar, gränstullrätter och konsulardomstolar. Alla dessa institutioner utom ägodelningsrätterna ha numera antingen avskaffats eller fråntagits sina dömande funktioner. I stället ha tillkommit två nya slag av specialdomstolar i första instans, nämligen vattendomstolarna och arbetsdomstolen. Vid olika tillfällen har det framkommit förslag om att inrätta andra särskilda domstolar, bl. a. för handels- och sjöfartsmål, men dessa planer ha ej blivit genomförda.

[8] Se t. ex. cirkulär nr 43 (gränsdragningen kring begreppet tjänstebostad), 99 (anbefallande starkt restriktiv tillämpning av reglerna om ändring av grundhyra enligt 3 § HyReL), 114 m. fl. (hyresnämnds och medlingsnämnds behörighet att medla i endast delvis hyresreglerad kommun), 117 m. fl. (tolkning av kategorimässig avvecklings innebörd i visst hänseende) samt 141 (rivnings ändamålsenlighet såsom omständighet av betydelse i uppsägningsmål).

[9] Festskrift för Karl Schlyter 1949 sid. 385.

I stort sett har alltså tendensen fortfarande gått i riktning mot att låta de allmänna domstolarnas kompetens omfatta även mål av mera speciell karaktär. Under de senaste åren har denna principfråga behandlats i flera olika sammanhang, bl. a. vid avskaffandet av krigsdomstolarna och upphävandet av domkapitlens rättsskipning. Därvid ha statsmakterna intagit den ståndpunkten, att det i regel måste anses oriktigt att söndersplittra domstolsorganisationen genom specialdomstolar.

Det kanske kan förefalla egendomligt, att denna ståndpunkt fasthålles i vår tid, då utvecklingen på nästan alla områden eljest kännetecknas av specialisering. Men just detta förhållande kan också ge en antydan om vilken omfattande splittring som kunde hota domstolsväsendet, om icke principen om domstolarnas generella kompetens upprätthölles. Skäl skulle kunna anföras för att inrätta särskilda domstolar såväl för tidigare diskuterade specialiteter som för en rad nya ämnesgrupper, t. ex. bilmål, ungdomsbrottslighet och olika tekniskt svårbedömbara områden.

En lämpligt inrättad specialdomstol har naturligtvis betydande möjligheter att förvärva sakkunskap och erfarenhet på sitt särskilda gebit. Mot dessa stora fördelar stå emellertid påtagliga olägenheter, framför allt risken för en viss ensidighet och isolering från mera allmänt juridiska bedömningar. Ur organisatoriska synpunkter brukar därjämte framhållas, att specialdomstolar medföra särskilda svårigheter att åstadkomma en jämn arbetsfördelning mellan olika domstolar och att fullständigt utnyttja tillgängliga arbetskrafter. Av dessa orsaker ha lagstiftarna i allmänhet ställt sig avvisande till specialdomstolar i egentlig mening, d. v. s. helt fristående institutioner. I stället har i flera fall använts en annan organisationsform, som ger en väsentlig del av specialdomstolarnas fördelar utan att medföra deras olägenheter. Denna anordning kan i korthet karakteriseras som en utbyggnad av de allmänna domstolarna med sakkunniga bisittare för vissa slag av mål. Till denna domstolsform kan — om också med någon tvekan — hänföras ägodelningsrätten på landet. Den består av häradsrättens juristordförande jämte tre lekmannabisittare, som skola vara kunniga i lanthushållning och väl förtrogna med ortens förhållanden. Mera klart specialistbetonade äro kvalifikationerna i ett par andra hithörande fall. När rådhusrätt, som i regel är första domstol i sjörättsmål, upptar sjöförklaring eller verkställer sjöförhör, består rätten av en bland domstolens jurister såsom ordförande samt två i sjöväsendet kunniga och erfarna män, av vilka åtminstone den ene bör ha utövat tjänst såsom befälhavare på handelsfartyg. Då häradsrätt i vissa fall upptar dylika mål, skall domstolen vara sammansatt på motsvarande sätt. Mål om klander av dispasch, som alltid gå till rådhusrätt, handläggas av domstolens vanliga juristkollegium, förstärkt med ytterligare tre bisittare, som skola vara kunniga och erfarna i handel och sjöfart. En motsvarande organisation finns i patentmål, där Stockholms rådhusrätt är exklusivt forum. I rätten sitta då tre av dess lagfarna ledamöter, varav en såsom ordförande, samt tre i tekniska förhållanden kunniga personer. Nyligen har framlagts förslag om ett nytt domstolsorgan av hithörande typ. Enligt en till 1949 års riksdag avlämnad proposition skola expropriationsmål i första instans behandlas av expropriationsdomstolar, anknutna till varje härads- och rådhusrätt. Dessa domstolar skola bestå av ägodelningsdomaren i orten såsom ordförande samt i regel två tekniska experter och två nämndemän såsom bisittare.

I anslutning till Zetterbergs mycket allmänt hållna redogörelse kan följande anföras. *Vattendomstolarna* är sammansatta av juristordförande, två nämndemän och två vattenrättsingenjörer. Hovrättsinstansen i vattenmål (två avdelningar av Svea hovrätt som fungerar som vattenöverdomstol) har

utom sina tre jurister ett specialistinslag, nämligen en tekniker med titeln vattenrättsråd. Juristerna i vattendomstolarna och vattenöverdomstolen har oftast en lång erfarenhet av vattenrättsskipning. *Arbetsdomstolen* med tre jurister samt intresserepresentation med två ledamöter från vardera sidan är den enda av specialdomstolarna som dömer i första och sista instans. Målen är emellertid ofta väl förberedda genom partsförhandlingar. *Ägodelningsrätternas* fortsatta existens har nyligen ifrågasatts. Det har nämligen föreslagits, att fastighetsbildningsmål skulle från lantmäteriförrättningen gå direkt till inom hovrättsorganisationen tillskapad jorddomstol med inslag av lantmäterikunskap (jämför vattenöverdomstolen)[10]. Skälet till den föreslagna ändringen torde vara inte så mycket brister hos ägodelningsrätterna i och för sig som den ojämna måltilldelningen och frånvaron av enhetlig överblick av rättsområdet. *Expropriationsdomstolarna,* vilkas verksamhet började kort efter det Zetterberg skrev sin uppsats, har genom samhällsomvandlingen under de sista decennierna fått synnerligen stor betydelse. Ordföranden kan (till skillnad från ägodelningsrätten) »handplocka» nämndemännen bland domkretsens samtliga nämndemän. Expropriationsteknikerna utses med ersättare för varje län av Kungl. Maj:t, och ordföranden kallar dem som har sådan sakkunskap som fordras i målet. Även för expropriationsdomstolens del fordras dock ett någorlunda stort målunderlag för att domstolen skall få tillräcklig erfarenhet, och de mindre domkretsarna torde vara för små enheter. Det pågår emellertid f. n. en utveckling mot större domkretsar genom sammanslagning och genom landsrättsförläggning av städer, något som är av betydelse då det gäller att välja formen för hyresprocessen.

För den fortsatta diskussionen förtjänar det att nämnas, att behörigheten att upptaga tryckfrihetsmål är begränsad till rådhusrätten i residensstad eller annan rådhusrätt enligt särskilt förordnande av Kungl. Maj:t. Endast fyra rådhusrätter utanför residensstad har erhållit sådant förordnande. Dessutom saknar residensstäderna i vissa län numera rådhusrätt, varför residensstad i annat län i stället erhållit förordnande.

Ytterligare en specialdomstol är av intresse, nämligen *fiskevärderingsnämnden* som inrättades för olika distrikt i anslutning till 1950 års fiskelagstiftning, varigenom inskränkning gjordes i äldre fiskerätt. Fiskevärderingsnämnden, som har att enligt expropriationsrättsliga grunder bedöma omfattningen och värdet av fiskerättsägares förlust, består av lagfaren ordförande (vanligen en av underrättsdomarna i området) och två ledamöter. Med vissa avvikelser gäller vanliga rättegångsregler för tvistemål. Nämndens dom överklagas i hovrätten.

[10] Se fastighetsbildningskommitténs betänkande med förslag till fastighetsbildningslag (SOU 1963: 68) sid. 697 ff.

5. Vissa frågor angående bevisning, tidsutdräkt och kostnader

Det muntliga förfarandets överlägsenhet över det skriftliga ligger frånsett förlikningstillfällena främst i möjligheten att avsevärt tillförlitligare värdera bevisningen. Renodlat skriftligt förfarande kan därför anses acceptabelt endast i lagsöknings- eller annan summarisk process, t. ex. i avhysningsmål, eller om målet är av utpräglat teknisk natur eller avser uteslutande rättstillämpning.

Förfarandet enligt RB förutsätter att parterna tvingas till aktivitet, så att bevisningen kommer fram samlad och ej alltför sent, och att domstolen bedömer bevismaterialet under parternas kontroll i ett sammanhang och grundar sitt avgörande direkt härpå.

Hyresregleringsprocessen i första instans avviker från civilprocessen såtillvida, att parternas aktivitet delvis kan ersättas av intresserepresentanternas kännedom om förhållandena. Detta kan i viss mån komma att leda till att avgörandet grundas på omständigheter, över vilka parterna ej haft tillfälle att yttra sig. Om motiveringen är upplysande, vilket emellertid sällan är fallet, kan bristen botas i överinstansen. Hyresregleringsprocessens största svaghet torde emellertid ligga i frånvaron av muntlighet i överinstansen. De som deltagit i hyresrådets avgöranden har en stark känsla av svårigheten att tillförlitligt bedöma såväl utredningen vid underinstansen som det nya skriftliga material — särskilt intyg och liknande — som inkommer till hyresrådet. Den angivna bristen har man ej i högre grad sökt avhjälpa genom återförvisning.

Det skriftliga systemets största fördel ligger i att prövningen — under förutsättning att förfarandet är väl ordnat och prövningsmyndigheterna har resurser att bemästra måltillströmningen, vilket ingalunda alltid är fallet[11] — kan gå relativt fort och i att kostnaderna kan bli väsentligt lägre än i ett muntligt förfarande. Dessa fördelar måste dock i många mål av stor vikt för den enskilde vägas mot de bättre möjligheter, som det muntliga förfarandet kan erbjuda i fråga om parternas rätt att fullständigt utveckla sin talan och beträffande den tillförlitligare bevisbedömningen. Med lämpliga regler om skyndsamhet i processen kan f. ö. skillnaden i tidsutdräkt mellan muntlig och skriftlig process bli mindre betydande.

6. Pågående reformarbete

Av stort intresse för hyresmålens vidkommande är *domstolskommitténs* pågående arbete. Av direktiven för denna kommitté torde man bl. a. kunna draga slutsatsen, att antalet underrätter kan komma att avsevärt nedbringas och flera domare tjänstgöra i varje underrätt. Detta bör kunna leda till

[11] Se bl. a. Holmgren, Några reformfrågor rörande förvaltningsrättsskipningen, SvJT 1965 s. 571—573.

att domstolarna får större erfarenhet av särskilda slags mål, t. ex. hyresmål, och att viss specialisering kan ske inom domstolen. I en inom domstolskommittén i november 1965 upprättad promemoria överväges en minskning av antalet domkretsar från nuvarande 148 till omkring 80, uppbyggda på grundval av kommunblocken och utan avseende å nuvarande domkretsgränser eller tings- och kansliorter. Det kan likväl anses ovisst om en så långtgående reform kommer till stånd.

Domstolskommitténs direktiv pekar även på åtgärder för ökad koncentration av bevisningen till underrätten och överhuvudtaget på att processens tyngdpunkt i högre grad än vad nu är fallet bör förläggas dit. En reform i den riktningen är uppenbarligen av stor betydelse för de rättssökande, i det att underrättsförfarandet därigenom kan väntas bli effektivare. Reformen kan också antagas nedbringa kostnaderna och tidsutdräkten och är därför av stor vikt för hyresmålens del.

Under 1965 framlades ett betänkande med förslag till ny lagstiftning om *rättegångshjälp*, avsedd att ersätta den nuvarande lagen om fri rättegång.[12] Förslaget kan sägas — utom andra fördelar — ha den stora betydelsen att det utsträcker området för ekonomisk rättegångshjälp till vad som brukar kallas den processuella medelklassen, nämligen till dem vilkas inkomster ej är tillräckligt låga för att de f. n. skall kunna få fri rättegång men vilkas ekonomiska situation likväl är sådan att en processkostnad är en ytterst allvarlig sak. Remissgranskningen av förslaget har varit gynnsam. Proposition har icke framlagts till 1966 års riksdag. Den föreslagna reformen är utomordentligt angelägen även för hyresmålens vidkommande.

[12] SOU 1965: 13.

Kap. II

Besittningsskyddslagen

1. Lagstiftningen

Departementspromemorian förutsatte att hyresgästen, om förlikning ej kunde träffas mellan parterna, skulle ha att påkalla besittningsskydd genom att instämma hyresvärden till domstol.[1] Promemorian hänvisade vidare till lämpligheten av att hänskjuta tvisten till medling i de orter där medlingsnämnd enligt 1939 års lagstiftning fanns inrättad.

Vid remissgranskningen föranledde detta förslag ett flertal remissmyndigheter att uttala farhågor och betänkligheter i skilda hänseenden och att föreslå olika åtgärder; endast några få organ föreslog emellertid att tillämpningen icke skulle uppdragas åt domstolarna.[2] Med anledning av remissyttrandena anförde departementschefen:[3]

Enligt min mening vilar promemorians förslag på en principiellt riktig grund. Tillämpningen av en lag, som reglerar rättsförhållandet enskilda emellan, bör under normala förhållanden icke utan tvingande skäl uppdragas åt annat organ än allmän domstol. I förevarande fall skulle man möjligen kunna överväga att låta domstolens prövning omfatta allenast frågan huruvida rätt till nytt hyresavtal föreligger. Hyresvillkoren skulle däremot bestämmas av annat organ. En förebild härtill finner man i den ordning som gäller för s. k. sociala arrenden.[4] Med de regler, som jag i det föregående förordat, bör det emellertid vara möjligt för domstolen att fastställa hyresvillkoren utan alltför stor omgång. Det synes därför knappast erforderligt att uppdela avgörandet på olika organ. En sådan ordning skulle för övrigt vara förenad med vissa praktiska olägenheter. Vid bedömandet av frågan i vad mån genomförandet av förslaget är ägnat att öka domstolarnas arbetsbörda bör observeras, att de nya reglerna icke är avsedda att gälla, där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd är tillämpliga. Med de förslag, som jag i det föregående tillstyrkt i fråga om avveckling av hyresregleringen, blir tillämplighetsområdet för de nya reglerna till en början relativt snävt begränsat. Det synes därför icke behöva befaras, att domstolarna skall bli alltför mycket betungade under den första tiden. De erfarenheter, som kan vinnas under denna tid, får givetvis beaktas, då frågan framdeles uppkommer om ytterligare avveckling av hyresregleringen. Det bör också bli tillfälle att ompröva hithörande spörsmål, då man framdeles skrider till att utarbeta definitiva bestämmelser om besittningsskydd. Jag finner därför icke anledning att nu frångå förslaget att tillämpningen av lagen skall ankomma på allmän domstol.

[1] Lundvik s. 12.
[2] Prop. 1956:168 s. 67—69.
[3] Prop. 1956:168 s. 78.
[4] Jfr 53—55 §§ AL.

2. Praxis

Av sammanställningen i bilaga B till betänkandet framgår, att under den undersökta tiden, drygt åtta år, anhängiggjorts 427 mål enligt BesL men att en anmärkningsvärt stor del av målen återkallats. Då hyresregleringens avveckling beträffande bostäder ej nått de största orterna, dominerar målen angående lokaler, och med hänsyn till lokalavvecklingens begränsade omfattning i de allra största städerna avser målen där endast garage 77 av de 118 domsagorna och 21 av de 39 rådhusrätterna har haft erfarenhet av besittningsskyddsmål enligt BesL.

Även om BesL tillämpats betydligt oftare än man i regel känt till i diskussionen angående hyresregleringens avveckling, måste materialet bedömas med viss försiktighet, eftersom det, såsom framgått här ovan, inte är så allsidigt som man skulle önska.

Vissa slutsatser i fråga om proceduren kan emellertid dragas vid en närmare genomgång av materialet. *Talans väckande* vållar inga svårigheter. Domstolarna nöjer sig med en enkel uppgift om att hyresavtalet uppsagts och att hyresgästen enligt någon eller några av de i 1 § BesL angivna grunderna begär nytt hyresavtal. Enligt HL:s uppsägningsregler föreligger ej skyldighet att angiva grunden för uppsägningen eller om den avser avflyttning eller ändring av hyresvillkor. Denna brist täcks dock delvis genom regeln i 4 § BesL att fristen för anhängiggörande av talan anknyts till skriftligt meddelande att avflyttning fordras. Hyresvärdens skäl att påfordra avflyttning framkommer, om ej tidigare, då han ingår i svaromål vid förberedelsen. Om tvisten mellan parterna egentligen angår icke rätten att bo kvar utan villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, brukar detta framkomma antingen i stämningsansökningen eller vid förberedelsen, och målet preciseras i så fall till att gälla endast villkoren.

Att så många *återkallelser* gjorts sedan talan väckts torde visa att rätt anordnad medling, har en stor uppgift att fylla. I en del fall är det uppenbart, att kontakterna parterna emellan varit bristfälliga och att stämning därför strängt taget ej behövt ske. I omkring 35 % av de i bilaga B såsom avgjorda antecknade målen i underrätt har en mellan parterna träffad *förlikning stadfästs* av domstolen. Å andra sidan torde, även om medlingen ej givit resultat, parterna dock genom medlingen ofta ha kommit närmare varandra, så att de senare kunnat förlikas vid eller utom domstolen.

Domstolarna har med ytterst få undantag handlagt målen med stor *skyndsamhet*. Nämnvärda dröjsmål har nästan alltid berott på att part velat ha uppskov, en begäran som motparten sällan motsatt sig. Överhuvud taget kan genomgången av domstolsakterna sägas ge vid handen, att de många

fördelarna hos rättegången i tvistemål blivit väl utnyttjade i besittningsskyddsmålen.

Såsom framgår av bilaga B har 40 mål *fullföljts* till hovrätt och 16 mål till högsta domstolen. I 6 mål beviljades prövningstillstånd.

I ett antal mål har *handläggningstiderna* undersökts. Resultatet återges här nedan.

Tid mellan talans väckande och underrättens dom:

Tid	0—2 mån.	2—4 mån.	4—6 mån.	6—8 mån.	8—10 mån.	10—12 mån.	1—1½ år	Undersökta mål
Antal mål	28	20	17	8	8	7	1	89

Tid mellan talans väckande och hovrättens dom:

Tid	2—4 mån.	4—6 mån.	6—8 mån.	8—10 mån.	10—12 mån.	1—1½ år	2—3 år	Undersökta mål
Antal mål	1	4	8	7	4	5	4	33

Tid mellan talans väckande och HD:s avgörande (dom eller beslut att prövningstillstånd ej meddelats):

Tid	4—6 mån.	6—8 mån.	8—10 mån.	10—12 mån.	1—1½ år	1½—2 år	2—3 år	Undersökta mål
Antal mål	1	—	1	4	4	2	1	13

En jämförelse i fråga om processtidens längd mellan å ena sidan målen enligt BesL samt å andra sidan tvistemål i allmänhet i underrätterna och s. k. förtursmål (bl. a. BesL-mål och andra hyresmål) i allmänhet i HD — för hovrätterna finns ej motsvarande uppgifter — kan, med reservation för svårigheten att dra noggranna slutsatser av materialet, anses visa att målen enligt BesL går ungefär lika fort i underrätt som tvistemål i allmänhet och avgörs tidigare, från anhängiggörandet räknat, i HD än förtursmålen i allmänhet.

Även *rättegångskostnaderna* har undersökts. Följande resultat redovisas.

I 84 undersökta vid *underrätt* handlagda mål har 153 parter yrkat ersättning för rättegångskostnader med nedan angivna belopp:

Kr	0—250	251—500	501—750	751—1 000	1 001—1 500	1 501—2 000	2 001—3 000	3 001—4 000	över 4 000	S:a
Antal fall....	12	31	24	31	27	18	5	4	1	153

I 30 undersökta i *hovrätt* handlagda mål har 45 parter yrkat ersättning med följande belopp:

Kr	0—200	201—400	401—600	601—800	801—1 000	1 001—1 500	1 501—2 000	2 001—3 000	över 4 000	S:a
Antal fall....	5	10	8	8	3	2	4	2	3	45

I 11 undersökta till *HD* fullföljda mål har 13 parter yrkat ersättning med följande belopp:

Kr	0—300	301—500	501—1 000	1 001—1 600	S:a
Antal fall	6	2	2	3	13

Den i tvistemål i allmänhet på senare år konstaterade tendensen, att en part ytterst sällan utför sin talan utan *ombud,* är märkbar även i mål enligt BesL. På hyresvärdssidan har advokaterna varit i majoritet, men som ombud har även uppträtt fastighetsägarorganisationernas förtroendemän. Hyresgäster har i mål om bostäder företrätts i ungefär lika hög grad av advokater som av hyresgästföreningarnas ombudsmän, medan advokater varit vanligare i lokalmål.

Kap. III

Medling i hyrestvister

1. 1939 års lag

1939 års lag om medling i hyrestvister har i svensk hyreslagstiftning endast en kortvarig föregångare, nämligen 1916 års förordning om medling i vissa hyrestvister m. m. Då hyresstegringen under första världskriget snart visade sig påkalla andra åtgärder, lämnade medlingsförordningen redan efter ett år plats för den första lagen mot oskälig hyresstegring.[1] 1916 års förordning blev tillämplig efter beslut av vederbörande kommuner och hade även sakligt ett tämligen begränsat tillämpningsområde.

1939 års lag tillkom på förslag av hyreslagstiftningskommittén. Mot bakgrund av vissa svårigheter på hyresmarknaden ansåg kommittén att man borde inrätta ett effektivt förlikningsorgan, som dock icke borde finnas i varje kommun utan endast där Kungl. Maj:t förordnade därom efter framställning av kommunen.[2]

1939 års lag hann icke avsätta några märkbara spår, innan hyresregleringen gjorde det särskilda medlingsinstitutet tills vidare överflödigt. I Stockholm förekom under tiden januari 1941—juni 1942 59 medlingsärenden. Av dessa förliktes 31, i 3 ärenden förkastades medlingsförslaget, talan återkallades i 9 fall, då den befanns ogrundad, talan återkallades före handläggningen i 3 fall, ett ärende avvisades, ett ärende avskrevs på grund av båda parters utevaro och i 3 fall återkallades talan på grund av den vid slutet av perioden förestående hyresregleringen. Om man särskiljer de olika frågor som förekom i ärendena — det kunde vara två eller flera i varje mål — finner man följande (antalet förlikta frågor inom parentes): värme- och varmvattenfrågor 20 (12), hyreshöjning 12 (5), nedsättning 9 (8), skadestånd 9 (9), reparationsfrågor 6 (4), uppsägningar till avflyttning från bostad 5 (3), ersättning på grund av avflyttning från lokal 2 (2). I skadeståndsfrågorna åberopades i allmänhet HL:s skadeståndsregler till förmån för hyresgästen. Begäran om nedsättning av hyra grundades i allmänhet på försämring av hyresförmånerna. Ehuru materialet är begränsat till den nämnda korta tiden ger det intryck av att medlingen sköttes mycket väl och att alla möjligheter till förlikning tillvaratogs.[3]

[1] Se härom i SOU 1942: 14 s. 13—14.
[2] SOU 1938: 22 s. 161.
[3] Jfr HLK s. 107.

2. Medlingsnämndens organisation m. m.

Medlingsnämnd består enligt 1939 års lag av ordförande, som skall vara lagfaren och förordnas av socialstyrelsen, samt två ledamöter företrädande partsintressena och valda av kommunen. Lagen innehåller intet om förslagsrätt för intresseorganisationerna.

Varje hyrestvist, som icke dragits inför domstol, överexekutor eller skiljemän, må hänskjutas till nämnden. Domstol kan också förordna att där anhängig tvist helt eller delvis skall handläggas av medlingsnämnden. Om den part som påkallat medling uteblir, avskrivs ärendet. Om motparten uteblir, kan han föreläggas vite; kommer han likväl ej och finner nämnden icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. Om båda parter inställer sig, har nämnden att klarlägga tvistefrågan och söka åvägabringa förlikning. Besiktning kan ske. Protokollet skall upptaga en kortfattad redogörelse för tvisten jämte parternas yrkanden och medgivanden samt för vad i övrigt förekommit. Ersättning till ordföranden och ledamöterna utgår från kommunen.

3. Hyresnämnden som medlingsorgan

Enligt 13 § HyReL skall hyresnämnd, där sådan finns, tjänstgöra som medlingsnämnd. Så länge hyresregleringen upprätthölls i sin ursprungliga omfattning i avseende å olika slags hyresobjekt fanns icke stort utrymme för hyresnämnden att verka som medlingsnämnd. I praxis har hyresnämnderna dock under denna tid ibland fungerat som medlingsnämnd på områden, där avtalsfrihet rått, t. ex. beträffande ersättning för värme och varmvatten. Beträffande förfarandet hos hyresnämnden som medlingsnämnd gäller 1939 års lag i tillämpliga delar.

Hyresregleringens regionala och kategorimässiga avveckling sedan slutet av 1950-talet har lett till dels att hyresnämndernas verksamhet som medlingsnämnd fått avsevärd omfattning i fråga om lokaler i de orter, där regleringen hävts beträffande dessa, dels att åtskilliga kommuner sett sig föranlåtna att i anledning av regleringens totala avveckling därstädes begära, att särskild medlingsnämnd skulle inrättas enligt 1939 års lag. Hyresnämndernas och medlingsnämndernas medlingsverksamhet har redovisats i bilaga C till betänkandet, till vilken hänvisas.

I fråga om hyresnämndens sammansättning må här erinras om att dels till skillnad från medlingsnämnden ordföranden icke behöver vara lagfaren, ehuru han i praktiken oftast är det, dels att i hyresnämnden sitter en särskild ledamot, företrädande affärsdrivande hyresgäster, i mål om lokaler.

4. Medlingens betydelse och resultat

Då BesL genomfördes, anknöt man enligt 4 § rättegångens anhängiggörande till medlingen på så sätt, att hyresgästen, i stället för att väcka talan vid domstol inom därför stadgad frist, ägde efter avslutad medling utan att förlikning träffats åtnjuta viss tid för talans väckande. Ett betydande antal av de mål, som under den av oss undersökta tidsperioden anhängiggjorts enligt BesL har föregåtts av medling.

Det förhållandet att hyresregleringen i större orter endast — frånsett möblerade lägenheter — avvecklats beträffande lokaler, innebär att ett antal erfarna hyresnämnder fått omfattande uppgifter även såsom medlingsorgan, medan de särskilt inrättade medlingsnämnderna verkat i orter, där medlingsuppgifterna i allmänhet ej varit så många.

Ett allmänt intryck från genomgången av medlingsnämndernas och hyresnämndernas handlingar är att medlingsverksamhetens kvalitet och effektivitet är ojämn. Det finns nämnder, där praktiskt taget varje tvist förlikts, medan andra nämnder redovisat nästan enbart medlingar utan resultat. Med visst fog kan det sägas, att sådana hyresnämnder, som enligt erfarenheterna från hyresregleringspraxis varit kända för säkerhet och effektivitet vid handläggning av mål enligt HyReL, visat samma egenskaper som medlingsorgan. De särskilt inrättade medlingsnämnderna har som regel icke haft så omfattande verksamhet, att något generellt omdöme om dem kan göras; vissa av dem har gjort ett utmärkt arbete, medan å andra sidan de egentliga felaktigheter och mera påtatgliga brister i förfarandet som påträffats huvudsakligen hänför sig till vissa av de särskilda medlingsnämnderna.

Nämnderna har överlag varit måna om snabbhet i förfarandet. Parternas ståndpunkter har emellertid ej så sällan blivit bristfälligt klarlagda, och det finns åtskilliga exempel på att en träffad förlikning blivit oklart uttryckt i protokollet.

Stundom har det dröjt alldeles för länge från det Kungl. Maj:t beslutat inrätta medlingsnämnd i en kommun till dess socialstyrelsen utsett ordförande. Det har upplysts att man ofta haft svårt att hitta villiga och lämpliga ordförande.

De här beskrivna olägenheterna får emellertid icke undanskymma att medlingen även enligt 1939 års lag varit av stor betydelse. Många motsättningar mellan parterna har kunnat utjämnas och domstolarna har icke behövt taga befattning med så många hyrestvister som eljest skulle blivit fallet. Även i många fall, där förlikning ej kommit till stånd, har parterna kommit närmare varandra, och det är sannolikt att medlingen underlättat tvistens biläggande i åtskilliga av de fall, där förlikning senare antingen stadfästs av domstolen eller träffats utanför denna. Erfarenheterna ger vid handen att medlingens rätta anordnande måste vara en synnerligen viktig uppgift inom hyreslagstiftningen.

Kap. IV

Hyreslagskommittén och remissgranskningen

1. HLK:s förslag

Valet av prövningsorgan i optionsproceduren

HLK[1] erinrade om huvudprincipen att tvister mellan enskilda skall avgöras av allmän domstol, i enlighet varmed även hyrestvister i allmänhet föll under dess kompetens. Det kunde, anförde HLK, redan med hänsyn härtill synas ligga nära till hands att låta jämväl optionsmålen avgöras av allmän domstol. Så hade man också ansett vid tillkomsten av BesL. Önskvärdheten av att i optionsmålen ha tillgång till alla de bevismedel, som står till buds inför allmän domstol, talade också med styrka för att hänvisa dessa mål till sådan domstol. HLK fortsatte:

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 tillrådligt 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 avgörande lätt kunna uppstå. Visserligen kunna mål, som röra frågan om hyresgästen är berättigad till nytt hyresavtal eller pliktig att flytta, icke gärna antagas bliva så talrika, att tillskottet av dem skulle göra domstolarnas arbetsbörda övermäktig. Att det i allmänhet icke ligger i en hyresvärds intresse att söka bliva 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 bliva 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 hyresmål. En sådan ordning skulle givetvis vara ägnad att befordra rättsskipningens snabbhet. Processkostnaderna skulle i denna frekventa målgrupp bliva 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 bliva 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 som enda instans i hithörande mål. En organisation med enbart lokala domstolar lider av den svagheten, att en enhetlig rättstillämpning icke går att

[1] S. 105—107.

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 lärer 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.

På anförda skäl avstod HLK från tanken på specialdomstolar och valde allmän domstol som prövningsorgan i optionsmål av alla slag.

Medlingens ställning

Under erinran om att det var angeläget att begränsa tillströmningen av optionsmål till domstolarna och att med hänsyn till processkostnaderna vidtaga sådana åtgärder, att tvisterna kunde lösas i andra och mindre kostnadskrävande former än civilprocessens, uppehöll sig HLK i fortsättningen vid frågan om medling i hyrestvister och yttrade[2]:

Det 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 åvägabringa förlikning i förekommande tvister samt att de jämväl i övrigt fungerat på förtjänstfullt sätt. Det faller sig därför naturligt att söka förverkliga den eftersträvade 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 bestämmande, 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 op-

[2] S. 107—108.

tionsmål, 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.

HLK föreslog sålunda att optionsmål regelmässigt skulle föregås av medling, som skulle vara kostnadsfri. Medlingsnämnderna skulle ha en ordförande samt två intresserepresentanter. Om skiljeavtal och vissa andra förutsättningar förelåg skulle medlingsnämnden kunna fungera som skiljenämnd.[3]

Förfarandet i optionstvister

Mot bakgrunden av vad sålunda föreslagits diskuterade HLK[4] härefter huruvida man i procedurhänseende borde skilja mellan olika uppsägningsfall — för avflyttning eller för ändring av hyresvillkoren — men fann en sådan åtskillnad svårgenomförbar bl. a. med hänsyn till det nära sambandet mellan uppsägningsgrunderna och till möjligheten att ändra talan.

Proceduren föreslogs utformad sålunda, att om parterna efter uppsägning ej kunde nå samförstånd hyresvärden skulle giva hyresgästen tillkänna, att han hade att inom en månad hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, om han icke fann sig i att flytta. Försatt hyresgästen denna frist, förlorade han sin rätt till nytt hyresavtal. Medlingsnämnden skulle klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Strandade medlingen skulle nämnden i samband med att den skilde ärendet ifrån sig upplysa, att hyresgästen, om han ville komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, hade att väcka talan härom inom en månad från det ärendet avskrevs. Försatt hyresgästen denna tid, förlorade han sin rätt till nytt hyresavtal. Biföll domstolen hyresgästens talan om nytt hyresavtal, skulle domen anses som nytt hyresavtal. Om optionstalan icke bifölls, blev hyresgästen enligt allmänna regler skyldig att flytta vid hyrestidens utgång eller, om hyrestiden redan gått till ända, genast. Domstolen ägde emellertid förordna om anstånd med lägenhetens avträdande. Hade tvisten icke avgjorts, när hyrestiden utlöpte, ägde hyresgästen utan hinder av att hyrestiden utgått kvarsitta i lägenheten, till dess saken avgjorts. För tid då hyresgästen sålunda kvarsatt utöver hyrestiden skulle de förut gällande hyresvillkoren provisoriskt tillämpas i avbidan på att de slutliga villkoren för samma tid genom avtal eller rättens avgörande bestämdes. Regler av detta innehåll intogs i 45—49 §§ av förslaget.

[3] HLK s. 221—226.
[4] S. 108—109. Se närmare kap. VI här nedan.

Förfarandet i andra mål

Enligt HLK:s förslag skulle hyresgästens ersättningskrav mot hyresvärden på grund av *obefogad vägran att förlänga hyresavtal rörande lokal* väckas i vanlig tvistemålsordning men enligt 53 § förslaget vara beroende av att hyresgästen inom viss tid från uppsägningen gav hyresvärden tillkänna, att han önskade behålla lägenheten. Härutinnan överensstämde HLK:s förslag i huvudsak med vad som gäller enligt 38—39 §§ HL. Medling skulle icke vara obligatorisk men HLK framhöll, att den föreslagna utbyggnaden av medlingsverksamheten skulle bereda ökade möjligheter för part, som så önskade, att till medling hänskjuta jämväl tvister varom nu är fråga.[5]

För de fall, där enligt HLK:s förslag *överlåtelse av hyresrätt* skulle få ske även utan hyresvärdens samtycke — samboendefallet, dödsbofallet och rörelsefallet — föreslog HLK att tillstånd skulle sökas genom talan mot hyresvärden vid domstol. Medling nämndes ej i detta sammanhang men kunde uppenbarligen förekomma på initiativ av part eller efter hänskjutande från domstolen.[6]

Medlingsverksamhetens organisation

Vid övervägande av medlingsdistriktens lämpliga storlek fann HLK en indelning som anslöt sig till den judiciella indelningen vara att föredraga. Varje stad med rådhusrätt och varje domsaga borde därför ha medlingsnämnd; annan indelning — uppdelning eller sammanslagning — borde dock få beslutas av Kungl. Maj:t. HLK antydde att man, om de kommunala enheterna i framtiden blev större, kunde överväga att anknyta medlingsverksamheten till den kommunala indelningen.[7]

Liksom enligt 1939 års lag skulle medlingsnämnden bestå av ordförande och två ledamöter. Till skillnad från 1939 års lag föreslogs ej ovillkorligt krav på att ordföranden skulle vara lagfaren; lagfaren person skulle utses om lämplig sådan fanns att tillgå. Av ledamöterna skulle en representera fastighetsägarintresset och en hyresgästintresset, varvid till skillnad från 1939 års lag men i överensstämmelse med HyReL hyresgästrepresentanten i ärende angående lägenhet, som uthyrts för drivande av förvärvsverksamhet, skulle ersättas av ledamot som drev sådan verksamhet i förhyrd lägenhet. Ordföranden och ledamöterna skulle utses av länsstyrelsen, de senare efter att sådan sammanslutning, som kunde anses representativ för sin intressegrupp, fått tillfälle avge förslag. Förordnande skulle gälla tre år. Vad nu sagts om ordförande och ledamot gällde även dessas suppleanter.[8]

Liksom enligt 1939 års lag skulle medling kunna äga rum både i rättstvist och i intressetvist. Enär medling ansågs i allmänhet böra förekomma i

[5] HLK s. 117—118.

[6] Se HLK:s förslag 10 och 11 §§ samt motiven sid. 152, 153 och 160 ävensom förslaget till lag om medling i hyrestvister 4 § andra stycket och motiven sid. 222—223.

[7] HLK s. 221.

[8] HLK s. 221—222.

optionstvist, måste från den i 1939 års lag uttryckta grundsatsen, att nämnden icke fick taga befattning med tvist som dragits inför domstol, såtillvida göras avvikelse, att om hyresgästen hänsköt optionstvist till medling samtidigt som hyresgästen drog saken inför domstol, medling borde ske och rättegångsmålet vila i avbidan på resultatet av medlingsförfarandet. Enligt HLK:s förslag skulle domstol också, såsom enligt 1939 års lag, kunna hänskjuta tvist till medling. HLK föreslog att denna rätt icke skulle vara beroende av parts yrkande, vilket innebar avvikelse från 1939 års lag och överensstämde med 42 kap. 17 § RB.[9]

Förfarandet inför medlingsnämnden skulle enligt HLK:s förslag i allt väsentligt överensstämma med 1939 års lag. Dock skulle nämnden icke ovillkorligen behöva framlägga eget medlingsförslag; fall kunde nämligen förekomma, då det var uppenbart att förutsättning för förlikning saknades. Vidare skulle, då medlingen avslutades utan förlikning, parterna erhålla skriftligt meddelande härom med angivande av dagen då ärendet avskrevs och med upplysning tillika angående vad hyresgästen hade att iakttaga för att vara bibehållen vid sin rätt att påkalla nytt hyresavtal (jfr 46 § tredje stycket HLK:s förslag).[10]

Vad angår protokollföringen inför nämnden föreslog HLK, enär protokollering av parts yrkanden och medgivanden skulle tynga förhandlingen och kunde befaras ogynnsamt inverka på parts beredvillighet att förlikningsvis ändra sina positioner, att protokolleringen icke skulle omfatta yrkanden och invändningar, ändringar däri samt medgivande av motpartens yrkanden i annat fall än då nämnden hade att avgöra tvisten genom skiljedom. Såväl träffad förlikning som framlagt men ej antaget förlikningsförslag borde intagas i protokollet.[11]

Medlingsnämnden som skiljenämnd

Enligt 46 § första stycket HL får avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, enligt vilket framtida tvist skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen, ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten. I analogi härmed innehåller 8 § BesL, att avtal, enligt vilket framtida tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om villkoren däri skall hänskjutas till skiljemän utan förbehåll om klanderrätt, är utan verkan. Vidare innehåller 46 § andra stycket HL en regel om ogiltighet av i skiljeavtal meddelade bestämmelser om utseende av skiljemän m. m.[12]

HLK upptog i 60 § HL:s nu angivna bestämmelser med den ändringen att vad om utseende av skiljemän föreskrivits icke skulle utgöra hinder för att i skiljeavtalet utse medlingsnämnden till skiljenämnd. I motiveringen

[9] HLK s. 222—223.
[10] HLK s. 223—225.
[11] HLK s. 227—228.
[12] Walin s. 344, Hedfeldt s. 311, HLK s. 215—216.

till den föreslagna medlingslagen anförde HLK[13] att nämnden skulle ha att tjänstgöra som skiljenämnd under förutsättning att tvisten enligt laga skiljeavtal — varmed här avsågs avtal som enligt 46 § HL (60 § HLK:s förslag) kunde göras gällande — skulle hänskjutas till avgörande av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen, att parterna i skiljeavtalet eller sedermera utsett medlingsnämnden titll skiljenämnd, att icke rättegång eller lagsökning pågick rörande tvisten — dock att rättegång icke skulle hindra skiljemannaförfarandet, om anmälan om målets nedläggande gjorts hos rättens ordförande — samt att framställning om skiljedom gjorts hos nämnden. Däremot fann HLK icke tillräcklig anledning föreligga att, om skiljeavtal slutits med rätt för parterna att klandra skiljedomen, tillhandahålla ytterligare en instans utöver de allmänna domstolarna för tvistens avgörande. I övrigt hänvisades till lagen om skiljemän. Någon bestämmelse som i enlighet med 8 § BesL uttryckligen förbjöd tillämpning av skiljeavtal rörande framtida tvist om villkoren i nytt hyresavtal fanns ej i HLK:s förslag. Men enär villkoren även enligt HLK är en integrerande del av besittningsskyddet torde det kunna antagas att skiljedomsförbudet hade samma räckvidd som enligt BesL.

De av HLK föreslagna särskilda reglerna om medling upptogs i ett förslag till ny lag om medling i hyrestvister.

2. Remissgranskningen

Av de remissorgan, vilkas utlåtanden tyder på att de beaktat frågorna om förfarandet, har följande tillstyrkt eller i allt väsentligt ej haft någon erinran mot HLK:s förslag att domstol skulle vara prövningsorgan: *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, statskontoret, lagberedningen,* med vilken *familjerättskommittén* instämde, *socialstyrelsen, järnvägsstyrelsen, ÖÄ, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Kronobergs, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Örebro, Gävleborgs* samt *Norrbottens län, häradshövding-* och *stadsdomarföreningarna, stadsförbundet, fastighetsägareförbundet, Statstjänstemännens Riksförbund* och *köpmannaförbundet.*

Av de sålunda i princip tillstyrkande yttrandena framgår bl. a. följande.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anförde:

Med hänsyn till den obenägenhet för processer som torde utmärka medborgarna i gemen hade det varit lyckligare om prövningen kunnat ske i annan ordning än i ordinär process. Förutom den självövervinnelse, det besvär och de kostnader som en sådan process innebär tillkommer det förhållandet att domstolarna redan i allmänhet är överhopade av göromål i sådan grad, att avgörandet av målen kan tänkas komma att dra ut på tiden med åtföljande långvarig ovisshet för parternas del. Det kan emellertid förmodas att förlikning i många fall skall kunna uppnås inför de medlingsnämnder som obligatoriskt skall ha att klarlägga tvistefrågorna

[13] HLK s. 225.

och söka förlika parterna. Av vikt synes också vara att en icke ringa del av lägenhetsbeståndet förvaltas av kommunala eller allmännyttiga bostadsföretag, som arbetar utan enskilt vinstintresse. Länsstyrelsen finner i likhet med kommittén att förutsättningar för införandet av en annan ordning för handläggningen av optionstvister än den som äger rum vid allmän domstol icke torde vara för handen. Det är att hoppas att medlingsnämnderna genom att för parterna klarlägga tvistefrågorna skall kunna verksamt bidraga till att förhindra uppkomsten av åtskilliga hyresmål.

Häradshövdingföreningen betonade svårigheterna vid fastställandet av de nya hyresvillkoren (45 § HLK:s förslag) och fortsatte:

Betänkligheterna hänföra sig till risken att en skälighetsprövning kan medföra ökad arbetsbelastning för domstolarna samt till vikten av att ifrågavarande mål avgöras utan onödig tidsutdräkt. Emellertid förlitar sig föreningen, såsom kommittén uppenbarligen gjort, på att förefintligheten av förhandlingskraftiga partsorganisationer och den tillskapade medlingsnämnden skall effektivt begränsa antalet hyresmål i domstolarna.

Stadsdomarföreningen sade sig ha beaktat att prövningens förläggande till allmän domstol kunde innebära en allvarlig påfrestning på domstolarna och fortsatte:

Förslaget att tvister av detta slag först skola hänskjutas till en särskild medlingsnämnd är synnerligen välbetänkt och det är en angelägenhet av största vikt att förfarandet inför medlingsnämnden i så stor utsträckning som möjligt leder till en uppgörelse mellan parterna. Därvid åsyftas särskilt de olägenheter som skulle uppstå för enskilda parter, om tvisterna i alltför stor utsträckning skulle komma att gå vidare till allmän domstol. Man torde nämligen böra utgå ifrån att biträdeshjälp blir nödvändig inte enbart för anhängiggörandet av målen utan även för talans utförande. Av avgörande betydelse i dessa mål lär väl bli framskaffandet av bevisning och förebringandet av denna, och detta torde i regel överstiga förmågan hos parterna själva. Kostnaderna för rättegångsförfarandet torde också kunna förväntas bli förhållandevis betydande. Från dessa och andra synpunkter betraktar styrelsen medlingsnämndens verksamhet såsom synnerligen betydelsefull. Styrelsen skulle fördenskull gärna ha sett att medlingsnämnden givits en starkare ställning. Detta skulle kunna ske, om ett av medlingsnämnden framlagt medlingsförslag bleve för parterna bindande, därest talan vid domstol icke anhängiggjordes inom viss tid från förslagets mottagande. Utan att direkt framlägga något förslag härutinnan vill styrelsen ifrågasätta, huruvida icke frågan härom borde bli föremål för ytterligare överväganden.

Några remissorgan yttrade sig särskilt om medlingsnämnderna. *Lagberedningen,* som fann den föreslagna proceduren tung, antog att det skulle vara en överflödsgärning att för varje ort inrätta medlingsnämnd; alternativ möjlighet att gå direkt till domstol syntes böra finnas. Om hyresvärd väckt talan mot hyresgäst vid domstol, syntes det också naturligt att hyresgästen å sin sida kunde direkt väcka talan om optionsrätt vid domstol. *Statskontoret* ansåg att närmare kännedom om tvisternas antal borde föreligga, innan man avgjorde om medlingsnämnder behövdes i alla orter.

Länsstyrelsen i Östergötlands län fann inte kommitténs skäl för medlingsnämnd godtagbara och yttrade:

För bemästrande av domstolarnas arbetsbörda bör andra medel väljas. Även processkostnadsfrågan är en angelägenhet som — hur utslagsgivande den än kan synas vara för närvarande — måste lösas generellt för civilprocessen men inte tas till intäkt för tillskapande av särskilda organ för en slags förberedande prövning och sovring av uppkommande tvister. För övrigt tvivlar länsstyrelsen på att optionsmålen kommer att medföra någon avsevärd merbelastning för domstolarna. Det inflytande och den auktoritet, som fastighetsägarnas och hyresgästernas intresseorganisationer numera tillvunnit sig, torde borga för att även utan medlingsnämnds medverkan i huvudsak endast sådana mål anhängiggöras vid domstol, som inte kan avgöras inför medlingsnämnden.

Magistraten i Hälsingborg tillstyrkte, med hänsyn till att domstolarnas arbetsbörda särskilt under den första tiden efter hyresregleringens avveckling kunde bli betungande, inrättandet av medlingsnämnder men skulle helst ha sett att de kunnat undvaras, då de lätt kunde komma att uppfattas som en första instans i vissa hyresmål. För att underlätta möjligheterna till en förlikning även vid domstolen syntes det önskvärt att medlingsnämnderna endast undantagsvis begagnade sig av möjligheten att, om parterna ej under förhandlingarna kunde förlikas, framlägga förslag till lösning av tvisten. *Magistraten i Malmö* däremot fann det föreslagna medlingsförfarandet särskilt värdefullt; det var all anledning tro att en hel del tvister härigenom kunde göras upp i godo.

Fastighetsägareförbundet yttrade:

Det är av vikt att medlingsnämndens protokoll göres kortfattade och endast upptar de fakta, som omnämnes i 14 § i förslaget till lag om medling i hyrestvister. Yrkanden och invändningar, ändringar däri eller medgivande av motpartens yrkanden bör sålunda inte antecknas i protokollet, såvida inte tvisten skall avgöras genom skiljedom. Det är också naturligt att parternas sakframställning eller argumentation icke antecknas i vare sig medlingsärende eller skiljedomsärende. Frågan om protokolleringsskyldigheten måste komma att bli av stor betydelse i medlingsärenden. Nämnden kan icke fungera effektivt och lösa sina uppgifter, om parterna bibringas den uppfattningen, att vad som anföres inför nämnden särskilt antecknas och kan åberopas mot parten i ett därpå följande domstolsförfarande. Med den ståndpunkt kommittén angivit i förevarande avseende, synes emellertid parterna kunna utgå ifrån att deras yrkanden och invändningar inför medlingsnämnden endast framförs förlikningsvis.

Intet remissorgan avstyrkte direkt förslaget att optionsprövning borde äga rum inför domstol, men några var tveksamma helt allmänt eller beträffande utformningen. *Hovrätten för Övre Norrland* fann sålunda visserligen domstolsprövning av själva optionsrätten i och för sig lämplig men yttrade å andra sidan:

Den olägenhet som uppkommer genom förfarandets långsamhet måste beaktas; mål av denna art kunna förväntas bli svårare att förlika än övriga. Till dess frågan om optionsrätt blivit slutligt avgjord, skall hyresgästen enligt 47 § i förslaget äga rätt att bo kvar i lägenheten. För hyresvärden måste det uppenbarligen lända till betydande men att under den tid — kanske flera år — som målet vandrar genom instanserna icke få besked om huruvida han kommer att få disponera lägenheten eller ej. Denna olägenhet kan icke antagas bli undanröjd, i vart fall icke helt,

genom möjligheten att i domen förordna, att den må verkställas utan hinder av att den icke äger laga kraft. Högre rätt har möjlighet att meddela inhibitionsbeslut, och det kan också förmodas många gånger bli svårt att ogilla ett inhibitionsyrkande innan målet prövats i dess helhet. Det kan heller icke förväntas, att hyresgästen skall vara särskilt hågad att gå med på ett skiljenämndsförfarande; därpå torde han intet ha att vinna utom möjligen beträffande rättegångskostnaderna. Hovrätten kan för sin del icke finna annan möjlighet att effektivt förkorta förfarandets längd än genom ett eninstanssystem. Denna lösning har visserligen av kommittén förkastats. Som skäl härför har i huvudsak åberopats att man icke kunde räkna med att överallt få tillräckligt kvalificerade ledamöter samt att en enhetlig rättstillämpning icke skulle gå att uppnå, vilket vore särskilt betänkligt i mål angående skyldighet att avflytta. Dessa skäl synes, mot bakgrunden av intresset av att snabbt få klarhet, icke böra väga tyngre än de uppenbara fördelar som skulle ernås med ett eninstanssystem. Målen kunde lämpligen handläggas av allmän underrätt, med ordinarie domare som ordförande och sakkunniga lekmän — ur de kategorier som för medlingsnämndernas del föreslås — såsom bisittare. Och med beaktande av vad kommittén anfört därom att mål av denna art icke kunna antagas bli särskilt talrika kan det, särskilt som avflyttningsanledningarna kunna förväntas bli av de mest skilda slag, ifrågasättas om en enhetlig rättstillämpning kan nås genom fullföljdsrätt. Hovrätten vill därför förorda, att frågor om optionsrätt skola handläggas av allmän underrätt med en för ändamålet avpassad sammansättning samt att talan icke skall få föras mot rättens dom. Vad angår villkoren i nytt hyresavtal gör sig kravet på allmän domstols medverkan icke gällande med samma styrka som då fråga är om optionsrätt. Enligt hovrättens mening vill det tvärtom synas som om, av skäl som i betänkandet anförts, en specialdomstol vore bättre skickad än allmän domstol att handlägga mål av denna art. De skäl som av kommittén anförts mot införande av ett eninstanssystem göra sig ännu mindre gällande när frågan är om mål rörande hyresvillkoren än beträffande optionsmål. Ej heller finner hovrätten betänkligheter möta mot att både allmän domstol och specialdomstol har att pröva mål enligt hyreslagen, därest kompetensfördelningen mellan dem genomföres på sätt av det anförda framgår. Hovrätten förordar därför, att mål om villkoren i nytt hyresavtal skola handläggas av specialdomstolar, lämpligen de av kommittén föreslagna medlingsnämnderna.

Även *advokatsamfundet* föreslog, med liknande motivering, eninstanssystem och yttrade bl. a.:

Även hyresgästen har som regel ett intresse av att få ett snabbt definitivt besked. Det vanliga domstolsförfarandet är otjänligt i tvister av förevarande slag, och om institutet med besittningsskydd över huvud skall införas, måste man tillskapa en domstol, som dömer i första och sista instans. Ur rättssäkerhetssynpunkt kan de nu förefintliga hyresnämnderna ej komma i fråga, utan domstolen måste bestå av åtminstone tre kvalificerade jurister.

Kommerskollegium ställde sig tveksamt och ifrågasatte, med hänsyn till bl. a. domstolarnas stora arbetsbörda och de dryga rättegångskostnaderna, om inte hyresrådet borde behållas som högsta instans. *Göteborgs rådhusrätt* sade sig svårligen kunna undgå det intrycket, att proceduren framstod såsom i hög grad omständlig. Förfarandet inför medlingsnämnd och domstol kunde väntas bli förenat med betydande tidsutdräkt och dryga kostnader.

Härigenom torde i praktiken komma att uppstå allvarliga hinder för vederbörande parter att göra sin rätt enligt lagstiftningen gällande. Det torde jämväl kunna befaras, att optionsreglerna skulle komma att missbrukas i förhalande eller eljest trakasserande syfte. Rådhusrätten förklarade sig emellertid icke beredd att anvisa något alternativ till kommitténs förslag men ville helt allmänt uttala önskvärdheten av förnyade överväganden i denna del i syfte att åvägabringa ett enklare och snabbare förfarande.

Hyresgästernas Riksförbund uttalade stor tveksamhet och anförde:

Det borde närmare ha undersökts om icke ett system av specialdomstolar och en särskild överdomstol i hyresärenden inneburit ett för allmänheten smidigare och billigare förfarande än det nu föreslagna och om icke detta också medfört besparingar för statsverket. Förbundet vill emellertid icke motsätta sig den av kommittén föreslagna proceduren men förutsätter att de föreslagna medlingsnämnderna ges en stark och auktoritativ ställning.

Även *sparbanksföreningen* påtalade den tidsutdräkt som ofta är förenad med rättegång i civilmål. Även om blotta kännedomen härom liksom vetskapen att domstolsförfarandet medför ej oväsentliga kostnader kunde vara ägnad att minska benägenheten att processa och befrämja förlikningssträvanden mellan parterna, fann föreningen anledning till tvekan huruvida ifrågavarande uppgifter borde överlämnas till de allmänna domstolarna. *Tandläkareförbundet* anförde att en hyresgäst i de flesta fall skulle dra sig för att använda domstolsvägen; han riskerade nämligen att kostnaderna kunde bli alltför höga, vartill kom att bevisbördan kunde bli mycket betungande för honom.[12]

Flera remissorgan framhöll nödvändigheten av att domstolsorganisationen förstärktes, om de allmänna domstolarna skulle kunna bemästra målen. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* underströk angelägenheten av att domstolarna sattes i stånd att handlägga mål om förlängning av hyresrätt med tillräcklig snabbhet; genom administrativa bestämmelser borde tillses att sådana mål behandlades med förtur. *Stockholms rådhusrätt* erinrade om att till hyresnämnderna i Stockholm under år 1961 inkom 3 875 mål angående besittningsskydd enligt hyresregleringslagen.

[12] Ang. bevisfrågor se även vad advokatsamfundet anförde i anslutning till hyressättningsreglerna (femte avd. kap II p. 2).

Kap. V.

De sakkunnigas förslag till organisation för hyrestvisternas handläggning

1. Inledning

För bedömningen av hur förfarandet lämpligen bör anordnas i hyrestvister skulle det vara av värde att i någon mån kunna överblicka hur stort antal tvister som kan komma att belasta organisationen i dess olika led. Därvid kan till en början konstateras, att tvister angående förhållanden, som nu regleras av HL, är tämligen ovanliga vid de allmänna domstolarna.[1] Dessa tvister avser företrädesvis betalnings- eller avflyttningsskyldighet. Det kan tilläggas att skadeståndsmål enligt HL är sällsynta. De tvister, som med vårt förslag torde komma att bli dominerande till antalet, utgör de som angår rätt till förlängning av hyresavtal. Det gäller här främst mål om besittningskydd för bostadshyresgäst, vilka i huvudsak motsvarar de nuvarande målen enligt 7, 8 och 8a §§ HyReL samt 1 § BesL i vad gäller bostäder. De i det föregående lämnade uppgifterna om det antal mål av denna art enligt HyReL, som inkommit till hyresnämnderna i rikets tolv största städer, kan ge en ungefärlig uppfattning om hur många besittningsskyddstvister som i större städer med fortsatt brist på bostäder skulle komma att föras till det organ, som först skall upptaga sådana tvister. De anförda siffrorna får i detta sammanhang dock tagas med viss reservation. Antalet mål som enbart rör hyressättning för bostad enligt vårt förslag, d. v. s. där hyresgästen önskar utlösa hyresspärren eller där man vill få förstagångshyra prövad, är svårare att förutspå.

Vad härefter angår tvister om ersättning på grund av obefogad vägran att förlänga lokalhyresavtal så är att märka, att dessa tvister i allmänhet kommer att bringas under prövning först sedan hyresförhållandet upphört. Detta innebär att den omedelbara belastningen på organisationen blir mindre. Det är svårt att bedöma antalet av dessa tvister men det är antagligt att de kommer att belasta organisationen främst i de största städerna.

Slutligen kan beträffande tvister om substitution och sublokation antagas, att de ej kommer att medföra någon svårare belastning på organisationen.

Som framgår av det sagda låter det sig icke göra att närmare bedöma

[1] Stockholms rådhusrätt har i sitt remissyttrande över HLK:s förslag uppgivit att åren 1959, 1960 och 1961 till rådhusrätten inkom 182, 215 resp. 204 mål. Därtill kommer ett fåtal mål enligt BesL avseende garage (se bil. B).

de kommande hyrestvisternas antal men mycket talar för att man bör räkna med en avsevärd tillströmning, i varje fall i bristmarknadslägen. Det är därför av vikt att organisationen göres flexibel i den meningen, att den kan anpassas efter arbetsbelastningen på olika orter och i olika landsändar ävensom efter variationer från tid till annan, därvid inledningsskedet kan innebära särskilda påfrestningar.

Vid övervägandena rörande förfarandets anordnande torde man ha anledning att utgå ifrån att flertalet hyrestvister blir uppgjorda mellan parterna vid enskilda förhandlingar, ofta under intresseorganisationernas medverkan. Hyrestvisterna är som regel av den art att uppgörelse kan nås, om parterna fått tillfälle att väga sina synpunkter och argument mot varandra. Att ett medlingsförfarande verksamt kan bidraga till att minska hyresmålens antal är uppenbart. Detta framgår av erfarenheterna på de orter, där medling i hyrestvister bedrivits effektivt. För att inga möjligheter till biläggande av hyrestvister skall gå förlorade finner vi, att medling bör göras obligatorisk i flertalet hyrestvister. Undantagen härifrån — där emellertid möjlighet att gå till medling ej bör vara utesluten — bör avse dels fall av brådskande karaktär, såsom yrkande om avhysning eller utfående av ogulden hyra i lagsökningsväg, dels ock fall där tvistens särskilda natur medför att den ej bör gå till medling.

Genom detta som regel obligatoriska medlingsförfarande kan enligt vår uppfattning antalet hyrestvister, som förs vidare till rättsligt avgörande, komma att begränsas avsevärt, i varje fall om medlingsinstitutionen ges erforderliga resurser och en stark ställning. Detta återverkar på ställningstagandet till frågan i vilken ordning de efter medling kvarstående tvisterna skall kunna prövas. Här möter emellertid en mångfald andra synpunkter på hur prövningsförfarandet bör vara anordnat, och det är svårt att åstadkomma en lösning som tillgodoser alla berättigade önskemål. Vi har stannat för att som första prövningsinstans föreslå en till den vanliga underrättsorganisationen knuten specialdomstol, bestående av den ordinära underrättens ordförande jämte två lekmannadomare med sakkunskap från vardera partsidan. Därifrån skall part kunna fullfölja sin talan till hovrätt samt — med vissa begränsningar — till högsta domstolen. De närmare överväganden, som ligger bakom vårt förslag, redovisas i det följande.

2. Medling[1]

Det är uppenbart att medlingen bör ha en betydande självständighet och vara skild från den fortsatta prövningen. Endast om medlingsverksamheten kan utövas utan att vad parterna därunder anför, medgiver och bestrider

[1] Vid samtidiga paragrafhänvisningar i detta avsnitt används termen »förslaget» för vårt förslag till ny hyreslag och »MedlL» för vårt förslag till lag om medling i hyrestvister.

till någon del blir processmaterial i ett eventuellt efterföljande domstolsförfarande, kan medlingsinstitutionen få det förtroende som är nödvändigt för att parterna i en hyrestvist skall kunna överlämna sin sak till medling. Medlingen bör ej göras till en del av förberedelsen i tvistemål, emedan en med medlingen sammanhängande domstolsprövning kan befaras hämma den relativa frihet, som medlarna bör ha för att på bästa sätt kunna angripa motsättningarna i ett hyresförhållande.

Medlingsorganet måste erhålla stora personella och administrativa resurser. Detta skall verka med auktoritet och snabbhet. Ordföranden bör vara särskilt lämpad för de speciella uppgifter, varom här är fråga, och kunna sätta dessa framför andra göromål. De intresserepresentanter vilkas medverkan är nödvändig måste ej blott ha vederbörande organisations förtroende utan även vara utvalda så att de representerar ett rikt mått av sakkunskap och omdöme i hyresfrågor. Medlingsdistrikten bör därför göras ganska stora. Medlingsorganets administration måste även vara självständig och får icke utgöra ett påhäng på någon annan myndighet eller skötas i lösa former. Staten bör vara huvudman för denna medlingsorganisation, som i allt väsentligt fyller statliga funktioner.

Medlarna måste ha en betydande frihet i själva förfarandet. Lagstiftningen bör därför uppdra endast en yttre ram och därinom ge medlarna förtroendet att efter eget omdöme handskas med tvistefrågorna. Inga möjligheter att åstadkomma en förlikning får emellertid försummas. Detta bör komma till uttryck i särskilda regler, som befordrar medlarnas aktivitet även i till synes svårförlikta fall och som ger ett framlagt medlingsbud sådan tyngd, att endast ett fåtal tvister går till domstol.

Vi har stannat för att förorda en helt fristående medlingsorganisation. Medlingsnämnden sammansätts sålunda enligt 2 § MedlL av ordförande, som skall vara eller ha varit innehavare av domarämbete, och två intresserepresentanter som ledamöter. I ärenden angående lokaler skall den ledamot, som avses företräda hyresgästintressena, ha erfarenhet av näringsidkande hyresgästers förhållanden. Ordföranden och dennes suppleant samt ledamöterna jämte suppleanter utses av Kungl. Maj:t för fyra år i sänder efter förslag av styrelserna för de organisationer, som på riksplanet företräder de berörda intressena (3 § MedlL).

Med hänsyn till vikten av att medlingsinstitutionen ges en stark ställning är det angeläget att antalet medlingsnämnder icke blir större än att samtliga nämnder kan besättas med kvalificerade ledamöter. Medlingsinstitutionen bör därför utöva sin verksamhet i relativt stora distrikt. I 1 § MedlL föreslås — i brist på annan lämplig indelning — att i varje län skall finnas en medlingsnämnd, om ej Kungl. Maj:t förordnar om annan indelning. Sådant förordnande bör meddelas i län med stor folkmängd eller många större tätorter. För Stockholm bör flera nämnder övervägas. Vid behov kan suppleantnämnd arbeta jämsides med den ordinarie. Distrikts-

indelningen bör fastställas av Kungl. Maj:t efter närmare utredning. Medlingsnämnderna bör få fasta kanslier med av staten avlönad personal.

Huvudstadgandena om medling i hyrestvister har intagits i 81 och 82 §§ förslaget. I 81 § fastslås, att part skall äga rätt att påkalla medling i varje hyrestvist inför medlingsnämnden i den ort, där den berörda fastigheten är belägen. Denna rätt föreligger utan inskränkning.

Medling är också i princip obligatorisk, vilket framgår av 82 § första stycket. Domstol skall sålunda icke få till prövning upptaga hyrestvist, med mindre medling ägt rum. Här göres emellertid vissa undantag, som är praktiskt betingade. Undantagen berör främst tvister av mera brådskande karaktär. Sålunda undantages från den obligatoriska medlingen de fall då hyresvärden vill frånträda hyresavtalet i förtid på grund av att hyresgästen förverkat hyresrätten eller underlåtit att ställa ny säkerhet, när tidigare lämnad säkerhet försämrats. Detsamma gäller lagsökningsmål, där hyresvärden yrkar att utfå ogulden hyra. Slutligen göres undantag för ett fall där saken vanligen icke är brådskande men där tvistens särskilda natur är sådan att den ej anses böra obligatoriskt gå till medling. Här avses fall då talan förs enligt 76 § om återbäring av otillbörligt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt. Av stadgandets avfattning följer att yrkande om avhysning enligt 191 och 192 §§ UL kan upptagas av överexekutor utan hinder av att medling ej ägt rum.

Även i fall som sålunda undantages från obligatorisk medling äger emellertid part påkalla medling, men tvisten kan utan hinder härav prövas och avgöras av den myndighet eller domstol, där saken är anhängig. Detta medför visserligen att det ofta är meningslöst att påkalla medling, men å andra sidan kan givetvis ej uteslutas att i vissa fall medling kan hinna komma till stånd och ge resultat, med återkallande av redan anhängiggjord talan som följd.

Utebliven medling skall i vissa situationer ej utgöra hinder för domstol att pröva hyrestvist. Har part, som väckt talan, dessförinnan påkallat medling men har sådan ej kommit till stånd på grund av motpartens utevaro, bör han rimligen icke förvägras att få sin sak prövad av domstolen. Enligt 82 § första stycket skall domstolen i detta fall kunna upptaga tvisten. Om den uteblivna medlingen i stället beror på partens egen utevaro, skall domstolen emellertid avvisa hans talan.

Medlingens obligatoriska karaktär föreslås komma till uttryck även därigenom, att i lagen i vissa fall föreskrives att part måste hänvända sig till medlingsnämnden inom viss bestämd tid, om han vill bevara sin rätt. Härom erinras i 82 § andra stycket, som hänvisar till 49 och 60 §§ samt 63 § första stycket och 67 § andra stycket. Där avsedda tvister gäller rätt till förlängning av hyresavtal rörande bostad, makes övertaganderätt till bostad i visst fall, prövning av förstagångshyra samt ersättning för obefogad vägran att förlänga hyresavtal beträffande lokal. Även i övriga tvister,

frånsett de undantag som förut berörts, har part att i första hand hänvända sig till medlingsnämnd, men särskild tid har ej föreskrivits härför. Att part likväl i dessa fall vanligen bör handla inom viss tid för att ha utsikt till framgång, ligger i sakens natur.

Enligt 82 § tredje stycket skall domstol äga rätt att då så finnes lämpligt förordna att där anhängig tvist skall hänskjutas till medling. Denna befogenhet kan exempelvis utövas då medling ej kommit till stånd på grund av att part ej inställt sig inför medlingsnämnden men domstolen finner förlikningsmöjligheter alltjämt föreligga, sedan parterna väl kommit samman inför domstolen. Vidare kan domstolens befogenhet att hänskjuta tvisten till medling utnyttjas då tidigare medling varit ofullständig. Domstolen skall därför kunna hänskjuta endast en del av tvisten till medling.

Har part påkallat medling, bör såsom framgått av vad i det föregående sagts medlingsnämnden icke kunna avvisa partens begäran på formella grunder. Att tvisten exempelvis är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller att parten icke iakttagit någon i lagen för tvistens prövning angiven frist, bör sålunda icke utgöra hinder för medling. Kan förlikning ej träffas på grund av att sökandens motpart med åberopande härav motsätter sig att förlikningsförhandlingar upptages, har medlingsnämnden att konstatera detta och förklara förfarandet avslutat. Väcker parten därefter talan vid domstol, har rätten att pröva huruvida rättegångshinder föreligger och, om så är fallet, att avvisa partens talan.

Medlingens centrala roll framhäves genom att i förslaget medlingsnämnden direkt ålägges att framlägga medlingsbud i vissa mål, vilka till antalet kan väntas bli dominerande (12 § andra stycket MedlL). Denna skyldighet omfattar tvister om förlängning av hyresavtal rörande bostadslägenhet samt angående förstagångshyra för sådan lägenhet. Beträffande övriga hyrestvister kan på grund av tvistefrågornas natur ej krävas att medlingsnämnden alltid skall framlägga medlingsbud. Sålunda kan undantagsvis förekomma situationer där det är bättre att nämnden ej avger formligt medlingsbud. Även i dessa tvister förutsättes emellertid nämnden vara synnerligen aktiv för att ena parterna. Detta uttryckes i 12 § andra stycket MedlL så att nämnden skall framlägga medlingsbud i dessa fall, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om framlagt medlingsbud antages av parterna vid sammanträdet inför medlingsnämnden, har tvisten därmed blivit löst. Men om så icke sker, skall nämnden enligt förslaget överlämna medlingsbudet avfattat skriftligen till parterna antingen genast eller inom en vecka. Parterna skall därefter ha viss tid på sig att överväga medlingsbudet. Tiden har föreslagits till två veckor. Nämnden skall dock i särskilda fall kunna förlänga tiden till tre veckor. Om parterna underlåter att inom den föreskrivna tiden hos nämnden anmäla att medlingsbudet förkastas, skall förlikning anses

träffad i enlighet därmed (12 § tredje stycket MedlL). Vi föreslår sålunda, att passivitet från parternas sida efter det de mottagit medlingsbudet skall leda till förlikning. Givetvis kan parterna redan under den sålunda föreskrivna tiden meddela nämnden eller varandra att medlingsbudet godtages, i vilket fall verkningarna av förlikningen kan inträda tidigare.

Om part däremot i vederbörlig tid anmält att han förkastar medlingsbudet, skall nämnden tillställa båda parterna meddelande om att medlingsförfarandet förklarats avslutat utan att förlikning kunnat träffas jämte i förekommande fall erinran om vad part har att iakttaga för att tillvarataga sin rätt (13 § MedlL). Då förlikning icke kommit till stånd, återföres i princip tvisten till samma läge, som rådde innan medling påkallades, under förutsättning att saken ej hänskjutes till skiljedom. Sålunda har bostadshyresgäst, som vill bevara sin rätt till förlängning av hyresavtalet, att vara verksam för att tillvarataga sin rätt. Han skall jämlikt 51 § förslaget vid domstol väcka talan mot hyresvärden inom tre veckor från det han erhöll underrättelse om att medlingsförfarandet förklarats avslutat. Gör han ej detta, äger han ej vidare rätt att påkalla förlängning av hyresförhållandet. Vad nu sagts äger motsvarande tillämpning i fråga om prövning av förstagångshyra (63 § tredje stycket förslaget).

Det bör tilläggas, att medlingsnämnden, när det gäller att föra parterna samman kring en praktisk och rimlig lösning av tvistefrågorna, givetvis icke får bortse från att parterna skall ha den rätt som lagen avser att ge. Betydelsen härav ökas genom skyldigheten för medlingsnämnd att i vissa fall avge medlingsbud med viktiga rättsverkningar. Då medlingsnämnden t. ex. har att medla i en tvist, där det är alldeles uppenbart att ena parten förfarit olämpligt och trätt den andres rätt för när, skall nämnden givetvis framlägga ett medlingsbud som klart går till förmån för den icke felande parten. I annat fall kan förtroendet för medlingsnämndsorganisationen rubbas.

3. Skiljedom

Om medlingen såsom enligt vårt förslag ges en självständig ställning, bör enligt vår mening medlingsorganet även kunna fungera som skiljenämnd med möjlighet att med för parterna bindande verkan meddela skiljedom i varje slags hyrestvist, som kan upptagas av medlingsnämnden. Härför talar dels att man så långt det är möjligt bör tillgodose parternas önskemål att snabbt och billigt få en tvist avgjord, dels att man bör minska domstolsorganisationens arbetsbörda. Ett skiljeorgan med kvalificerade intresserepresentanter som ledamöter kan dessutom väntas tillvinna sig stort förtroende hos de enskilda parterna. Med ett sådant organ skulle dessutom enskilt skiljeförfarande i framtida tvist i anledning av hyresförhållande

kunna i stor utsträckning undvaras. Härigenom kan medlingsnämnden-skiljenämnden infogas som ett betydelsefullt offentligt organ bland dem, som har att utbilda en fast praxis i hyresmål.

Att medlingsnämnden får skiljedomsfunktion ökar kraven på personella och administrativa resurser. Å andra sidan kan det komma domstolsorganisationen till godo genom minskad belastning, om man med olika åtgärder söker förlägga förfarandets tyngdpunkt till medlingsorganisationen.

Vi föreslår att parterna när som helst under pågående medlingsförfarande skall kunna förena sig om att påkalla skiljedom (81 § förslaget, jämför 79 §). Nämnden har då att pröva tvisten i mera domstolsmässiga former.

4. Särskilda frågor angående medlings- och skiljedomsförfarande

Detaljerna i medlings- och skiljedomsförfarandet regleras i MedlL, vartill hänvisas. Här må endast framhållas följande.

Medlingsnämndens protokoll (14 § MedlL) skall icke innehålla annat än sådant, som är nödvändigt för att identifiera tvisteföremålet och ordna handläggningen. Då medlingsnämnden fungerar som skiljenämnd, skall protokollet jämväl upptaga parternas yrkanden och medgivanden.

Beträffande verkan av parts utevaro från sammanträde inför medlingsnämnden bör gälla, att ärendet skall avskrivas, om den part uteblir som påkallat medlingen. Kan partens utevaro antagas bero på laga förfall eller föreligger eljest anledning till uppskov, skall medlingen dock uppskjutas och nytt sammanträde utsättas. Inställer han sig ej heller då, skall ärendet avskrivas (10 § första stycket MedlL). I fall då viss frist är föreskriven för tvists hänskjutande till medling och denna frist gått till ända har parten tappat vidare möjligheter att få tvisten upptagen till medling. Om det gäller tvist där medling är obligatorisk, är han däremed också avstängd från möjligheten att få tvisten prövad av domstol, som om saken föres dit har att konstatera att rättegångshinder föreligger. Med hänsyn till påföljden av utevaro i fall som nu avses har i 18 § andra stycket MedlL föreskrivits, att kallelse å parten till nytt sammanträde skall delgivas honom på sätt om stämning i tvistemål är stadgat.

Uteblir sökandens motpart från sammanträde, skall nämnden kalla honom vid vite att inställa sig vid nytt sammanträde. Kommer han ej heller då, skall ärendet avskrivas, om ej medlingsnämnden finner antagligt att förlikning kan åstadkommas (10 § andra stycket MedlL). I detta fall föranleder den uteblivna medlingen ej att tvisten avvisas av domstol, då den föres dit. Härom har talats i det föregående under punkt 2 av detta kapitel. Om utdömande av förelagt vite stadgas i 19 § MedlL.

För att medlingsförfarandet skall bli effektivt och medlingsnämnden få större möjligheter att klarlägga tvister föreslås att nämnden skall äga företaga besiktning av lägenhet som tvisten avser (11 § MedlL). Sådan be-

siktning bör nämnden även kunna låta företaga genom någon som nämnden därtill förordnar. Parterna skall alltid beredas tillfälle att närvara vid besiktningen. Nämnden skall även äga att föranstalta om annan utredning som bedömes erforderlig för medlingsärendets klarläggande. Under skiljeförfarande bör nämnden däremot vara restriktiv i fråga om egna utredningsinitiativ.

Vad skiljeförfarandet i övrigt angår har nämnden givits tämligen fria händer att anordna det praktiskt (16 § MedlL). För att markera vikten av snabbhet i förfarandet föreslås att skiljedom skall meddelas inom en månad efter det parterna överlämnat ärendet till nämndens avgörande, därest ej synnerligt hinder möter däremot.

Part skall själv vidkännas sina kostnader i medlings- och skiljedomsförfarande. Att nämnda kostnadsregel behålles även om skiljedom påkallas har sin grund dels i nuvarande kostnadsregel i hyresregleringsprocessen — den återkommer f. ö. också i första instans i domstolsförfarande enligt vårt förslag — dels i en strävan att få parterna att acceptera en snabb process utan risk att vid förlust behöva ersätta motparten hans kostnader. Besiktning och sådan utredning, varom nämnden själv föranstaltar, föreslås skola utgå av statsmedel. Det bör vara kostnadsfritt att anlita medlingsnämnden (17 § MedlL).

I 13 § MedlL har beskrivits, när medlingsförfarandet i olika situationer skall förklaras avslutat. I vissa fall skall underrättelse härom tillställas part med erinran om vad parten har att i olika situationer iakttaga.

Träffas förlikning av innehåll att hyresavtalet förlänges, skall de villkor, varom parterna enats, gälla från den tidigare hyresperiodens slut, om ej annat överenskommes (50 § första stycket förslaget). Har parterna påkallat skiljedom och bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet skall, om tvist rått om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, villkoren fastställas. Skiljedom, som innebär rätt till förlängning, skall äga samma rättsverkningar som ett mellan parterna ingånget hyresavtal, såvida ej hyresgästen inom tre veckor från det domen vann laga kraft underrättat hyresvärden om att han ej önskar kvarbo på de fastställda villkoren (52 och 54 §§ förslaget). Sådan underrättelse skall delges hyresvärden på sätt om uppsägning är stadgat (74 § andra stycket förslaget).

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet eller vill hyresgästen icke godtaga de av medlingsnämnden i skiljedomen fastställda hyresvillkoren, skall avtalet upphöra att gälla å hyrestidens sista dag eller, om tiden gått till ända, omedelbart. Uppskov med avflyttningen kan dock under vissa förutsättningar meddelas (53 och 54 §§ förslaget). Begäran om uppskov kan göras av såväl hyresvärden som hyresgästen.

Även om optionsproceduren i allmänhet kan antagas komma att avslutas före hyrestidens utgång, vilket ligger i båda parternas intressen, måste man räkna med att frågan om förlängning av hyresförhållandet och vill-

koren för förlängning ofta icke hunnit avgöras, när hyresperioden utlöper. Hyresgästen bör i dylikt fall äga rätt att kvarstanna i lägenheten utan hinder av att hyrestiden utgått. I 55 och 56 §§ förslaget meddelas föreskrifter om vad som skall gälla under sådan avtalslös tid. Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får såsom i det föregående sagts nya hyresvillkor retroaktiv verkan, om ej annat överenskommes. Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning skall de förut gällande villkoren äga fortsatt tillämpning mellan avtalets upphörande och avflyttningen.

5. Den rättsliga prövningen av hyrestvister

Allmänna övervägande

En viktig fråga vid utformningen av förfarandet i besittningsskyddstvister är på vilken myndighet avgörandet av sådana tvister bör ankomma.

I orter, där HyReL:s bestämmelser äger tillämpning, prövas tvister om förlängning av hyresavtal och villkoren för sådan förlängning av hyresnämnder och hyresrådet, medan tvister enligt BesL och övriga tvister i anledning av hyresförhållande handlägges av allmän domstol.

I likhet med HLK har vi funnit det olämpligt att låta tvist som rör villkoren för förlängning av hyresavtal avgöras av olika prövningsorgan alltefter som den är sammankopplad med frågan om hyresförhållandets fortsatta bestånd eller förekommer fristående. Att vid utformningen av förfarandet göra en avgränsning av besittningsskydds- och hyressättningstvister i förhållande till andra hyrestvister är också förenat med betydande svårigheter. Det ofta föreliggande sambandet mellan olika tvistefrågor och behovet av enhetlighet i rättstillämpningen gör det angeläget att prövningsorganen är desamma i alla slag av hyrestvister. Skall bestämmelser om besittningsskydd och regler om hyressättning upptagas i en permanent hyreslag, framstår också en sådan anordning såsom den naturligaste.

Från rättssäkerhetssynpunkt är det nödvändigt att parterna tillhandahålles en domstolsmässig handläggning av tvister, som icke kunnat biläggas under medlingsförfarandet, med tillgång till alla de bevismedel som den ordinära processen erbjuder. Vid angivna förhållanden kan den nuvarande hyresnämndsorganisationen för prövning av besittningsskydds- och hyressättningstvister icke behållas. Valet kommer sålunda att stå mellan de allmänna domstolarna och specialdomstolar.

Vid valet av domstolsform bör beaktas att tvister enskilda emellan sedan gammalt prövats av allmän domstol, varför det ligger närmast till hands att förlägga hyrestvisternas avgörande dit. Från organisatoriska synpunkter är det otvivelaktigt också förenat med vissa fördelar att låta hyresmålen avgöras av allmän domstol.

Till förmån för specialdomstolar kan framhållas möjligheterna till partsrepresentation, vilken i hyresnämnderna ansetts vara en tillgång. I detta sammanhang kan även framhållas att parterna från hyresnämndsprocessen vant sig vid att vardera parten skall stå sina kostnader och att med visst fog framförts krav på bibehållande av denna kostnadsregel vid avgörandet av besittningsskydds- och hyressättningstvister i första instans. En dylik kostnadsregel torde av principiella skäl vara lättare att genomföra inom ramen för ett specialförfarande. Det synes vidare kunna antagas, att önskemålet om en relativt snabb process i hyrestvister bäst tillgodoses genom inrättandet av särskilda prövningsorgan för dessa tvister.

Domstolsprövning i första instans

Vid övervägandet av de olika synpunkter som är att beakta vid valet av domstolsform har vi slutligen stannat för att som första instans i hyresmål föreslå en till den allmänna underrättsorganisationen knuten hyresdomstol, bestående av den ordinära underrättens ordförande och två ledamöter, av vilka den ene skall vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre med bostadshyresgästernas förhållanden. I mål angående lägenhet, som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet, skall dock sistnämnde ledamot ersättas av en med näringsidkande hyresgästers förhållanden väl förtrogen ledamot. Vi föreslår, att Kungl. Maj:t för en tid av fyra år i sänder för varje län förordnar lämpligt antal ledamöter att tjänstgöra i hyresdomstolar efter förslag av vederbörande riksorganisation på hyresmarknaden.[3] Förslaget överensstämmer sålunda härutinnan med vårt förslag till lag om medling i hyrestvister. Ledamöterna kallas till tjänstgöring av domstolens ordförande. I de större städerna kan tjänstgöringsordningen antagas bli ganska fast, i andra områden torde hyresmålen komma att bli mera sporadiska och tjänstgöringen i viss bestämd domstol mera oregelbunden. Hinder skall icke föreligga att till ledamot utse den, som är ledamot av medlingsnämnd, eller vice versa. Detta kan tvärtom ge vidgad erfarenhet och möjliggöra bättre utnyttjande av intresserepresentanterna. Beaktas bör emellertid jävsregeln i 4 kap. 13 § 7. RB.[4]

Bestämmelserna om hyresdomstol har upptagits i 84 § i förslaget. Samtliga domstolstvister i anledning av hyresförhållande bör upptagas av hyresdomstol. Även lagsökning för ogulden hyra och yrkande i samband därmed om avhysning bör sålunda handläggas av nämnda domstol. Hyresmål föreslås skola upptagas av hyresdomstolen i den ort, där fastigheten i fråga är belägen. Bestämmelser härom bör upptagas i 10 kap. 10 § RB.

Enligt 82 § i förslaget kan, såsom tidigare nämnts, hyrestvist icke upptagas till prövning av domstol med mindre medling ägt rum i tvisten eller

[3] Jfr expropriationsteknikerna, som utses länsvis för viss tid (16 § ExprL).
[4] Jfr 2 § sista stycket MedlL.

av parten påkallad medling ej kunnat ske på grund av motpartens utevaro. Undantag har dock ansetts böra göras för de fall, då hyresvärden vill frånträda avtalet på grund av att hyresgästen förverkat hyresrätten eller underlåtit att på anfordran ställa ny säkerhet, då hyresvärden i lagsökningsmål vill yrka utfående av ogulden hyra och då talan jämlikt 76 § förslaget föres om återbäring av otillbörligt vederlag. Har tvist som nu sagts hänskjutits till medling, kan utan hinder därav tvisten prövas och avgöras.

I tvist som är anhängig vid hyresdomstolen äger domstolen, när så finnes lämpligt, förordna att tvisten skall hänskjutas till medling. Har medling tidigare icke kunnat äga rum på grund av ena partens utevaro, bör sådant förordnande i allmänhet meddelas.

Enligt 83 § i förslaget skall beträffande hyresdomstol och rättegången i hyresmål gälla vad om allmän domstol är stadgat, om ej annat följer av bestämmelserna i förslaget.

Domförhetsreglerna i 86 § i förslaget överensstämmer med motsvarande bestämmelser i 1 kap. 4 och 11 §§ RB. Vid omröstning i hyresdomstol skall enligt 87 § i förslaget gälla vad i RB är stadgat beträffande domstol med endast lagfarna ledamöter.[5]

I 85 § i förslaget har upptagits de i annat sammanhang berörda reglerna om viss begränsning av parts rätt att framställa nytt yrkande i besittningsskyddstvister. I den föreslagna paragrafens första stycke föreskrives, att yrkande av hyresvärd om ändring av tidigare gällande hyresvillkor i mål angående rätt till förlängning av hyresavtal skall upptagas till prövning endast om det framställts före huvudförhandlingen i målet. Motsvarande gäller enligt paragrafens andra stycke hyresgästs yrkande om nedsättning av hyra eller ändring av annat hyresvillkor i fall som avses i 46 § andra stycket i förslaget. Av allmänna processuella regler får anses följa att hinder för prövning ej föreligger om motparten medgivit att yrkande som nu sagts må prövas i målet.

I fråga om rättegångskostnaderna vid hyresdomstolen föreslås gälla, att vardera parten skall stå sina kostnader i besittningsskydds- och hyressättningsmål, om ej annat följer av bestämmelsen i 18 kap. 6 § RB. Hänvisningen till sistnämnda stadgande innebär att ersättningsskyldighet kan uppkomma för part, som genom vårdslöshet eller försummelse vållat motparten kostnader. Anledningen till den sålunda föreslagna avvikelsen från allmänna rättegångskostnadsregler är — såsom i det föregående berörts — i första hand att parterna i hyresregleringsprocessen vant sig vid en sådan kostnadsregel men även att risken att drabbas av skyldighet att utgiva ersättning för rättegångskostnader icke bör tillåtas avhålla hyresgäst från att söka rättsskydd hos domstol i besittningsskydds- och hyressättnings-

[5] Jfr motsvarande regler för ägodelningsrätt (21 kap. 37 § JDL), expropriationsdomstol (18 § ExprL) och fiskevärderingsnämnd (5 § andra stycket lagen om ersättning för mistad fiskerätt).

tvister. Av samma skäl föreslås att kostnad för syn och annan utredning, varom hyresdomstolen föranstaltat, skall utgå av allmänna medel och stanna på statsverket. De föreslagna kostnadsreglerna har upptagits i 90 § första stycket i vårt förslag.

Domstolsprövning i överinstans

Vi har icke kunnat ansluta oss till den vid remissgranskningen av HLK:s förslag väckta tanken på ett eninstanssystem i besittningsskydds- och hyressättningstvister. Från rättssäkerhetssynpunkt och av hänsyn till behovet av enhetlig rättstillämpning är det angeläget att en överprövning av avgörandena i första instans kan komma till stånd även beträffande sådana tvister. Icke heller har vi funnit skäl föreligga att föreslå en gemensam hyresöverdomstol för hyresmål. Alla sådana mål bör enligt vår mening, oavsett tvistens art, kunna fullföljas till hovrätt.

Besittningsskyddsmål, som endast rör villkoren för fortsatt hyresförhållande, och mål angående förstagångshyra torde i åtskilliga fall utan fara för rättssäkerheten kunna avgöras i hovrätt utan huvudförhandling. I syfte att befordra en snabb handläggning av dylika tvister har i 88 § i vårt förslag upptagits ett stadgande som möjliggör för hovrätt att avgöra sådan tvist på handlingarna, om ej båda parterna begär att huvudförhandling skall äga rum. För övriga hyresmål torde särskilda processuella regler icke erfordras. Hyresmål är icke uttryckligen förtursmål enligt hovrätternas arbetsordning. Med hänsyn till vikten av att sådana mål handlägges med största skyndsamhet synes en ändring härutinnan böra ske.

Åtskilliga hyresmål är av den beskaffenheten att det framstår såsom särskilt angeläget att tvistefrågorna bringas till ett snabbt avgörande. I detta syfte föreslår vi en begränsning av rätten att föra talan mot hovrättens avgörande i mål om rätt till förlängning av hyresavtal och angående förstagångshyra samt i substitutions- och sublokationsmål. Från huvudregeln att talan icke får fullföljas i besittningsskyddsmål måste dock vissa undantag göras. Sålunda bör även i sådant mål rätt att fullfölja talan föreligga, om målet tillika angår fråga huruvida hyresförhållande består, hyresrätt förverkats, uppsägning skett i rätt tid eller till rätt upphörandetidpunkt eller bestämmelserna om besittningsskydd för bostadslägenhet är tillämpliga å visst hyresavtal. I fråga om substitutions- och sublokationsmål föreslås undantag gälla om målet tillika angår fråga huruvida hyresförhållandet består eller hyresrätten förverkats. Undantag från fullföljdsförbudet föreslås vidare i fråga om rättegångskostnad i hovrätten. Nu angivna regler har upptagits i 89 § i vårt förslag. Föreligger ej på grund av nämnda stadgande hinder att fullfölja talan mot hovrättens avgörande i hyresmål, blir frågan om tvistens prövning i högsta domstolen beroende av huruvida prövningstillstånd meddelas eller ej.

Med den föreslagna fullföljdsbegränsningen torde endast få besittnings-

skyddsmål komma att föras vidare till högsta domstolen. Med hänsyn till att parterna före domstolsprövningen haft tillgång till medling och skiljedom torde en begränsning av den rättsliga prövningen till två instanser icke vara ägnad att inge betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt.

I fråga om skyldigheten att svara för kostnaderna i högre rätt föreslås enligt 90 § andra stycket gälla vad i 18 kap. RB därom är stadgat, dock med iakttagande av bestämmelsen att vardera parten skall stå sina kostnader i första instans i mål angående förlängning av hyresavtal eller prövning av förstagångshyra. Vad angår mål om ersättning för obefogad förlängningsvägran beträffande lokal föreslås särskilda regler gälla. Härutinnan hänvisas till sjunde avd. kap. VII.

Verkan av domstolsavgörande m. m.

Bifalles hyresgästs talan om förlängning av hyresavtal skall, om tvist rått om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, villkoren fastställas av rätten. Dom, som innebär rätt till förlängning, skall äga samma rättsverkningar som ett mellan parterna ingånget hyresavtal, såvida ej hyresgästen inom tre veckor från det domen vann laga kraft underrättat hyresvärden om att han ej önskar kvarbo på de fastställda villkoren (52 och 54 §§ förslaget). Sådan underrättelse skall delges hyresvärden på sätt om uppsägning är stadgat (74 § andra stycket förslaget).

Vill hyresgästen ej godtaga de av rätten fastställda hyresvillkoren eller bifalles ej hans talan om förlängning av hyresavtalet, skall avtalet upphöra att gälla å hyrestidens sista dag eller, om tiden gått till ända, omedelbart. Anstånd med avflyttningen kan dock under vissa förutsättningar meddelas (53 och 54 §§ förslaget).

Slutligen har i 55 och 56 §§ i förslaget upptagits vissa bestämmelser för det fall att det vid hyrestidens utgång ännu ej är klarlagt huruvida hyresavtalet skall förlängas eller hyresvillkoren ändras.

Kap. VI

Tillvägagångssättet då hyresgästen påkallar besittningsskydd beträffande bostadslägenhet

1. HyReL och BesL

Enligt HL utgör uppsägningen — verkställd på sätt 36 § föreskriver — endera partens viljeförklaring att hyresavtalet skall upphöra att gälla. Genom optionssystemets införande i svensk rätt, först genom HyReL och sedan genom BesL, har emellertid den egentliga utgångspunkten för den procedur, som efter initiativ från hyresvärden kan komma att leda till hyresförhållandets upphörande, förskjutits från uppsägningen till ett annat, mera kvalificerat meddelande från hyresvärden av innehåll att avflyttning krävs. Enligt 7 § andra stycket HyReL och den i analogi härmed konstruerade regeln i 4 § BesL är sålunda utgångspunkten för den tidsfrist, inom vilken hyresgästen har att påkalla besittningsskydd genom hänvändelse till vederbörande myndighet, den dag då hyresgästen mottar ett meddelande, som på sätt lagrummen närmare anger tillförlitligen visar att hyresvärden påfordrar avflyttning. Enligt BesL skall meddelandet vara skriftligt. Fristen är enligt HyReL 14 dagar och enligt BesL tre veckor.[1]

Genom att proceduren enligt 7 § HyReL och 4 § BesL — frånsett de fall där redan själva uppsägningen innehåller ett tydligt avflyttningsmeddelande — anknyts till ett särskilt meddelande att avflyttning krävs, uppkommer i viss mån en kategoriklyvning av uppsägningen med hänsyn till dess syften.[2] Men eftersom förfarandet alltjämt bygger på grundtanken att hyresförhållandet, även om egentligen endast ändring av hyresvillkoren åsyftas, skall upphöra, därest överenskommelse ej träffas om villkoren, undgår man icke den följden, att en uppsägning med syfte att få till stånd ändrade hyresvillkor kan förvandlas till ett krav på avflyttning. Hyresvärden måste, även om han egentligen endast avser att åstadkomma höjning av hyran, likväl enligt lagens konstruktion påfordra avflyttning, om överenskommelse ej nås. Därvid kan det mellan parterna vara klart, att det endast är fråga om hyressättningen, men hyresgästen kan också då han mottar meddelandet och ända fram till dess tvisten upptagits till prövning sväva i ovisshet om hyresvärdens avsikter.[3] Detta är en avsevärd brist.

[1] Om inledningsförfarandet se vidare Hedfeldt s. 110—112 och 292—294 samt Berg, Förfarandet vid uppsägning av hyresavtal, Svensk Fastighetstidning 1964 s. 311.

[2] Prop. 1943: 91 s. 18—24, avseende den nuvarande utformningen av 7 § HyReL. Hyresrådet, varifrån initiativet kommit, åsyftade en ännu klarare differentiering mellan avflyttning och ändring av villkor.

[3] Jfr Hedfeldt s. 263 och 293, som avser BesL. Läget är detsamma om ett hyresavtal i ett allmännyttigt bostadsföretags hus — som ej är underkastat 3 § HyReL — uppsägs på

En annan brist i det rådande systemet är den försening det ofta vållar. Eftersom det kan vara svårt att få till stånd förhandlingar mellan parterna eller förhandlingarna kan fördröjas, kan avflyttningsmeddelandet enligt 7 § andra stycket HyReL och 4 § BesL komma mycket sent. I praxis har godtagits icke blott att det kommit efter uppsägningstidens utgång[4] utan t. o. .m efter hyrestidens utgång.[5]

Hyresvärdens meddelande att han påfordrar avflyttning bildar utgångspunkten för hyresgästens motsvarande tidsfrist, då hyresavtalet löper på bestämd tid utan förbehåll om uppsägning. Den skillnaden föreligger dock mellan HyReL och BesL, att 8 § HyReL föreskriver att hyresgästen först skall i skälig tid ge hyresvärden tillkänna att han önskar behålla lägenheten, medan motsvarande plikt ej finns enligt BesL. I praxis enligt HyReL har man emellertid ej hållit så hårt härpå utan som regel upptagit mål efter det hyresgästen direkt hänvänt sig till hyresnämnden. Även begreppet »i skälig tid» har givits en rymlig tolkning, och man har t. o. m. godtagit att ansökan till nämnden gjorts efter hyrestidens utgång.[6]

Varken HyReL eller BesL ålägger hyresvärden någon skyldighet att vid fordran å avflyttning underrätta hyresgästen om vad han har att iakttaga om han vill påkalla besittningsskydd. Det har stundom framställts som ett önskemål att sådan underrättelseskyldighet skulle föreskrivas.

Hyresgästens frist enligt 7 § HyReL och 4 § BesL är ovillkorlig. Iakttagandet av fristen i 7 § HyReL prövas ex officio av hyresnämnden. Däremot är det ovisst hur härmed förhåller sig med treveckorsfristens iakttagande enligt 4 § BesL.[7]

2. HLK:s förslag och remissgranskningen

Under hänvisning till att medling regelmässigt borde ske såväl i mål om optionsrättens bestånd som i mål om villkoren i nytt hyresavtal samt till att mål av båda slagen i händelse av strandad medling skulle prövas av allmän domstol, fann HLK[8] svårt att se att några mera väsentliga fördelar skulle stå att vinna genom att beträffande uppsägningens form och innehåll eller skyldigheten att taga initiativ till medling eller process göra åtskillnad mellan olika uppsägningsfall. En uppdelning av uppsägningen i avflyttningsfall och fall av ändring av villkoren fann HLK svårgenomförbar även av det skälet, att en uppsägning för avtalsändring i själva verket

grund av att hyresgästen ej vill godtaga fordrade villkor samt hyresgästen enligt 7 § samma lag begär ogiltigförklaring av uppsägningen. Hyresnämnden har då att i uppsägningsmålet pröva hyrans skälighet.

[4] Hyresrådets rättsfallssamling nr 970 den 3 febr. 1959 och nr 602 den 17 maj 1962. Jfr NJA 1956 s. 98. Motsatt utgång SvJT 1962 rf s. 77.

[5] Hyresrådets rättsfall nr 675 den 14 mars 1966.

[6] Hyresrådets rättsfall nr 637 den 21 maj 1964.

[7] Jfr Hedfeldt s. 113, 294—295.

[8] HLK s. 108—109.

torde vara ett slags uppsägning för avflyttning, villkorad av att överenskommelse om ändrade hyresvillkor ej träffades. Varje uppdelning av uppsägningsfallen skulle vidare enligt HLK draga med sig en närmare reglering av vad en uppsägning i olika fall skulle innehålla, så att därav kunde utläsas om uppsägningen var att hänföra till den ena eller andra kategorien. Detta i sin tur förutsatte bestämmelser om vad som skulle drabba hyresvärden, om uppsägningen var ofullständig. På huvudsakligen de nu angivna skälen fann sig HLK böra övergiva tanken på en differentierad optionsprocedur.

Enligt 46 § HLK:s förslag skulle det åligga hyresvärden att om, efter det uppsägning skett, överenskommelse om nytt hyresavtal eller om hyresförhållandets upplösning ej kunde träffas, skriftligen meddela hyresgästen, att han hade att inom en månad därefter hänskjuta tvisten till medlingsnämnden, såframt han ej åtnöjdes med att flytta. Om hyresvärden fullgjort vad sålunda ålåg honom, hade hyresgästen att inom den angivna tiden hänskjuta tvisten till medlingsnämnden; gjorde han ej detta skulle rätten till nytt hyresavtal vara förfallen.[9]

Om den underrättelseskyldighet, som alltså skulle åvila hyresvärden, yttrade HLK[10]:

Denna skyldighet, för vilken förebild finnes i 53 § arrendelagen, har synts vara av ett praktiskt behov påkallad. Erfarenheten bär nämligen ofta vittnesbörd om att hyresgäster sakna nödig kännedom om de bestämmelser, som reglera 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 § BesL 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 rivas eller att hyresgästen allvarligt misskött sig. Meddelandet kan också göras i separat handling efter uppsägningen. Detta förfaringssätt 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

[9] HLK s. 109.
[10] HLK s. 201.

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. 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 hyrestidens utgång anmodat hyresgästen att flytta.

Beträffande förslaget att skyldigheten att hänskjuta tvisten till medling skulle åvila hyresgästen hänvisade HLK till HyReL:s motsvarande regler och yttrade vidare[11]:

Man torde 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 är en sådan uppdelning i praktiken svårgenomförbar.

Enligt HLK kunde tvisten hänskjutas till medlingsnämnden muntligen eller skriftligen. Tiden en månad ansågs lämplig med hänsyn å ena sidan till att hyresgästen skulle bli i tillfälle att undersöka möjligheterna att skaffa annan bostad och å andra sidan till att optionsfrågan ej fick draga ut på tiden. Det skulle emellertid stå parterna fritt att genom överenskommelse förlänga fristen.[12]

De närmare bestämmelserna i HLK:s förslag om tillvägagångssättet uppmärksammades vid remissgranskningen endast av *fastighetsägareförbundet*, som riktade kritik mot den enligt förslaget hyresvärden åvilande skyldigheten att underrätta hyresgästen om vad han hade att iakttaga för att bevara sin rätt till besittningsskydd.

3. De sakkunniga

Det inledande förfarandet i besittningsskyddsproceduren kan såsom det för närvarande är ordnat och tillämpas icke anses helt tillfredsställande. Otvivelaktigt skulle ett system med skilda uppsägningstyper vara förenat med vissa fördelar, icke blott därigenom att bättre klarhet om läget skapades och större möjligheter gavs parterna att i god tid vidtaga erforderliga dispositioner utan även därigenom att en fördelning mellan parterna av skyldigheten att ta initiativ till medling och rättslig prövning av tvistefrågor

[11] HLK s. 202.
[12] HLK s. 203.

kunde åstadkommas, allteftersom dessa gällde avflyttning eller ändring av hyresvillkoren. De praktiska olägenheterna av att överge det nuvarande uppsägningsförfarandet till förmån för en differentierad optionsprocedur är emellertid så betydande att vi i likhet med HLK ansett oss böra övergiva tanken härpå.

Såsom i det föregående berörts är hyresgästens skyldighet att påkalla besittningsskydd, om han ej åtnöjes med att flytta, i den nuvarande optionsproceduren knuten till ett meddelande från hyresvärdens sida att denne påfordrar att hyresgästen skall flytta, vilket haft till följd att tvistefrågan ofta bringats under myndighets prövning först då endast helt kort tid av hyrestiden återstått och emellanåt först efter hyrestidens utgång. I syfte att tillgodose önskemålet att förfarandet snabbt inriktas på vad som från hyresvärdens sida verkligen avses med uppsägningen, föreslår vi att optionsprocedurens inledande knytes till uppsägningen. Det kan förutsättas att parterna i god tid före det uppsägning sist kan ske inleder förhandlingar om villkoren för fortsatt hyresförhållande. Så sker numera regelmässigt, särskilt i större fastighetsförvaltningar — enskilda såväl som allmännyttiga — och med organisationernas hjälp torde detta system kunna vinna än större utbredning.

Uppsägning skall enligt 6 § i vårt förslag ske i viss form. Den kan såsom nu vara en »blank uppsägning», d. v. s. ange blott att hyresavtalet skall upphöra, men den bör helst innehålla vad som från hyresvärdens sida krävs för fortsatt hyresförhållande eller, om avflyttning påfordras, ange skälen till vägran att förlänga hyresavtalet. Med undantag för korttidsavtal, vilka ej medför besittningsskydd, föreslås att uppsägningsplikt skall föreligga.[13] Uppsägningen bildar utgångspunkt för hyresgästens rätt att påkalla besittningsskydd. I uppsägningshandlingen skall alltid klart och otvetydigt anges vad hyresgästen har att iakttaga om han icke åtnöjes med att flytta eller godtager de fordrade hyresvillkoren, eljest är uppsägningen utan laga verkan.[14] Härigenom undvikes att oklarhet om uppsägningens innehåll vållar hyresgästen rättsförlust. Proceduren kommer även snabbt igång. Normalt bör såväl medling som, om denna misslyckas, skiljedom eller domstolsprövning medhinnas under uppsägningstiden. Förfarandet kan också tidigt inriktas på vad hyresvärden avser med uppsägningen, vilket i åtskilliga fall torde kunna bli både tids- och kostnadsbesparande. Brist i uppsägningen skall självfallet beaktas först efter invändning av part. Har hyresgästen under medlingsförfarande medgivit att tvisten prövas, bör han icke därefter vara berättigad att göra gällande brist i uppsägningen.

Har två eller flera förhyrt lägenhet tillsammans skall uppsägning, i förekommande fall innehållande underrättelse om parts rätt att påkalla besittningsskydd, delges envar av dem. Make, som äger inträda som hyres-

[13] Jfr 5 § förslaget och nionde avd. kap. I punkt 3.
[14] Se härom 6 och 48 §§ förslaget och nionde avd. kap. I punkt 3.

gäst, skall enligt 60 § i förslaget likaledes underrättas om den rätt som tillkommer honom och vad han har att iakttaga, om han vill inträda såsom hyresgäst.

Då uppsägning skett, har hyresgästen att hänskjuta saken till medling, såvida ej överenskommelse träffas om upplösning eller förlängning av hyresförhållandet (49 § förslaget). Hänskjutandet skall ske skriftligen (8 § MedlL). Parterna kan när som helst överenskomma att tvisten skall avgöras av medlingsnämnden genom skiljedom (50, 63, 69 och 81 §§ förslaget). Ansökan om medling skall ha inkommit till medlingsnämnden inom tre veckor efter det uppsägningen skedde, om ej parterna överenskommit om längre frist. Det åligger vid tvist härom hyresgästen att styrka att sådan överenskommelse träffats. Nämnden är dock såsom förut nämnts i och för sig behörig att medla utan hinder av att ansökan inkommit för sent.

Nämnden skall kalla parterna till sammanträde med visst varsel och inom viss tid (9 § MedL). Beträffande verkan av parts utevaro hänvisas till framställningen i föregående kapitel.

Kan förlikning ej träffas och påkallas ej skiljedom, har hyresgästen, om han ej åtnöjes med att flytta, att väcka talan inom tre veckor efter det han erhöll underrättelse om att medlingsförfarandet förklarats avslutat.

Sjunde avdelningen

BESITTNINGSSKYDD UTANFÖR BOSTADSSEKTORN

Kap. I

Allmänna överväganden angående valet av skyddsform

1. Inledning

1907 års hyreslagstiftning innehöll inga bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst. Den i samband med *första världskriget genomförda hyresregleringen* avsåg i främsta rummet bostadslägenheter men omfattade till en början även andra lägenheter (lokaler). Två år före den totala avvecklingen inskränktes emellertid lagstiftningens tillämplighet till bostadslägenheter och s. k. blandade lägenheter. Inskränkningen motiverades huvudsakligen med att det i allmänhet icke förelåg någon verklig brist på lokaler men att en konstlad brist upprätthölls av lagstiftningen.[1]

Redan under den första hyresregleringens bestånd framfördes från skilda håll krav på att med den permanenta lagstiftningen införliva regler om besittningsskydd för hyresgäst, varvid även frågan om skydd för näringsidkande hyresgäst uppmärksammades.

Juris professorn *C. G. Bergman,* som var en ivrig förespråkare för ett besittningsskydd i form av en kvarboenderätt för hyresgästen, påvisade i skrifter 1922 och 1923 bl. a. det prekära läge som en affärshyresgäst kunde försättas i genom frånvaron av ett besittningsskydd vid obefogade uppsägningar.[2]

I sin år 1923 verkställda förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten[3] ställde sig juris professorn *Vilhelm Lundstedt* skeptisk till tanken att föra affärslägenhet in under det besittningsskydd som av honom föreslagits i fråga om bostadslägenhet — en skadeståndssanktionerad prioritetsrätt — beroende på svårigheterna att här fastställa de rådande konjunkturernas hyresbelopp. Skillnaden gentemot bostadslägenheter betingades av att affärslokalerna brukades för omedelbart ekonomiska syftemål.[4]

I *hyreslagstiftningskommitténs* betänkande »Reformerad hyreslagstift-

[1] Prop. 1920: 416 s. 19—20.
[2] Om Bergman se närmare HLK s. 36—37.
[3] SOU 1923: 76 s. 101.
[4] Om Lundstedt se närmare HLK s. 37—44.

ning», som låg till grund för 1939 års lagstiftning om indirekt besittningsskydd (38—40 §§ HL), anfördes bl. a.[5]

Frågan om lagen bör innefatta särskilda skyddsbestämmelser till förmån för affärsdrivande hyresgäst ligger på ett annat plan än frågan om beredande av skydd för innehavet av viss bostadslägenhet. I det senare fallet gäller det väsentligen att skydda de ideella värden, som knyta sig till hemmets bevarande i en viss lägenhet, i det förra åter ställningstagande för ena parten i ett mellanvarande av rent ekonomisk natur. Under det att skyddsbestämmelser syftande till att bevara visst bostadsinnehav kunna anses motiverade redan till eliminerande av den osäkerhetskänsla, som kanske övervägande av psykologiska skäl må vidlåda innehavet, synes till stöd för ett lagstiftningsingripande till skydd för innehavet av viss affärslägenhet böra förutsättas missbruk från hyresvärdens sida av ekonomisk övermakt eller i vart fall fara för sådant missbruk.

Kommitténs förslag utgick i fråga om affärslokaler från den huvudregeln, att hyresvärden skulle äga rätt att vägra förlängning. Endast om hyresvärden eller annan i lägenheten drev rörelse av samma eller liknande art som den avflyttade hyresgästen skulle ersättningsskyldighet kunna uppkomma för hyresvärden vid vägran att medgiva förlängning av hyresavtalet. En förutsättning härför skulle dock vara att hyresgästen minst fem år i följd drivit rörelse i lägenheten. Ersättning föreslogs utgå endast för sådan goodwill som hyresgästen genom drivandet av sin rörelse åstadkommit och allenast i den mån denna goodwill var knuten till lägenheten och kunde anses ha ökat dess värde på hyresmarknaden. Ersättning skulle icke i något fall utgå med högre belopp än som motsvarade den å sista hyresåret belöpande hyran. Rätt till flyttningskostnadsersättning ansåg kommittén icke böra utgå till affärshyresgäst. I HL fick besittningsskyddet dock den utformningen att såväl bostadshyresgäst som affärshyresgäst berättigades till ersättning för flyttningskostnad.

2. Gällande rätt

Hyreslagen

Hyreslagstiftningskommitténs förslag lades i huvudsak till grund för de bestämmelser som efter 1939 års revision av HL återfinns i 38—40 §§. Härigenom infördes för första gången i svensk ordinär lagstiftning regler om besittningsskydd för hyresgäst. Att ett indirekt besittningsskydd — såväl för bostäder som för lokaler — valdes motiverade man med att en kvarboenderätt för hyresgäst kunde befaras medföra menliga verkningar på fastighetsmarknaden.[6]

Besittningsskyddet enligt HL gäller under förutsättning att hyresförhållandet grundas på avtal, som slutits för minst sex månader. Ersättningsskyldighet inträder om hyresvärdens vägran att medgiva förlängning av hyres-

[5] SOU 1938: 22 s. 132.
[6] Prop. 1939: 166 s. 138—139.

förhållandet strider mot god sed i hyresförhållanden eller hyresvärden för förlängning uppställer villkor som är otillbörligt. Rivning och ombyggnad av fastigheten är enligt förarbetena godtagbara skäl för vägran att medgiva förlängning liksom hyresvärdens behov av lägenheten för eget bruk, om ej hyresvärden ämnar tillgodogöra sig den goodwill som är förenad med lägenheten. Är hyresrätten förverkad, kan ersättningsskyldighet icke ifrågakomma, ej heller om hyresgästen efter uppsägningen försummat sina skyldigheter.

Ersättningsskyldigheten omfattar i fråga om lägenhet som brukas i förvärvsverksamhet skälig gottgörelse för de kostnader som är förenade med en flyttning från lägenheten samt ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som hyresgästens verksamhet medfört, såframt hyresvärden eller annan i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art som hyresgästen där bedrev. Hade hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall skälig hänsyn tagas till den ökning av lägenhetens värde, som företrädarens verksamhet kan ha åstadkommit.

Frågan om ersättning enligt HL har varit föremål för få avgöranden i praxis, beroende på att ersättningsmöjligheten fått mindre betydelse på grund av HyReL:s och BesL:s för hyresgästen förmånligare besittningsskyddsregler. Angående rättspraxis enligt HL hänvisas till HLK s. 52—54.

HyReL och BesL

Beträffande HyReL:s och BesL:s tillämplighetsområden och besittningsskyddsreglernas materiella innehåll samt proceduren hänvisas till framställningen i första avdelningen. Här skall endast erinras om följande, som är av särskilt intresse i fråga om lokaler.

HyReL utgår liksom HL från grundsatsen att hyresvärden i princip kan skilja hyresgästen från lägenheten vid hyrestidens utgång. BesL utgår däremot från att hyresgästen i princip skall äga rätt till nytt hyresavtal, då hyresperioden går till ända. Utvecklingen i hyresregleringspraxis kan emellertid sägas ha varit sådan, att det råder överensstämmelse mellan HyReL och BesL därutinnan, att utgångspunkten är hyresgästens kvarboenderätt. Det kan även framhållas att enligt nämnda lagar ingen principiell skillnad råder mellan bostadshyresgästs och lokal hyresgästs besittningsskydd.

Besittningsskyddet enligt nämnda lagar är icke beroende av viss minimitid i hyresavtalet. Har hyresgästens krav på en förlängning av hyresförhållandet ogillats, har hyresgästen likväl kvar möjligheten att begära ersättning enligt HL, en möjlighet som av naturliga skäl sällan utnyttjas.

Antalet vid domstol avgjorda mål enligt BesL har varit relativt ringa. Från lagens ikraftträdande den 1 januari 1957 och fram till tiden februari—mars 1965, då uppgifter härom senast inhämtades från domstolarna, var endast 117 mål rörande annan lägenhet än bostad föremål för saklig pröv-

ning vid underrätt, varjämte 203 mål avskrevs efter återkallelse av hyresgästens talan. I hovrätt handlades under samma tid 35 mål av detta slag medan antalet i HD handlagda mål uppgick till 15, varav åtta avgjordes genom avslagen dispensansökan.[7]

Den medlingsverksamhet som hyresnämnderna och medlingsnämnderna utövat har i icke ringa mån bidragit till begränsningen av måltillströmningen. Enligt den av oss verkställda undersökningen av denna verksamhet handlades vid medlingsnämnderna och de hyresnämnder, som den 1 mars 1963 alltjämt var i verksamhet, under tiden fram till februari—mars 1965, då undersökningen slutfördes, omkring 840 medlingsärenden rörande tvist i anledning av uppsägning av lokalhyresgäst.[8] Av dessa ärenden förliktes drygt 500 direkt eller indirekt genom nämndernas verksamhet. Nämnderna har i sin medlingsverksamhet i allmänhet fungerat på ett förtjänstfullt sätt. I de fall då resultatet varit mindre tillfredsställande har det sannolikt i stor utsträckning berott på svårigheten att finna för uppgiften lämplig och villig ordförande.

3. HLK:s förslag

I sina allmänna överväganden angående vilken skyddsform som var att föredraga i hyresförhållanden utanför bostadssektorn konstaterade HLK,[9] att även lokalhyresgäst ofta var i stort behov av rättsligt skydd för sitt intresse att vid hyrestidens utgång få hyra lägenheten på nytt. Detta behov gjorde sig särskilt gällande vid hyresupplåtelser för affärs- eller annat förvärvsändamål. Det stundom betydande ekonomiska värde, som hyresgästen skapat genom sitt arbete och sina kapitalinsatser, kunde emellanåt ligga i de anordningar som hyresgästen låtit utföra i lokalen eller i inventarier som hyresgästen anskaffat och som icke utan förlust kunde användas i annan lokal, i andra fall främst i en kundkrets, som var knuten just till den förhyrda lokalen. Med hänsyn till de olikheter som förelåg mellan upplåtelser för bostadsändamål och upplåtelser för annat ändamål fann HLK behovet av besittningsskydd utanför bostadssektorn böra tillgodoses medelst ersättningsregler och ej såsom för bostadshyresgäst medelst förlängningsregler. Härom anförde HLK bl. a.:[10]

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

[7] Se bilaga B.
[8] Häri ingår ej före handläggning återkallade ansökningar. Se bilaga C.
[9] HLK s. 110.
[10] HLK s. 110—111.

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 affärsläge, 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 åberopa 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 svårigheter 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 åberopat såsom uppsägningsgrund, varit reellt eller fingerat, eftersom utredning kan förebringas om den hyra, som hyresgästens efterträdare får betala.

Det av HLK föreslagna ersättningsskyddet i 51—54 §§ skulle omfatta alla lägenheter som upplåtits för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas för annat ändamål än bostad. I motsats till gällande lagar — HL, HyReL och BesL — skulle skyddet inträda först då upplåtelsen varat sex månader i följd. Förslaget utgår — liksom BesL — ifrån att förlängning normalt skall ske, något som HLK fann överensstämma med det karakteristiska förutsättningsläget vid en upplåtelses tillkomst. Hyresvärd, som vägrade att medgiva hyresgäst nytt hyresavtal, skulle vara ersättningsskyldig, såframt han ej hade giltig anledning till sådan vägran. Sådan ersättningsskyldighet skulle också åligga den hyresvärd som för förlängning krävde oskälig hyra eller uppställde annat villkor som stred mot god sed i hyresförhållanden eller eljest var obilligt. Ersättning skulle utgå för flyttningskostnader, för sådan värdeminskning å hyresgästens egendom, som berodde på hyresförhållandets upplösning, samt för förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet förenats med lägenheten.

4. Remissgranskningen av HLK:s förslag

Av de remissorgan, som yttrat sig om HLK:s förslag till besittningsskydd utanför bostadssektorn, har följande tillstyrkt förslaget eller i vart fall godtagit kommitténs val av skyddsform: *Svea hovrätt, hovrätten för Övre Norrland, bostadsstyrelsen* (med visst undantag, se nedan), *byggnadsstyrelsen, länsstyrelserna i Kronobergs, Malmöhus, Gävleborgs* och *Norrbottens län, häradshövdingföreningen, stadsdomarföreningen, fastighetsägareförbundet, stadsförbundet, SABO, HSB, Riksbyggen, sparbanksföreningen, Näringslivets Byggnadsdelegation,* i vars yttrande instämt *arbetsgivareföreningen, bankföreningen, byggnadsentreprenörföreningen, industriförbundet, grossistförbundet* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund,* vidare *KF, Svenska företagares riksförbund, Svenska byggnadsingenjörers riksförbund* samt *kommerskollegium* (jämte tio av landets tolv handelskamrar, vilkas mening kollegiet inhämtat). *En minoritet inom hyresrådet* (en opartisk ledamot samt fastighetsägarerepresentanterna) har likaledes tillstyrkt HLK:s förslag i denna del.

Ur de tillstyrkande remissorganens yttranden kan återgivas följande.

Svea hovrätt anförde bl. a.:

> Såsom kommittén framhållit talar flera skäl för att vid besittningsskyddets utformning göra en grundläggande skillnad i förhållande till vad som föreslås för bostadsupplåtelser. — — — De upplåtelser varom nu är i fråga avser att tillgodose vitt skilda ändamål. I vissa fall kommer otvivelaktigt den föreslagna ordningen att leda till resultat, som ur social och ekonomisk synpunkt icke är tillfredsställande. Sålunda är affärsdrivande hyresgäster ofta så beroende av den förhyrda lokalen, att det i och för sig kan synas befogat att tillerkänna dem kvarboenderätt. Å andra sidan är det emellertid inte så sällan hyresvärden som är den ekonomiskt underlägsna parten i förhållande till den som hyr en affärslokal av honom. Vidare måste särskilt beaktas att här ifrågavarande lägenheter, såsom nyss framhållits, omfatta helt skilda kategorier, icke blott butiker utan även kontor, verkstäder, garage m. m. På grund härav möter det stora svårigheter att klart angiva de fall, där en optionsrätt kan anses berättigad. — — — En optionsrätt skulle bli svår att förena med önskemålet om fri prisbildning inom affärslivet, särskilt i betraktande av vanskligheten att bedöma allvaret i ett hyresanbud, som avser en icke hyresledig lägenhet.

Kommerskollegium uttalade sig för ett starkare indirekt skydd för hyresgäst till affärslägenhet och förordade att sådan hyresgäst även i andra fall än kommittén föreslagit skulle kunna få viss ekonomisk gottgörelse av hyresvärden, nämligen i de fall då hyresgästens avflyttning från lägenheten framstod som ekonomiskt fördelaktig för hyresvärden. För ett starkare indirekt skydd uttalade sig också *länsstyrelsen i Kronobergs län* och *KF.*

I de av *handelskamrarna* avgivna tillstyrkande yttrandena framfördes beträffande valet av skyddsform sammanfattningsvis följande synpunkter: Av såväl principiella som sakliga skäl syntes det mest ändamålsenligt med ett indirekt skydd utformat enligt kommitténs förslag. Det var för svensk civil-

rätt helt främmande att låta domstol tvångsvis förlänga i affärslivet träffade avtal. Ett indirekt skydd torde vara bättre även från hyresgästens synpunkt. I ett system med direkt skydd löpte nämligen hyresvärden mindre risk för ekonomiska förluster än i ett system med indirekt skydd. Godkändes ett åberopat optionsbrytande faktum skulle hyresgästen i det förra fallet icke endast gå miste om lokalen utan även om ersättning. Det var icke osannolikt att hyresvärden skulle vara mera tveksam att tillgripa uppsägning och mera benägen att förhandla, om han hade att räkna med risken att betala skadestånd. Det nuvarande systemet hade medfört en fastlåsning av hyresnivån med åtföljande olägenheter och hindrat en anpassning efter den fortgående utvecklingen. I och med den allt snabbare saneringen i städernas cityområden kunde lokalbristen mycket snart och på ett drastiskt sätt vändas i sin motsats, om man bortsåg från de mest eftertraktade lägena. En sådan utveckling var redan i gång. Ett direkt skydd skulle komma att gynna endast ett begränsat antal rörelseidkare, som av någon anledning ville klamra sig fast i ett affärsläge, där de strängt taget icke hörde hemma.

Fastighetsägareförbundet motsatte sig bestämt tanken på direkt besittningsskydd för lokalerna. Oavsett det principiellt oriktiga i att genom lagstiftning ge den ena parten i en rent ekonomisk intressemotsättning en obehörigt gynnad ställning på den andra partens bekostnad, ansåg förbundet att ett direkt besittningsskydd i praktiken skulle medföra utomordentligt stora tillämpningssvårigheter, särskilt när det gällde att bestämma vederlagsspärren. Affärslokalerna varierade avsevärt i utrymme och utförande och för en utomstående skulle det ofta vara synnerligen vanskligt att värdera exempelvis en »grund» lokal med stora skyltytor i förhållande till en »djup» lokal med begränsade skyltmöjligheter men kanske stora lagerutrymmen. Att i pengar uppskatta ett visst affärsläge och att bedöma hyror, som varierar med omsättningen eller bestämts med hänsyn till andra affärsuppgörelser mellan parterna, anfördes som ytterligare exempel på dessa svårigheter.

Bostadsstyrelsen uttalade sig för ett direkt besittningsskydd beträffande sådana lokaler, där det ekonomiska intresset var mindre framträdande, exempelvis för samlingslokaler i bostadshus, men anslöt sig i övrigt till HLK:s förslag.

Häradshövdingföreningen fann sig med visst undantag[11] kunna biträda förslaget om indirekt skydd även om HLK icke anfört helt övertygande skäl för sin ståndpunkt att behandla lokaler på annat sätt än bostäder.

Ett flertal av de tillstyrkande remissorganen — bland dem *byggnadsstyrelsen, hovrätten för Övre Norrland* och *Svenska företagares riksförbund* — framhöll att de föreslagna ersättningsreglerna, särskilt i fråga om förlust av kundkrets, icke utformats på ett tillfredsställande sätt i HLK:s förslag och att de kunde komma att medföra vissa svårigheter i tillämpningen.

[11] Se kap. III p. 1.

Följande remissorgan avstyrkte HLK:s förslag i denna del och uttalade sig för ett direkt besittningsskydd även utanför bostadssektorn, nämligen *hovrätten över Skåne och Blekinge, Göteborgs rådhusrätt,*[12] *hyresrådets majoritet* (två av de opartiska ledamöterna samt hyresgästernas företrädare), *länsstyrelserna i Uppsala, i Göteborgs och Bohus län* samt *i Jämtlands län, Hyresgästernas riksförbund, TCO, köpmannaförbundet, Sveriges hantverks- och industriorganisation, lantbruksförbundet* och *tandläkarförbundet.*

Ur de avstyrkande remissyttrandena kan återgivas följande.

Hovrätten över Skåne och Blekinge fann att de synpunkter, som föranlett HLK att utforma besittningsskyddet inom bostadssektorn som en kvarboenderätt, i stort sett ägde tillämpning jämväl å affärslägenheter. Hovrätten framhöll vidare, att värdet av ett indirekt besittningsskydd huvudsakligen måste bedömas med utgångspunkt från utformningen av de till skyddet anknutna ersättningsreglerna. I anslutning härtill anförde hovrätten:

> Som en direkt anmärkning mot ersättningsreglerna, i vad gäller dessas reparativa funktion, vill hovrätten påpeka att de i alltför liten grad tager sikte på de framtida förhållandena, att en flyttning kan äventyra själva rörelsens existens och beröva rörelseidkaren och dennes anställda deras fortsatta utkomst. Den ekonomiska påföljden för hyresvärden torde i flertalet fall icke bli av den storleken att hyresvärden med hänsyn därtill drar sig för att vägra förlängning. Än mindre har man anledning tilltro påföljden någon preventiv funktion som det oftast icke torde komma att bli hyresvärden utan den nytillträdande hyresgästen, som — via hyresvärden — får gottgöra den ersättningsberättigade hyresgästen.
>
> Att i ett givet fall bestämma den ersättning för förlust av kundkrets, vartill hyresgästen kan vara berättigad, torde bli ett vanskligt problem. Det synes svårt att anlägga några mera allmängiltiga synpunkter i sammanhanget och kommittén har också i stort sett avstått härifrån. Av frågans svårbedömbarhet följer att man kan förutse kostsamma och utdragna processer om ersättningens storlek, processer i vilka det måste ankomma på hyresgästen att styrka den lidna skadan.
>
> För ett direkt besittningsskydd utanför bostadssektorn talar vidare sambandet med den av kommittén föreslagna befogenheten för domstol att i vissa fall tillåta en lägenhetsöverlåtelse. Det kan ifrågasättas om denna kommer att få någon egentlig betydelse i förening med ett besittningsskydd som allenast är indirekt.

Liknande synpunkter anfördes av *Göteborgs rådhusrätt.* Den likställighetsprincip som hittills tillämpats beträffande besittningsskyddet för olika hyresobjekt hade icke medfört några olägenheter, såvitt rådhusrätten hade sig bekant. Rådhusrätten fann det med ganska stor säkerhet kunna antagas att bristen på goda kommersiella lägenheter skulle komma att bestå även sedan mera normala förhållanden inträtt på bostadsmarknaden. För många, särskilt småföretagare, kunde därför en av hyresvärden framtvingad avflyttning från en arbetslokal ofta innebära ett betydligt allvarligare ingrepp än att, under tid då balans rådde på bostadsmarknaden, tvingas att flytta från bostadslägenheten. Hänsynen till hos hyresgästen anställda talade även för

[12] Två ledamöter anslöt sig helt till HLK:s förslag.

att besittningsskyddet till en affärslokal icke enbart kunde betraktas såsom en ekonomisk angelägenhet mellan hyresvärd och hyresgäst. De av HLK föreslagna ersättningsbestämmelserna, särskilt i fråga om förlust av kundkrets, skulle medföra betydande svårigheter vid tillämpningen. Någon värdering av en sådan förlust ansåg rådhusrätten överhuvudtaget icke kunna ske, förrän en längre tid — kanske några år — förflutit från det att hyresgästen avflyttade. Olägenheterna härav låg i öppen dag.

Hyresrådets majoritet framhöll att det framförallt för företagare, som hade sin kundkrets knuten till lokalen, kunde föreligga ett starkt intresse att få behålla just den lokalen och anförde vidare:

> Det synes tveksamt om besittningsskyddet bör utformas på annat sätt för lokaler än för bostäder. Den hittills genomförda avvecklingen av hyresregleringen har, även beträffande lokaler, skett mot bakgrunden av att hyresgästerna efter avvecklingen erhåller optionsrätt enligt besittningsskyddslagen. Det är därför enligt hyresrådets mening icke tillrådligt att frånkänna lokalhyresgästerna optionsrätt, innan man har större erfarenhet av verkningarna av avvecklingen beträffande lokaler.

Synpunkter liknande hyresrådets framfördes av *TCO*.

Att bygga vidare på BesL fann även *länsstyrelsen i Uppsala län* vara en lämpligare lösning än den HLK stannat för. Länsstyrelsen fann vidare att de föreslagna vederlagsreglerna var otillfredsställande och ansåg att ett ersättningssystem borde utformas så att ersättningsfrågan i möjligaste mån kunde prövas i anslutning till hyresförhållandets upplösning. Bestämmelsen om ersättning för förlust av kundkrets syntes därför böra utbytas mot en regel som i större utsträckning anknöt till de förhandenvarande förhållandena, exempelvis att ersättning skulle utgå för rörelsens goodwillvärde.

Köpmannaförbundet hävdade med bestämdhet, att en företagare i minst lika hög grad var beroende av sin lokal som bostadshyresgästen av sin bostad. Företagarens hela existens kunde äventyras av en flyttning samtidigt som hans anställdas utkomst hotades. Om de föreslagna vederlagsreglerna anförde förbundet:

> Med den utformning, som ersättningsreglerna fått i förslaget, torde det komma att uppstå stora svårigheter att på ett rättvist sätt och inom rimlig tid kunna bedöma skäligheten av ersättningskrav. Detta gäller särskilt ersättning för förlorad kundkrets samt för värdeminskning på för verksamheten anskaffade inventarier. Stor osäkerhet kommer säkerligen att råda rörande de värderingsgrunder, som medlingsnämnder och domstolar skulle komma att tillämpa.

Direkt obilligt ansåg förbundet det vara att företagaren alltid måste flytta från lokalen och först efter ett eventuellt lokalbyte, då hela hans ekonomi kunde vara undergrävd, ha möjlighet att genom en ofta dyrbar process erhålla ersättning. Förbundet påpekade vidare att det enligt HLK:s förslag i regel skulle ankomma på hyresgästen att förebringa utredning om att begärd hyra var oskälig. I anslutning härtill anförde förbundet:

De speciella utredningssvårigheter, som föreligger beträffande hyra för affärslokaler, skulle till följd av denna regel komma att leda till att besittningsskyddet för affärslokaler blir svagare än besittningsskyddet för bostadslägenheter, även om samma bestämmelser skulle gälla i båda fallen. Det blir nämligen svårare för den näringsidkande hyresgästen än för bostadshyresgästen att visa att en begärd hyra är oskälig. Han får därför mindre möjligheter än bostadshyresgästen att genomdriva en förlängning av hyresförhållandet med lägre hyra, än den värden begär. Det bör vidare understrykas att ett bibehållande av det direkta besittningsskyddet även för hyresgäster till kommersiella lokaler väl låter sig förena med en hyressättning, som är fri på samma sätt som för bostadshyresgäster.

Rätten att överlåta lokal till någon, som skall övertaga rörelsen, är också avhängig av att det finns ett direkt besittningsskydd. I annat fall kan den nye hyresgästen, som fått domstolens tillstånd att övertaga lokalen, räkna med att omedelbart bli uppsagd.

Förbundet ansåg en kombination av direkt och indirekt skydd böra tillämpas i de fall då kvarboenderätt icke kunde ifrågakomma på grund av att giltig upphörsgrund förelåg, t. ex. vid rivning.

Sveriges hantverks- och industriorganisation framförde i sitt yttrande synpunkter som i huvudsak överensstämde med de av köpmannaförbundet framlagda. Organisationen hävdade att hyreslagstiftningens besittningsskyddsregler borde ha generell giltighet för alla kategorier av lägenheter, bl. a. med hänsyn till att gränserna mellan lägenheter, upplåtna för olika ändamål, är flexibla. I fråga om de av HLK föreslagna ersättningsreglerna konstaterade organisationen att kommittén nöjt sig med att exemplifiera olika ersättningsgilla kostnader utan att söka specificera tillämpliga värderingsnormer, varför den reella betydelsen av reglerna var svår att bedöma. Organisationen erinrade i detta sammanhang om att svenska domstolar är mycket försiktiga vid utmätande av skadestånd.

Hyresgästernas riksförbund fann de ersättningsregler som HLK föreslagit helt otillräckliga för att avskräcka fastighetsägare från att verkställa uppsägningar.

Länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus samt *i Jämtlands* län fann HLK:s förslag icke vara övertygande motiverat och framhöll, att det icke kunde betecknas som ett enbart ekonomiskt intresse för lokalhyresgäst att få fortsätta sin rörelse i samma lokaler utan i många fall som ett i lika hög grad ideellt intresse. Liknande synpunkter framfördes av *lantbruksförbundet.*

Skånes handelskammare fann den föreslagna skadeståndsrätten vara av tvivelaktigt värde för hyresgästen, särskilt i fråga om förlust av kundkrets. Svårigheterna skulle enligt kammarens mening förmodligen bli större när det gällde att förebringa utredning om skadeståndet i ett ersättningssystem än om skälig hyra i ett system med kvarboenderätt.

Tandläkarförbundet framhöll att det speciellt för de mindre företagarna, till vilken kategori de privatpraktiserande tandläkarna torde vara att hänföra, förelåg ett högst beaktansvärt intresse av personlig-ideell natur att kunna bibehållas vid rätten till lokaler, nödvändiga för vars och ens ut-

komst. Risken för alltför höga rättegångskostnader och en betungande bevisbörda skulle i de flesta fall medföra att hyresgästen drog sig för att gå till domstol för att få ersättning. Förbundet ansåg därför övervägande skäl tala för att besittningsskyddet utformades på samma sätt för bostads- och affärslägenheter. Härigenom skulle man även slippa den ofta delikata bedömningen av huruvida lägenheten förhyrts för att uteslutande eller huvudsakligen användas för det ena eller andra ändamålet. Den föreslagna rätten att överlåta en förhyrd lokal på annan skulle också i stor utsträckning bli illusorisk med ett indirekt besittningsskydd.

Några remissorgan intog en mera tveksam ståndpunkt till HLK:s förslag. Ur dessa remissyttranden kan följande återgivas.

Lagberedningen anförde:

Förslaget innebär avsevärda modifikationer av reglerna i BesL, särskilt har affärslägenheterna fått en ställning, som kan göra innehavarens situation ganska prekär, även om han ibland genom rättegång kan tillkämpa sig en penningersättning. Bestämmelserna i förslaget synes också mera svårhanterliga. Då nu BesL:s system en gång införts, förefaller det tveksamt, om man icke borde låta det verka tills vidare för att se, om systemet medför några svårigheter i tillämpningen. Reglerna om vederlagets bestämmande i BesL torde dock böra modifieras.

Handelskammaren i Göteborg förklarade sig — om också med tvekan — närmast böjd att förorda någon form av rättighet att sitta kvar även för lokalhyresgäst. Systemet med ersättning för förlust av kundkrets m. m. ansåg handelskammaren ha så många nackdelar att frågan härom under alla förhållanden noggrant borde omprövas innan slutlig ställning togs till förslaget. Handelskammaren uppgav att HLK:s förslag mött en bestämd kritik speciellt från detaljhandelns sida, då det ofta kunde vara av särskild vikt för innehavaren av en detaljaffär att få bibehålla sina lokaler. Läget spelade här en avgjort större roll än inom bostadssektorn. De föreslagna skadeståndsreglerna var också förenade med vissa praktiska svårigheter och det kunde befaras att ersättningsfrågorna i vissa fall skulle komma att resultera i besvärliga och dyrbara rättegångar. Handelskammaren fann emellertid flera skäl tala mot tanken på ett besittningsskydd för hyresgäst till kommersiella lokaler liknande det som föreslagits för bostadshyresgäst. Härom yttrade kammaren:

Ur näringslivets synpunkt har det under senare år i de större städerna utan tvekan varit olyckligt, att hyresregleringen så starkt hindrat rörligheten vad beträffar affärslokaler i städernas centrala delar. Genom att hyrorna varit fastlåsta har företag, som vid en marknadsmässig hyressättning ej med hänsyn till sin rörelses omfattning och ekonomi skulle haft möjligheter att stanna kvar i centralt belägna lokaler, kunnat göra detta. Vid avflyttningar och lokalbyten har förmånliga hyreslägen kunnat utnyttjas på sådant sätt, att hyresgästerna betingat sig ersättningar, som ej stått i rimlig proportion till rörelsens art och omfattning. Nödvändiga saneringar och förnyelser av affärsfastigheter har härigenom ofta i hög grad försvårats. Det är givet, att ett besittningsskydd för affärslokaler liknande bostadshyresgästens rätt att sitta kvar skulle kunna medföra vissa nackdelar av sådan

art, som nu närmast påtalats, och som i hög grad orsakats av hyresregleringen. Samtidigt bör man dock komma ihåg, att bestämmelserna om besittningsskydd ej alls har samma räckvidd som hyresregleringslagens, då de är kompletterade med vittgående undantag. De skulle vidare komma att tillämpas under en i princip fri hyressättning, och just denna omständighet skulle medföra, att företag, som ej har ekonomiska förutsättningar att sitta kvar, så småningom skulle tvingas att avflytta till förmån för företag, som vore bärkraftiga nog att erlägga marknadsmässig hyra. Att fastställa vad som skall anses utgöra skälig hyra för en viss affärslokal kan utan tvivel vara betydligt svårare än att ange hyran för en bostadslägenhet, men det kan dock knappast föranleda större svårigheter än vad skadeståndsfrågorna skulle orsaka vid ett genomförande av det indirekta besittningsskyddet enligt utredningens förslag.

Läkarförbundet ansåg att bostadshyresgäst borde tillerkännas kvarboenderätt oavsett om och i vilken utsträckning yrkesmässig verksamhet bedrevs i lägenheten.

Advokatsamfundet uttalade sig i första hand för indirekt besittningsskydd för såväl bostäder som lokaler. Skulle emellertid direkt besittningsskydd införas för bostadslägenheter, hävdade samfundet med bestämdhet, att samma skydd måste införas även för lägenheter för affärsändamål, enär man eljest hade att räkna med att den nu förefintliga svarta marknaden för bostadslägenheter skulle komma att förvandlas till en grå marknad, där innehavare av bostadslägenheter kunde betinga sig betydande ersättningar för att släppa sina bostäder åt näringsidkare, som hade absolut behov av att erhålla lägenheter inom rimligt avstånd från stadens centrala delar. Även advokatsamfundet påpekade, att begreppet förlust av kundkrets var för vagt utformat, att det säkerligen skulle komma att bereda avflyttande hyresgäst stora svårigheter att bevisa storleken av sådan förlust och att skadans omfattning i allmänhet icke torde kunna bevisas förrän relativt lång tid förflutit efter avflyttningen, varigenom hyresgästen icke erhöll ersättningsbeloppet vid den tidpunkt, då han hade det största behovet av ersättningen.

Länsstyrelsen i Östergötlands län ansåg att det skydd som i HLK:s förslag erbjöds näringsdrivade hyresgäst var påfallande svagt och att man borde överväga en kombination av direkt och indirekt besittningsskydd. Även *länsstyrelsen i Örebro län* uttalade sig — utan att taga ställning till frågan om skyddsform — för ett starkare besittningsskydd än det av HLK föreslagna. *Länsstyrelsen i Stockholms län* fann övervägande skäl tala för HLK:s förslag men ansåg frågan böra ytterligare övervägas. *SACO* ansåg ett indirekt skydd kunna accepteras för de i cityområdena belägna kontors- och butikslokalerna medan »fria yrkesutövare» borde ha samma skydd som bostadshyresgäster. *Socialstyrelsen* ansåg optionsrätt böra övervägas även för lokalhyresgäst.

Den nu redovisade remissgranskningen avser huvuddragen av förslaget. Remissorganens närmare uttalanden i särskilda frågor av betydelse för lo-

kalhyresgästs besittningsskydd redovisas i sammanhang med de olika spörsmål, för vilka uttalandena har betydelse.

5. De sakkunniga

I hyresförhållanden utanför bostadssektorn är hyresgästens intresse av besittningsskydd i väsentlig mån av annan natur än bostadshyresgästens. Visserligen finnes, såsom flera remissorgan framhållit vid granskningen av HLK:s förslag, även inom denna del av hyresmarknaden ideella intressen värda att skydda, måhända särskilt framträdande i fråga om de mycket små företagen inom butiks- och hantverksbranschen liksom i fråga om sådana hyresobjekt som exempelvis samlingslokaler, skollokaler och liknande. I de allra flesta fall har dock ett besittningsskydd för lokaler huvudsaklingen till uppgift att värna intressen, vilka på ett helt annat sätt än i fråga om hyresgästens hemskydd kan tillgodoses genom ersättningsregler.

1939 års besittningsskyddsbestämmelser har, såsom i det föregående skildrats, till följd av HyReL och därefter BesL kommit att tillämpas i synnerligen ringa omfattning. Erfarenheter av ett indirekt besittningsskydds praktiska verkningar saknas på grund härav i det närmaste helt, något som framstår såsom en kännbar brist, när det gäller att söka bedöma huruvida den ena skyddsformen är att föredraga framför den andra i hyresförhållanden utanför bostadssektorn.

Vid BesL:s tillkomst framstod det såsom naturligt med hänsyn till förutsättningsläget att vid utformningen av besittningsskyddet inom bostadssektorn bygga vidare på det system som tillämpats under en lång följd av år. Införandet av samma system för lokalerna föregicks däremot icke av någon närmare diskussion om lämpligheten av att ge lokalhyresgästerna annat skydd än bostadshyresgästerna. Det torde snarast ha framstått som självklart att i en provisorisk lagstiftning, vars tillkomst ansågs utgöra en förutsättning för en begynnande avveckling av hyresregleringen, tillämpa samma regler för alla hyresobjekt.

Vid granskningen av HLK:s förslag har flera remissorgan funnit det inkonsekvent att ha olika skydd för bostäder och lokaler och framhållit att det nuvarande direkta besittningsskyddet icke medfört några olägenheter, såvitt kunnat bedömas. Vidare har befarats att ett besittningsskydd medelst ersättningsregler skulle ge hyresgästen ett alltför svagt skydd.

När man nu står inför uppgiften att i den ordinära lagstiftningen införa besittningsskyddsregler som bättre än hittills tillgodoser hyresgästens behov av skydd för sina intressen, ligger det otvivelaktigt närmast till hands att i så liten utsträckning som möjligt frångå de regler, som under snart 25 års tid genom provisorisk lagstiftning varit normerande för parterna på hyresmarknaden. Att utforma besittningsskyddet även inom lokalsektorn såsom en kvarboenderätt är otvivelaktigt förenat med vissa fördelar. Från

lagtekniska synpunkter är enhetlighet i utformningen av besittningsskyddsreglerna ett önskemål. Lagmotiven skulle i stora delar kunna bli gemensamma för bostäder och lokaler. För lagstiftningens praktiska tillämpning är ett enhetligt förfarande i hyrestvister av stor betydelse.

Värdet av HyReL:s direkta besittningsskydd måste givetvis ses mot bakgrunden av de särskilda förhållanden som rått på hyresmarknaden alltsedan lagens tillkomst. Det kan icke tagas för givet att ett sådant system utanför bostadssektorn även vid fri prisbildning på hyresmarknaden skulle vara fördelaktigare från hyresgästens synpunkt än ett besittningsskydd i ersättningsreglernas form. Såsom HLK framhållit kan hyrorna för till synes likvärdiga lokaler i en fri hyresmarknad ofta variera inom mycket vida gränser, medan däremot hyresnivån för bostadslägenheter med ungefär likartat bruksvärde i allmänhet är relativt samlad och enhetlig. Denna olikhet i prisbildningens struktur medför att tillämpningen av besittningsskyddsreglerna i ett synnerligen viktigt hänseende, nämligen beträffande hyresspärren, skulle bli olika även om samma skyddsform valdes för lokaler och bostäder. För att lokalhyrorna skall kunna rimligt anpassas till marknadsvärdet måste man nämligen tillåta betydligt vidare gränser för hyrans skälighet i fråga om lokalerna än för bostäderna, beträffande vilka senare de jämförliga hyresnivåerna är grundläggande för skälighetsbedömningen. Att i ett optionssystem finna några godtagbara normer för jämförelsen bland alla växlande lokaler med lägen och utformningar som är olika gynnsamma för olika branscher, med inredningar som ibland bekostats av hyresgästen och i andra fall av hyresvärden o. s. v., torde vara mycket svårt. Det finns stor anledning befara att i ett sådant system hyresspärren och därmed besittningsskyddet skulle komma att kännetecknas av betydande svaghet.

Vill man uppnå en till konsumenternas värderingar anpassad prisbildning inom lokalsektorn, måste ett hyresanbud från tredje man såsom ett mått på lägenhetens marknadsvärde kunna beaktas vid prövningen av huruvida fordrad hyra är skälig eller ej. Möjligheterna härtill är emellertid såsom HLK framhöll mera begränsade i ett optionssystem än i ett ersättningssystem. Detta förhållande måste beaktas vid valet av skyddsform utanför bostadssektorn.

Värdet av ett indirekt besittningsskydd måste naturligen bedömas med utgångspunkt från den närmare utformningen av de till skyddet anknutna ersättningsreglerna. Såsom framgått av redogörelsen för remissgranskningen av HLK:s förslag, har allvarliga farhågor yppats för att ersättningen till hyresgästen vid obefogad förlängningsvägran enligt förslaget i åtskilliga fall icke skulle bli tillfredsställande från hyresgästens synpunkt samt att avgörandena skulle bli besvärliga, kostnadskrävande och tidsödande. Dessa farhågor kan icke anses ogrundade. Remisskritiken framstår såsom särskilt befogad i fråga om ersättning för förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet knutits till lägenheten. Vad

denna ersättningsregel skulle komma att ges för innebörd i den praktiska tillämpningen är ovisst. Motiven ger i HLK:s förslag på denna punkt ingen vägledning. Klart är dock att en på detta sätt begränsad ersättningsrätt skulle vara utan större värde för åtskilliga lokalhyresgäster. För en affärshyresgäst, som tvingats lämna den lokal, i vilken han tidigare bedrivit sin rörelse, skulle det vidare vara förenat med stora svårigheter att visa, att uppkommen skada berott just på förlust av viss kundkrets. En nyetablering av rörelsen i annan lokal kan för hyresgästen medföra avsevärda kostnader och därigenom förorsaka honom betydande ekonomiska svårigheter. Med hänsyn härtill är det angeläget att hyresgästen icke skall behöva vänta alltför lång tid på den ersättning, vartill han kan komma att anses berättigad.

Att ogynnsamma verkningar av här angivet slag kan befaras uppkomma talar otvivelaktigt starkt emot ett system med indirekt besittningsskydd enligt HLK:s förslag. De här påtalade olägenheterna kan emellertid enligt vår mening i betydande utsträckning undgås genom en annorlunda utformning av ersättningsreglerna. Dessa måste bättre tillgodose hyresgästens anspråk på att erhålla full gottgörelse för den skada han åsamkas till följd av hyresförhållandets upplösning. Härigenom kommer också ersättningsreglerna att utöva en starkare preventiv verkan mot obefogade uppsägningar. Hyresgästens besittningsskydd kan ytterligare stärkas genom regler som möjliggör för honom att komma i åtnjutande av visst anstånd med avflyttningen och att erhålla förskott i avräkning på den slutliga ersättning som kan komma att tillerkännas honom. Till den närmare utformningen av sådana regler och andra åtgärder som är ägnade att stärka hyresgästens ställning skall vi återkomma i det följande.

Ytterligare en omständighet som bör beaktas vid valet av skyddsform i hyresförhållanden utanför bostadssektorn är den genomgripande omdaning, som hyresmarknaden undergått under senare år till följd av strukturförändringarna inom näringslivet. En undersökning av det utredningsmaterial, som låg till grund för hyresrådets senaste förslag till fortsatt avveckling av hyresregleringen, visar att en relativt god balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler nu råder i de flesta orter, om man bortser från de begärligaste lägena i de större städernas centrala delar, där efterfrågeöverskottet alltjämt är mycket stort.

Vid remissgranskningen av HLK:s förslag uttalades farhågor för att ett indirekt besittningsskydd icke skulle bli tillräckligt effektivt, eftersom ersättningen i flertalet fall skulle komma att övervältras på den nytillträdande hyresgästen. Flera av remissorganen framhöll därjämte, att den föreslagna rätten att överlåta en lokal förutsatte direkt besittningsskydd, enär hyresvärden eljest kunde omintetgöra en begäran om överlåtelse genom att säga upp hyresavtalet. Vid fri prisbildning på hyresmarknaden torde emellertid en ersättningsskyldighet som ålagts hyresvärden också komma att drabba denne på ett eller annat sätt. I de fall då ersättningen »övervältras» på den

nye hyresgästen lär väl detta oftast bero på att denne fått tillgodogöra sig ett värde som den tidigare hyresgästen gått förlustig genom avflyttningen. En rätt för hyresgästen att överlåta lokalen i samband med en överlåtelse av den verksamhet hyresgästen där bedriver förutsätter ett effektivt skydd, vare sig detta är direkt eller indirekt. Ett svagt direkt skydd förringar givetvis överlåtelserättens värde i lika hög grad som ett svagt indirekt.

Det av flera remissorgan påtalade gränsdragningsproblemet lär man icke komma ifrån vilket system man än väljer, eftersom tillämpningen under alla förhållanden måste bli olika för bostäder och lokaler. I fråga om de s. k. blandade lägenheterna synes gränsen böra dragas så att de i princip förs till bostadssektorn, om icke bostadsinslaget är av helt underordnad betydelse.

Vid övervägande av de omständigheter som sålunda är att beakta vid valet av skyddsform utanför bostadssektorn finner vi att ett besittningsskydd genom lämpligt utformade ersättningsregler är att föredraga framför ett system med förlängningsregler. Risken för en omfattande ersättningsskyldighet kan antagas komma att utöva en betydande preventiv verkan mot obefogade hyreshöjningar och uppsägningar samtidigt som ett sådant system bäst tillgodoser önskemålet om fri prisbildning på hyresmarknaden. I ett optionssystem föreligger däremot betydande risker för att hyresspärren blir så svag, att hyresgästen i praktiken icke erhåller något godtagbart skydd.

Vid utformningen av ett ersättningssystem bör man enligt vår mening utgå ifrån att förlängning av ett ingånget hyresavtal normalt skall ske. Vi anser i likhet med HLK[13] att en sådan uppbyggnad av besittningsskyddet bäst överensstämmer med det karakteristiska förutsättningsläget vid hyresavtalets ingående, en uppfattning som torde vara särskilt befogad när det gäller upplåtelser för kommersiella ändamål. Huvudregeln bör därför vara att ersättningsskyldighet skall inträda för hyresvärden om denne vägrar att förlänga hyresavtalet, såframt ej hyresvärden har befogad anledning till sådan vägran.

[13] HLK s. 111.

Kap. II

Ersättningsskyldighetens omfattning

1. Gällande rätt

Hyresvärdens ersättningsskyldighet vid obefogad förlängningsvägran omfattar enligt 38 § HL — förutom skälig gottgörelse för de kostnader som är förenade med flyttningen från lägenheten — endast ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som hyresgästens eller hans företrädares verksamhet medfört. Sådan ersättningsskyldighet föreligger dessutom endast under förutsättning att hyresvärden eller annan efter hyresgästens avflyttning utövar förvärvsverksamhet i lägenheten av samma eller liknande art.

2. HLK:s förslag

Enligt HLK:s förslag (52 §) var hyresgästen vid obefogad förlängningsvägran berättigad till ersättning för flyttningskostnader och sådan värdeminskning å hyresgästens egendom, som berodde på hyresförhållandets upplösning, samt därjämte för förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet förenats med den förhyrda lokalen.

HLK framhöll att en hyresgäst, som på egen bekostnad vidtagit förändringar med avseende å den förhyrda lokalen för att göra denna mera tjänlig för det med förhyrningen avsedda ändamålet, genom flyttningen kunde gå miste om det kvarvarande värdet av de anordningar, som han låtit utföra i lokalen. Av olika skäl ansåg HLK ersättning för sådan skada dock icke böra komma i betraktande. Härom anförde HLK:[14]

> 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 hyresvärden 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.

Beträffande den särskilda frågan, huruvida en hyresvärd, som utan giltig anledning motsatt sig en förlängning, alltid borde vara pliktig att gottgöra hyresgästen hela den skada, som i och för sig var ersättningsgill, eller om möjlighet till jämkning av skadeståndet borde föreligga, anförde HLK[14]:

[14] HLK s. 117.

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 förelegat. Även om en vägran att medgiva förlängning är att anse såsom otillräckligt grundad, kan hyresvärden 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.

3. Remissgranskningen av HLK:s förslag

Vid remissgranskningen anförde *Svea hovrätt* att HLK:s synpunkter i denna fråga icke föreföll helt övertygande och fortsatte:

I de flesta fall torde nämligen hyresavtal ingås under den förutsättningen från hyresgästens sida, att han skall ha vissa möjligheter att ordna lokalen efter sina behov. På grund härav vill hovrätten förorda, att hyresgästen skall vara berättigad till ersättning även för dylika kostnader i den mån de varit påkallade för att lokalen skulle kunna utnyttjas för avsett ändamål.

Icke heller *hyresrådet* ansåg HLK:s skäl helt övertygande. Hyresrådet ifrågasatte om icke till ersättningsgill skada borde hänföras även förlust av det kvarvarande värdet av förbättringsarbeten, som hyresgästen själv bekostat, i vart fall när arbetena utförts med hyresvärdens samtycke.

4. De sakkunniga

Behovet av besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn kan, såsom i det föregående framhållits, enligt vår mening tillgodoses genom ersättningsregler endast om hyresvärdens ersättningsskyldighet ansluter sig till den skada som hyresgästen åsamkas genom hyresförhållandets upplösning och ej till hyresvärdens berikande. Undantag härifrån bör göras endast då en avvikelse är påkallad av särskilda skäl. I överensstämmelse härmed föreslår vi en sådan uppbyggnad av besittningsskyddet att hyresvärden vid obefogad förlängningsvägran i princip är pliktig att utgiva ersättning för all den skada som hyresgästen lider till följd av hyresförhållandets upplösning. Härifrån föreslås undantag endast i fråga om vissa förändringar med avseende å den förhyrda lokalen, vilka hyresgästen bekostat.

Hyresvärdens ersättningsskyldighet vid obefogad förlängningsvägran omfattar enligt vårt förslag (66 §) skada i följande hänseenden.

Flyttningskostnader

Hit är att hänföra alla nödiga utgifter för flyttningen, såsom ersättning för transport, kostnader för magasinering, utgifter för anställande av extra personal i samband med flyttningen o. dyl. För kostnader som icke är en direkt följd av att hyresgästen nödgas flytta bör ersättning ej utgå. En affärshy-

resgäst som kunnat fortsätta sin rörelse i annan lokal i orten men av särskilda skäl föredrar att flytta den till annan ort eller en kontorshyresgäst som på grund av förhållanden, för vilka hyresvärden icke kan göras ansvarig, förlägger sin verksamhet till annan ort, oaktat lämplig lokal finnes att tillgå på platsen, är således icke berättigad till ersättning för merkostnaderna.

Värdeminskning å hyresgästens egendom

Hit hör — såsom HLK anförde i anslutning till motsvarande regel i sitt förslag — förlust, som kan uppstå vid en på grund av avflyttningen framtvingad realisation av varulager, samt värdeminskning, som kan inträda när hyresgästens inventarier icke längre kan användas i den lokal, för vilken de anskaffats. Till sådan skada är självfallet också att hänföra exempelvis förlust till följd av att brevpapper och kuvert med tryck samt reklambroschyrer, varuprov o. dyl. blir oanvändbara efter avflyttningen från den förhyrda lokalen.

Förlust av värdet av förbättringsarbeten m. m., som hyresgästen bekostat

Att en lokalhyresgäst på egen bekostnad låtit utföra reparationer i den förhyrda lägenheten eller däri vidtagit andra förändringar, ofta till betydande kostnader, torde vara tämligen vanligt förekommande. Icke sällan är det fråga om anordningar som hyresvärden normalt brukar stå för, exempelvis sanitär inredning såsom tvättställ, toalettstolar o. dyl.

Att generellt tillerkänna hyresgäst ersättning för det kvarvarande värdet av de anordningar eller förändringar som han på egen bekostnad låtit utföra i lägenheten, bör enligt vår mening icke komma i fråga. Är det däremot fråga om åtgärder som allmänt sett ökat lägenhetens värde på hyresmarknaden och därigenom kan antagas komma hyresvärden till godo, synes det rimligt att hyresgästen vid obefogad förlängningsvägran erhåller ersättning härför med ett belopp som svarar mot anordningarnas kvarvarande värde. I detta fall bör således — såsom ett undantag från de förut fastslagna principerna för ersättningens bestämmande — gälla att hyresvärdens berikande och ej hyresgästens förlust skall vara avgörande. Ersättningsrätt bör sålunda icke anses föreligga i fråga om åtgärder, som kan antagas medföra ett ökat värde å lägenheten som hyresobjekt endast under förutsättning att lägenheten användes för samma eller liknande ändamål som avsågs med den tidigare uthyrningen. Såsom exempel på åtgärder, där ersättningsrätt kan tänkas föreligga, kan nämnas elektriska installationsarbeten av mera allmän karaktär, sanitär inredning, inläggning av parkettgolv o. likn., utbyten av otidsenliga fönster mot moderna sådana, förbättringar av till lägenheten hörande sekundärutrymmen såsom källare och vind, iordningställande av lokalens entré, som därigenom fått ett mera tilltalande utseende än tidigare, anordnande av skyltfönster o. s. v.

Ytterligare en inskränkning i hyresgästens ersättningsrätt i detta hänseende har vi funnit påkallad. Då hyresgästen i princip gjort sig skyldig till avtalsbrott, om han vidtagit förändringar i lägenheten utan hyresvärdens samtycke, har vi såsom villkor för ersättningsrätten ansett oss böra uppställa krav på att hyresvärden samtyckt till förändringarna, varmed bör jämställas »tyst samtycke» eller underlåtenhet att påtala förändring som kommit till hyresvärdens kännedom, eller ock att det kan antagas att hyresavtalet ingåtts under den förutsättningen från hyresgästens sida att han skulle vara berättigad att utföra sådana förändringar. Föreligger sådana förhållanden som nu sagts, bör den omständigheten att i ett tryckt formulär intagits en klausul, varigenom hyresvärden förbjudit eller förklarat sig icke komma att samtycka till några förändringar i den förhyrda lokalen, icke undantagslöst medföra att hyresgästen går miste om ersättning för åtgärdernas kvarvarande värde. En sådan klausul bör endast äga vitsord, om det av omständigheterna måste anses framgå att hyresgästen varit införstådd med förbudet.

Skada på grund av hinder eller intrång i näring eller annan av hyresgästen bedriven verksamhet

Hyresgästens rätt till ersättning för annan skada än sådan som kunde hänföras till flyttningskostnader och värdeminskning å hyresgästens materiella tillgångar var i HLK:s förslag begränsad till förlust av kundkrets, som var förknippad med den förhyrda lokalen. Den närmare innebörden av denna ersättningsrätt är såsom i annat sammanhang framhållits svår att bedöma. Klart är dock att hyresgästen härigenom i åtskilliga fall av obefogad förlängningsvägran skulle erhålla en ersättning som icke alls motsvarade den skada han åsamkats.

Vi anser en sådan begränsning av ersättningsrätten otillfredsställande och har därför föreslagit, att hyresvärdens skadeståndsskyldighet skall omfatta — förutom gottgörelse i de hänseenden som tidigare berörts — ersättning för sådan av hyresförhållandets upplösning föranledd skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan av hyresgästen bedriven verksamhet. Härigenom kommer ersättningsrätten i princip att omfatta alla slag av hyresupplåtelser inom lokalsektorn, således även sådana där hyresgästens verksamhet i den förhyrda lokalen icke är knuten till viss kundkrets. Hit hör exempelvis åtskilliga upplåtelser för kontors- och lagerändamål, för kommunala och statliga myndigheters inrättningar av olika slag, upplåtelser av samlingslokaler och utställningshallar samt garageupplåtelser av mera omfattande slag, t. ex. för uppställning av varubilar, taxibilar o. likn. Då den för hyresgästen uppkomna skadan kan vara av det mest skiftande slag, är någon uttömmande beskrivning av vad som är att hänföra till ersättningsgill skada icke möjlig. För en hyresgäst kan skadan bestå av ett inkomstbortfall under längre eller kortare tid eller en minsk-

ning av det värde som brukar kallas rörelsens goodwill, för en annan av ökade omkostnader för verksamheten, exempelvis ökade transport- och materielhanteringskostnader, ökade resekostnader för hyresgästen eller hos honom anställda, av flyttningen föranledda annons- och andra reklamkostnader o. s. v. Även ökade hyreskostnader kan i vissa fall vara att anse som ersättningsgill skada, t. ex. om hyresgästen nödgats flytta sin verksamhet från en större lokal till två eller flera mindre och de sammanlagda hyreskostnaderna för dessa överstiger vad som kan anses utgöra skälig hyra för den tidigare förhyrda lokalen. Däremot bör den omständigheten att hyresgästen genom avflyttningen gått miste om en lokal med särskilt förmånlig hyra i och för sig icke berättiga honom till ersättning. Vid fri prisbildning på hyresmarknaden får hyresgästen nämligen finna sig i att betala den hyra som med hänsyn till marknadsläget kan anses skälig. Att hyran understigit vad hyresvärden kunnat betinga sig, kan därför icke grunda någon ersättningsrätt för hyresgästen, om han nödgas flytta från lägenheten.

Normerna för ersättningens fastställande

Mot HLK:s förslag till besittningsskydd för lokalhyresgäst anmärktes under remissgranskningen att avgörandena om ersättning till hyresgästen kunde befaras komma att bli besvärliga och tidsödande, varigenom hyresgästen i många fall skulle kunna råka i ekonomiska svårigheter.

För hyresgäst som är berättigad till ersättning för skada i anledning av hyresförhållandets upplösning kan det, såsom tidigare framhållits, vara av vital betydelse att han utan alltför långt dröjsmål erhåller ersättningen.

I detta sammanhang kan det vara skäl att erinra om möjligheten att genom en mellandom eller en särskild fastställelsetalan relativt snabbt få fastslaget om ersättningsskyldighet föreligger eller ej. Fastslås av rätten att skadeståndsskyldighet ej föreligger för hyresvärden, är tvisten därmed avgjord utan att processen behövt belastas med frågan om skadeståndsskyldighetens omfattning. Befinnes hyresvärden skadeståndsskyldig, torde i många fall parterna komma att göra upp om ersättningens storlek, i andra fall kanske hyresvärden föredrar att återtaga uppsägningen eller, om uppsägning skett för hyreshöjning, träffa överenskommelse med hyresgästen om en lägre hyra än den begärda. Medlingsnämndernas verksamhet kan här bli av mycket stor betydelse.

Önskvärdheten av ett snabbt avgörande av ersättningsfrågorna är svår att förena med kravet på tillförlitlighet i bedömningen av den uppkomna skadan. Att tillgodose kravet på snabbhet genom schablonregler av något slag har vi efter ingående överväganden icke ansett vara en acceptabel lösning, vare sig från hyresgästens eller hyresvärdens synpunkt. En på dylika regler grundad ersättning skulle uppenbarligen i åtskilliga fall icke alls komma att motsvara hyresgästens förlust och alltså för hyresgästen komma att framstå som obillig; i andra fall skulle ersättningen återigen kunna komma att

vida överstiga den förlust hyresgästen åsamkats och därigenom framstå som obillig för hyresvärden. De olika beräkningsmetoder som påträffas i den företagsekonomiska litteraturen eller eljest åberopas vid företagsvärderingar i samband med överlåtelser av rörelse innehåller alltför många osäkra komponenter för att kunna läggas till grund för några schablonregler. Vi har därför funnit att hyresgästens befogade krav på att så snabbt som möjligt komma i åtnjutande av ersättning för skada vid obefogad förlängningsvägran bör tillgodoses på annat sätt, nämligen genom regler som möjliggör för hyresgästen att erhålla förskott i avräkning på den slutliga ersättning, som kan komma att tillerkännas honom. Till denna fråga återkommer vi i det följande.

När det gäller att bestämma skälig ersättning till lokalhyresgäst vid obefogad förlängningsvägran i ett system med indirekt besittningsskydd möter i stort sett samma problem som vid fastställande av ersättning för s. k. rörelseskada i anledning av expropriation. Värderingen av en sådan skada i expropriationsmål sker i det normala fallet genom en jämförelse mellan rörelsens eller verksamhetens antagna utveckling om expropriation ej skett och det läge expropriaten befinner sig i genom expropriationen. I vissa fall är det här fråga om ersättning till innehavare av affärsrörelse eller annan verksamhet för skada genom att verksamheten måst nedläggas till följd av expropriationen, i andra fall om hinder i näring eller annat intrång under längre eller kortare tid samt flyttningskostnader, förlust å hyresgästens inventarier och annan egendom, förlust vid realisation av varulager o. s. v.

Att närmare beskriva de normer, efter vilka ersättningen till lokalhyresgäst vid obefogad förlängningsvägran skall beräknas, synes knappast möjligt. Liksom fallet är vid expropriation kan förhållandena vara så skiftande att beräkningsnormer som är lämpliga i ett fall icke alls låter sig använda i ett annat.

På grund av den omfattande saneringen i Stockholm under senare år har vid expropriationsdomstolen därstädes och vid Svea hovrätt handlagts åtskilliga mål rörande ersättning för rörelseskada i anledning av expropriation, varemot mål av detta slag icke synes ha förekommit i nämnvärd omfattning på andra håll. En undersökning av de mål som under åren 1959—1965 handlagts vid Svea hovrätt har givit vid handen att olika frågor rörande ersättningskravens berättigande och ersättningens skälighet blivit väl belysta i målen, bl. a. genom på området verksamma sakkunniga. De ersättningar, som i dessa mål tillfallit rörelseidkaren enligt de tillämpade beräkningsnormerna, har enligt vårt bedömande varit av den storlek att de, om samma normer tillämpades vid bestämmandet av ersättning till hyresgäst vid obefogad förlängningsvägran, skulle icke blott vara tillfredsställande från hyresgästens synpunkt utan även komma att utöva en betydande preventiv verkan mot obefogade uppsägningar.

Vi anser sålunda lokalhyresgästens behov av besittningsskydd kunna väl tillgodoses genom ett system med ersättningsregler, om bedömningen av hyresgästens ersättningsanspråk sker efter samma grunder som vid bestämmande av ersättning för rörelseskada i anledning av expropriation. En sådan tillämpning av ersättningsreglerna kan icke anses omotiverad, om ersättningsskyldigheten strikt begränsas till fall då hyresvärdens vägran att förlänga hyresavtalet framstår såsom obefogad. I sådana fall kan nämligen den avflyttningsskyldige hyresgästen sägas befinna sig i en situation som starkt påminner om den en näringsdrivande expropriat befinner sig i.

Har hyresvärden i fall då obefogad förlängningsvägran anses föreligga vidtagit åtgärder för att begränsa hyresgästens skada, exempelvis genom att anvisa annan lokal eller lämna viss ekonomisk gottgörelse, skall självfallet hänsyn härtill tagas vid ersättningens bestämmande.

Jämkning av ersättningen

En fråga av stor betydelse i förevarande sammanhang är om möjlighet bör föreligga till jämkning av den ersättning, vartill hyresgästen i och för sig anses berättigad.

Såsom i det föregående framhållits har vi ansett hyresgästens behov av besittningsskydd kunna tillgodoses medelst ersättningsregler endast om hyresgästen berättigas erhålla ersättning för all den skada han åsamkas genom hyresförhållandets upplösning. En möjlighet att jämka ersättningsbeloppet medför viss risk för att ersättningsreglernas avsedda reparativa och preventiva verkan försvagas. Å andra sidan synes en möjlighet att begränsa hyresvärdens ersättningsskyldighet icke kunna helt undvaras. Vi föreslår därför att ersättningen skall kunna jämkas efter vad som prövas skäligt men vill samtidigt understryka vikten av att möjligheten till jämkning utnyttjas med stor försiktighet.

Har hyresgästen underlåtit att vidtaga de åtgärder till minskning av uppkommen skada som skäligen kunnat fordras av honom, bör självfallet hänsyn härtill tagas vid ersättningens bestämmande.

Om hyresgästen efter uppsägningen försummat sina förpliktelser enligt hyresavtalet bör, om ej försummelsen är av sådan art att giltig upphörandegrund måste anses föreligga, likaledes viss jämkning av ersättningsskyldigheten kunna ifrågakomma.

Förskott

En flyttning från den lokal, i vilken hyresgästen drivit sin verksamhet, till annan lokal är i regel förenad med betydande kostnader för hyresgästen. Ofta uppstår därjämte ett för hyresgästen kännbart inkomstbortfall under längre eller kortare tid som kan medföra betydande ekonomiska påfrestningar. Det framstår med hänsyn härtill såsom en påtaglig olägenhet att det kan taga åtskillig tid innan hyresgästen erhåller den ersättning,

vartill han kan komma att anses berättigad på grund av obefogad förlängningsvägran. Denna olägenhet kan i viss utsträckning motverkas, om möjlighet finnes för hyresgästen att erhålla förskott i avräkning på den ersättning som slutligen kan komma att fastställas. Expropriationsutredningen har i ett under 1964 framlagt betänkande (SOU 1964: 32) föreslagit ett sådant stadgande i syfte att stärka expropriatens ställning.

Beslut om förskott till hyresgäst bör, om ej hyresvärden medgivit ersättningsskyldighet, icke kunna meddelas med mindre rätten funnit hyresvärden skyldig att utgiva ersättning. Frågan härom kan såsom tidigare berörts avgöras genom mellandom eller efter särskild fastställelsetalan. Så länge avgörandet ej vunnit laga kraft bör beslut om förskott ej meddelas. I övrigt bör rätten äga relativt fria händer att utdöma förskott och kunna meddela upprepade sådana beslut. Vid prövning av ansökan om förskott bör icke endast hyresgästens intresse av att utan dröjsmål komma i åtnjutande av ersättning beaktas. Hänsyn bör även tagas till hyresvärdens intresse av att icke behöva erlägga förskott som överstiger den ersättning som slutligen kan komma att bestämmas. Skulle denna likväl komma att uppgå till mindre belopp än vad som utdömts i förskott, bör det åligga rätten att vid målets avgörande förplikta hyresgästen att återbetala överskjutande del. Innan beslut om förskott meddelas, bör rätten bereda hyresvärden tillfälle att yttra sig över ansökan om förskott.

Har hyresvärden medgivit ersättningsskyldighet med visst belopp, bör detta kunna utdömas såsom förskott, vilket är av särskild betydelse vid fullföljd av talan till högre rätt. Vidare bör delposter som under alla förhållanden anses böra utgå kunna förskottsvis utdömas. Vissa ersättningsposter är ofta ostridiga mellan parterna eller av den beskaffenhet att de utan alltför stor omgång kan utredas på ett tidigt stadium, t. ex. direkta flyttningskostnader, förlust å inventarier eller vid realisation av varulager, kostnader för extra arbetskraft, ökade resekostnader, annons- och reklamkostnader, kostnader för inredning av ny lokal o. s. v. Skulle en ersättningspost icke kunna till fullo styrkas förrän vid en senare tidpunkt, bör ett utdömt förskott kunna ökas genom ett nytt beslut.

För att icke bliva belastad med alltför ofta återkommande förskottsprövningar, bör rätten icke vara skyldig att upptaga ny ansökan om förskott förrän tre månader förflutit från det tidigare beslut vunnit laga kraft. Rätten bör ej heller vara skyldig att utdöma förskott, om beloppet skulle bli ringa.

Bestämmelserna om förskott har upptagits i 71 § av vårt förslag.

Kap. III

Besittningsskyddets tillämplighetsområde

1. Gränsdragningen bostad-lokal

Till bostadslägenhet hänföres enligt såväl *HL* som *HyReL* lägenhet som helt eller till väsentlig del är avsedd att nyttjas till bostad. Vad som bör räknas som en väsentlig del av lägenheten får avgöras efter förhållandena i det särskilda fallet. Lägenhet, som är avsedd att användas såsom hotell eller pensionat, räknas icke som bostadslägenhet.[15] Om en lägenhet är avsedd att nyttjas dels såsom bostad åt hyresgästen själv dels för mottagande av inackorderingar, torde lägenheten i de flesta fall böra anses vara till väsentlig del avsedd till bostad. Vid bedömandet av lägenhetens karaktär torde i allmänhet det vid uthyrningen åsyftade ändamålet vara bestämmande. Den i hyreskontraktet angivna beteckningen är dock icke under alla förhållanden avgörande. Om t. ex. en lägenhet enligt avtalet uthyrts till butikslokal, kan det likväl vara tydligt att parterna avsett att lägenheten delvis skolat användas såsom bostad. Även i sådant fall kan lägenheten komma att anses såsom till väsentlig del avsedd till bostad.[16]

Från *hyresregleringspraxis* kan nämnas följande fall.

a) En lägenhet om tre rum, kök och badrum — enligt hyreskontrakt avsedd att användas till matservering »i den mån och omfattning vederbörande myndigheter medgåvo att den fick användas härtill» — hade under en lång följd av år nyttjats till bostad åt hyresgästen och hans familj om hustru och tre barn. Härom hade hyresvärden hela tiden ägt kännedom. Ett större rum i lägenheten användes för utspisning av gäster, övriga rum hade helt karaktär av bostadsrum. Köket hade en jämförelsevis omodern utrustning av den storlek och beskaffenhet, som normalt erfordras i ett enskilt hem. Såväl hyresnämnden som hyresrådet fann att lägenheten, oavsett den användning som angavs i hyreskontraktet, måste anses till väsentlig del uthyrd som och nyttjad till bostad (hyresrådets rättsfallssamling nr 609 den 26 juli 1962).

b) B. hyrde enligt hyreskontrakt »till bostad och rumsuthyrning» en lägenhet om sex rum och kök, varav B. själv bebodde två rum och kök, samt en vindsvåning om tre rum. Hyresrådet fann att lägenheten till väsentlig del måste anses avsedd till bostad. Två ledamöter av hyresrådet kom i

[15] Prop. 1939: 166 s. 214 och prop. 1942: 301 s. 64.
[16] Se Walin s. 60 och Hedfelt s. 42.

likhet med hyresnämnden till motsatt uppfattning (rättsfallssamlingen nr 644 den 3 nov. 1964).

c) Ett varv med varvsbyggnader och bostadshus, innehållande tre bostadslägenheter, ansågs av hyresnämnden väsentligen avsett att användas för annat ändamål än bostad. Hyresrådet fann däremot att den uthyrda lägenheten till väsentlig del upplåtits för bostadsändamål. Tre ledamöter av hyresrådet delade dock hyresnämndens mening (rättsfallssamlingen nr 667 den 27 dec. 1965).

Vid den av oss verkställda undersökningen av tillämpningen av *BesL* har icke påträffats något gränsdragningsfall av beskaffenhet att här böra anmärkas.

I *HLK:s förslag* uppdrogs gränserna för det direkta besittningsskyddets tillämplighetsområde på det sättet att optionsreglerna skulle äga tillämpning, då lägenhet uthyrts för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad medan besittningsskyddet för lägenhet som upplåtits för annat ändamål skulle upprätthållas medelst de föreslagna ersättningsreglerna. Om en lägenhet uthyrts såväl för bostadsändamål som för annat ändamål, skulle efter samtliga föreliggande omständigheter avgöras, vilket upplåtelseändamål som kunde antagas vara det huvudsakliga. Härom yttrade HLK vidare[17]:

> 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 iordningställt för drivande av visst slag av yrkesverksamhet.

Under *remissgranskningen* uppmärksammade flera av remissorganen svårigheten att avgöra vad som är en kombinerad bostads- och arbetslokals huvudsakliga användning.

Häradshövdingföreningen anförde härom:

> Med hänsyn till den grundläggande skillnad vid besittningsskyddets utformning som kommittén gör mellan upplåtelser för bostadsändamål och för annat ändamål hade det icke minst för kontrahenternas bedömanden och därmed för möjligheten att undvika rättegång varit av särskilt värde om begreppet »uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad» hade kunnat åtminstone i motiven närmare uppmärksammas. Föreningen tänker på lägenheter, i vilka t. ex. läkare, tandläkare eller hantverkare ha såväl sin bostad som sin arbetslokal och beträffande vilka det kan vara svårt att avgöra, huruvida de huvudsakligen användas för det ena eller det andra ändamålet. Föreningen är av den meningen, att även sådana bostäder böra omfattas av det direkta besittningsskyddet.

[17] HLK s. 192.

Även *Svea hovrätt* fann gränsdragningen kunna vålla vissa svårigheter. Som exempel härpå nämnde hovrätten att en privatpraktiserande läkare hyrde en lägenhet som till hälften användes för praktiken och till hälften till bostad. I detta och andra fall kunde tvekan uppkomma beträffande vilka skyddsregler som skulle gälla. Med hänsyn till den stora betydelse, som bostadsintresset hade i dylika fall, ansåg hovrätten därvidlag det för bostadslägenheter föreslagna besittningsskyddet böra tillämpas.

Läkarförbundet ansåg att bostadslägenheter borde tillerkännas direkt besittningsskydd oavsett om och i vilken utsträckning yrkesmässig verksamhet bedrevs i lägenheten. Förbundet ansåg att man stötte på nära nog oöverstigliga problem, när det gällde att avgöra den huvudsakliga användningen av en lägenhet som nyttjades både som arbetslokal och bostad. Härom anförde förbundet:

> Det är icke möjligt att gå enbart efter hur stor del av lägenhetens yta som direkt kan hänföras till bostad resp. yrkesverksamhet, eftersom lägenhetens givna utseende, ytter- och innerdörrars, väggars, biutrymmens osv. inbördes placering kan medföra att en större del av lägenheten måste användas som arbetslokal än vad som ur verksamhetens inriktning och omfång är nödvändigt. Bortsett från denna svårighet är det stötande och inte i hyreslagens anda att de som använder den lägenhet de bor i även som arbetslokal inte skall ha optionsrätten till sin bostad skyddad med direkt besittningsskydd. Bostaden har inte mindre ideellt värde för dem som bor där för att den också råkar användas som arbetslokal.

Tandläkarförbundet framhöll att det icke var ovanligt att bostad och tandläkarpraktik inrymdes i samma lägenhet, varför den av HLK föreslagna gränsdragningen skulle kunna få olyckliga konsekvenser för tandläkaren både som bostadshyresgäst och rörelseidkare. Förbundet ansåg övervägande skäl tala för ett direkt besittningsskydd både för bostäder och lokaler, varigenom den ofta delikata bedömningen av upplåtelsens huvudsakliga ändamål undgicks.

Även *Sveriges hantverks- och industriorganisation* ansåg att besittningsskyddsreglerna med hänsyn till gränsdragningsproblemen borde äga generell giltighet för alla kategorier av lägenheter och framhöll att det bl. a. inom vissa hantverksyrken var vanligt, att man utnyttjade en lägenhet både som bostad och arbetslokal.

Svenska företagares riksförbund anförde att den av HLK föreslagna gränsdragningen kunde medföra komplikationer och tvistigheter för vissa grupper av företagare, såsom läkare, advokater, konsulenter, konstruktörer m. fl., vilka ofta bedrev sin verksamhet i lokal i direkt anslutning till sin bostad.

De sakkunniga

Då vi i likhet med HLK föreslagit olika utformning av besittningsskyddet för bostäder och lokaler, kan gränsdragningsproblemet icke heller i vårt för-

slag undgås. För att i möjligaste mån komma till rätta med de genom remisskritiken påtalade olägenheterna med HLK:s förslag har vi ansett det direkta besittningsskyddets tillämplighetsområde böra utsträckas att i princip omfatta även s. k. kombinerade upplåtelser. Undantag måste dock göras för sådana upplåtelser, där inslaget av bostad kan anses vara av ringa betydelse i förhållande till lokalinslaget. Så är exempelvis vid upplåtelse av lägenhet för industriändamål samt för drivande av hotell, pensionat, restaurangrörelse och liknande, även om lägenheten tillika är avsedd att bereda bostad åt innehavaren, bostadsmomentet som regel svagt. I sådana och liknande fall bör optionsreglerna icke äga tillämpning. Om lägenhet upplåtits för exempelvis läkar-, tandläkar- eller advokatpraktik, för drivande av handel eller hantverk eller för kontorsändamål men lägenheten tillika är avsedd att bereda hyresgästen bostad, är normalt bostadsmomentet tämligen starkt. Sådana hyresförhållanden bör därför i regel vara underkastade de för bostadslägenheterna gällande besittningsskyddsreglerna.

För att optionsreglerna skall bli tillämpliga på sådana upplåtelser som här sagts måste krävas att med hyresavtalet, ursprungligen eller genom senare överenskommelse, åsyftats att jämväl bereda innehavaren — ej hos denne anställd — bostad samt att lägenheten även användes som sådan. Kan bostadsdelen och lokaldelen utan olägenhet särskiljas, bör en uppdelning kunna ske.

Den här avsedda gränsdragningen mellan de olika besittningsskyddssystemens tillämplighetsområden har i 44 § i vårt förslag uttryckts så att optionsreglerna skall äga tillämpning, då lägenheten uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad; å övriga fall skall ersättningsreglerna äga tillämpning (65 §).

2. Korttidsavtal

Även utanför bostadssektorn föreligger ett av praktiska skäl betingat behov av undantag från besittningsskyddsreglerna i fråga om korttidsavtal. Vi föreslår därför i analogi med vad som förordats för bostädernas del att ersättningsreglerna icke skall äga tillämpning, då hyresförhållandet upphört att gälla innan det varat längre tid än nio månader i följd (65 §). Härigenom kan en del tillfälliga hyresupplåtelser, exempelvis av ersättningslokal under rivnings- och ombyggnadstid, liksom säsongartade upplåtelser bringas att falla utanför det besittningsskyddade området.

I övrigt hänvisas i tillämpliga delar till vad som härutinnan anförts beträffande bostadslägenheterna.

3. Överenskommelse om avstående från ersättningsrätt

För att de föreslagna ersättningsreglerna skall få åsyftad verkan måste de i princip vara av tvingande karaktär. I 80 § i vårt förslag har därför som huvudregel uppställts att förbehåll, som strider mot bestämmelserna i 65—71 §§, är utan verkan mot hyresgästen. Härav följer motsättningsvis att hinder ej möter för hyresgästen att åberopa från bestämmelserna avvikande avtalsvillkor, som är till hans fördel. Det föreslagna stadgandet utgör icke heller hinder för parterna att genom avtal lösa en redan uppkommen ersättningsfråga eller överenskomma om annan avvikelse från bestämmelserna i 65—71 §§, även om avvikelsen skulle vara till hyresgästens nackdel. Stadgandet avser sålunda endast förbehåll, enligt vilket en sådan fråga framdeles skall till hyresvärdens fördel avgöras på sätt, som strider mot ifrågavarande bestämmelser.

I likhet med HLK anser vi emellertid att laga verkan bör tillerkännas förbehåll, som efter det bestämmelserna i 65—71 §§ väl blivit tillämpliga på upplåtelsen träffas därom att rätt till ersättning eller anstånd med avflyttning icke skall föreligga vid hyresförhållandets upplösning. Då det föreligger viss risk för att en hyresgäst vid undertecknandet av ett nytt hyreskontrakt icke uppmärksammar att kontraktet innehåller förbehåll som nu sagts, har vi ansett oss böra föreslå att, förbehållet för att vara gällande skall ha intagits i särskilt upprättad handling. Härigenom anser vi hyresgästens intressen tillräckligt tillgodosedda.

Kap. IV

Giltiga upphörandegrunder

I tredje avdelningen kap. V har lämnats en ingående redogörelse för de olika situationer, i vilka besittningsskyddet i hyresförhållanden inom bostadssektorn kan komma att brytas. Av vad där sagts kan på åtskilliga punkter ledning hämtas vid bedömningen av i vilka situationer hyresvärden skall anses ha befogad anledning att vägra lokalhyresgäst förlängning av hyresavtal.

1. Åsidosättande av hyresrättsliga förpliktelser

Att lokalhyresgäst ställt pant eller borgen för hyresavtalets fullgörande är betydligt vanligare än att bostadshyresgäst ställt sådan säkerhet och det torde här ofta vara av särskild betydelse för hyresvärden att säkerheten icke försämras. Den nuvarande bestämmelsen i 31 § HL att hyresvärden är berättigad att frånträda hyresavtalet om ställd säkerhet försämras och hyresgästen ej på anfordran ställer ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas, bör med hänsyn härtill bibehållas i hyresförhållanden utanför bostadssektorn. Sådan *försummelse att ställa ny säkerhet* för hyresavtalets fullgörande bör därför, i motsats till vad som föreslagits gälla för bostadslägenheternas del, liksom självfallet *hyresrättens förverkande* medföra rätt för hyresvärden att vägra förlängning av hyresförhållandet. Annan *missköts amhet* från hyresgästens sida än sådan som lett till eller kan leda till hyresrättens förverkande bör likaledes medföra rätt för hyresvärden att vägra förlängning, om hyresgästen i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet, att hyresförhållandets upplösning framstår såsom en rimlig påföljd.

2. Rivning och större ombyggnad

Gällande rätt.

Skadeståndsskyldighet enligt *HL* inträder för hyresvärden om han vägrar att medgiva förlängning av hyresförhållandet av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Rivning och ombyggnad är enligt förarbetena godtagbara skäl för vägran att medgiva förlängning. Skadestånd synes dock kunna komma i fråga, om t. ex. hyresvärd, som bestämt sig för ombyggnad, sluter hyresavtal angående en lägen-

het i huset utan att upplysa hyresgästen om sina planer och kort efter hyresgästens inflyttning uppsäger hyresavtalet.[18]

När det gäller att avgöra vad som skall anses strida mot god hyressed eller anses obilligt enligt *HyReL*, skall enligt förarbetena[19] en avvägning ske mellan parternas berättigade intressen. Den lägenhetsbrist som även i fråga om lokaler rått och på sina håll alltjämt får anses råda i vårt land har medfört att de hyresreglerande myndigheterna i allmänhet ansett skyldighet att avflytta vid rivning föreligga endast om annan godtagbar lokal ställts till hyresgästens förfogande eller hyresgästen erbjudits lägenhet i nybyggnaden och i avvaktan på inflyttningen i denna som ett provisorium erhållit annan lokal. Vad som avtalats vid hyresgästens inflyttning har dock tillmätts stor betydelse. Om s. k. rivningsklausul funnits i hyreskontraktet eller hyresgästen ändock varit införstådd med att huset skulle rivas inom en snar framtid, har skyldighet att avflytta ansetts föreligga, även utan erbjudande om ersättningslokal.

BesL har i tillämpningen medfört en för hyresgästen oförmånligare behandling i rivningsfall därigenom att erbjudandet om ersättningslokal icke ansetts utgöra villkor för hyresgästens skyldighet att avflytta.

Vid behandling av frågan om rivning och större ombyggnad i hyresförhållanden inom bostadssektorn har lämnats en närmare redogörelse för praxis enligt HyReL och BesL och därmed sammanhängande frågor, till vilken redogörelse här hänvisas.[20]

HLK:s förslag och remissgranskningen.

Om rivning och större ombyggnad som giltiga upphörsgrunder anförde HLK[21]:

> 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 debatten[22] 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.

Vid remissbehandlingen ägnades HLK:s förslag i denna del endast ringa uppmärksamhet.[23] Endast *Sveriges hantverks- och industriorganisation* berörde i sitt yttrande närmare frågan om lokalhyresgästens behov av besitt-

[18] Walin s. 218.
[19] SOU 1942:14 s. 41 och prop. 1942:301 s. 60; jfr Hedfeldt s. 97—98.
[20] Tredje avd. kap. V p. 5.
[21] HLK s. 113.
[22] Jfr. motionerna I:440 och II:575 vid 1960 års riksdag.
[23] Ang. remissbehandlingen av HLK:s förslag beträffande bostäderna, se tredje avd. kap. V p. 5.

ningsskydd i rivningsfall. Organisationen ansåg rivning och större ombyggnad visserligen böra räknas som giltiga upphörsgrunder men fann det å andra sidan motiverat att tillerkänna hyresgästen förhandsrätt till hyresavtal i den nya (ombyggda) fastigheten eller, om hyresgästen icke ansåg sig ha råd att betala den högre hyra, som kunde komma att utgå i fastigheten, rätt till ersättning enligt de av kommittén föreslagna ersättningsreglerna.

De sakkunniga

Den omständigheten att huset skall rivas eller undergå sådan ombyggnad, att hyresgästen icke utan olägenhet för hyresvärden kan kvarstanna i lägenheten, måste självfallet utgöra giltigt skäl för hyresvärden att motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet. Å andra sidan måste med hänsyn till hyresgästens intressen krävas att hyresvärden icke förfar på ett sätt som kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden. När det gäller att avgöra vilka krav som i detta hänseende bör ställas på hyresvärden, måste skälig hänsyn tagas till båda de berörda parternas intressen. Ett tillgodoseende av hyresgästens anspråk på skydd även i hithörande fall får icke medföra att önskvärd byggnads- och stadsförnyelse motverkas genom att betungande ekonomiska förpliktelser läggs på fastighetsägarna. Att generellt tillerkänna hyresgäst rätt till ersättning enligt de regler som i det föregående föreslagits, anser vi icke minst med hänsyn härtill ej böra ifrågakomma. En ur såväl principiella som praktiska synpunkter lämpligare lösning i ett ersättningssystem synes vara att vid hyresförhållandets upplösning på grund av rivning eller större ombyggnad kräva att hyresgästen i god tid underrättats om dagen för avflyttningen och att hyresvärden anvisat hyresgästen ersättningslokal, med vilken denne skäligen kunnat åtnöjas.

Vi föreslår sålunda att rivning liksom större ombyggnad skall anses utgöra befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig förlängning av hyresförhållandet, om hyresgästen underrättats om rivningen eller ombyggnaden i god tid före avflyttningen, varvid kortare tid än ett år i vart fall icke bör godtagas, samt hyresvärden anvisat hyresgästen annan lokal, med vilken denne skäligen kunnat åtnöjas. Underlåtenhet att fullgöra underrättelseskyldighet eller att anvisa godtagbar ersättningslokal skall jämställas med obefogad förlängningsvägran och utlösa skadeståndsskyldighet. Kravet på underrättelse, som är av stor betydelse för hyresgästen, torde icke kunna anses särskilt betungande för hyresvärden, då rivning är något som nästan undantagslöst planeras på mycket lång sikt. Vid tvist bör det åligga hyresvärden att styrka att underrättelse skett. Icke heller skyldigheten att anvisa hyresgästen ersättningslokal bör framstå såsom alltför betungande för hyresvärden med hänsyn till den pågående utvecklingen mot bättre balans på lokalmarknaden. I ett läge, där god balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler råder, torde hyresgästen i de flesta fall föredraga att själv ordna sin lokalfråga och hyresvärdens anvisningsskyldighet blir då utan större

praktisk betydelse. I de fall då svårigheter kan uppstå för hyresgästen att skaffa annan lokal framstår det icke såsom obilligt att hyresvärden skall vara verksam för att anskaffa sådan lokal. Hyresvärdens möjligheter härtill kan antagas ofta vara större än hyresgästens. Anvisningsskyldigheten kan självfallet fullgöras genom att hyresgästen erbjudes lokal i den nya fastigheten och i avvaktan på inflyttningen i denna anvisas annan lokal såsom ett provisorium.

Vid prövningen av huruvida av hyresvärden anvisad lokal skäligen kunnat godtagas av hyresgästen kan krav på likvärdig hyra givetvis icke uppställas. Vid fri prisbildning på hyresmarknaden kan hyrorna för till synes likvärdiga lokaler variera inom tämligen vida gränser. Den fordrade hyran skall dock ha varit skälig i jämförelse med likvärdiga lokaler, eljest har hyresgästen icke behövt åtnöjas med den anvisade lokalen. Huruvida hyran varit skälig eller ej får bedömas enligt de grunder som angivits i kap. V. I övrigt bör den anvisade lokalen uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som med hänsyn till hyresgästens verksamhet framstår som skäliga.

Har hyresgästen förhyrt lägenheten på rivningsklausul eller vid hyresavtalets ingående ändock varit införstådd med att inom en snar framtid huset skulle rivas eller ombyggnad äga rum, bör självfallet underrättelse- eller anvisningsskyldighet icke anses åligga hyresvärden.

3. Andra fall av förlängningsvägran m. m.

I det föregående har beskrivits några mera typiska situationer, där hyresvärden för hyresförhållandets upphörande kunnat åberopa sakskäl, som i det normala fallet icke bör utlösa någon ersättningsskyldighet. Emellertid kan ett flertal olika situationer förekomma, i vilka hyresvärdens skäl att motsätta sig en förlängning av hyresavtalet icke är lika särspräglade.

HLK:s förslag

Att det skulle ställa sig ekonomiskt fördelaktigt för hyresvärden att uthyra lägenheten för verksamhet av annat slag än den av hyresgästen bedrivna, upptogs i HLK:s motiv såsom en särskild upphörandegrund. En ur lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av brukningsändamålet ansåg HLK i allmänhet böra innefatta skälig anledning att vägra förlängning av hyresavtalet, försåvitt icke hyresgästen erbjöd lika förmånliga villkor. En sådan förlängningsvägran kunde dock icke godtagas, om hyresvärden förfor på ett sätt som påtagligt stred mot god sed i hyresförhållanden.

Härom anförde HLK[24]:

Att vägra hyresgästen nytt hyresavtal på grund av omständigheter, som redan vid upplåtelsens tillkomst varit eller bort vara för hyresvärden kända men som

[24] HLK s. 114.

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.

Att det på många tätorter även i en normal hyresmarknad råder en bestående brist på affärslokaler med särskilt gynnsamt affärsläge gav HLK anledning att ställa frågan, huruvida det kunde anses förenligt med god affärssed att hyresvärden uthyrde lägenheten för verksamhet av annat slag, när hyresgästen icke erbjöd lika förmånliga villkor som hyresvärden kunde uppnå vid förändrat brukningssätt och möjlighet att hyra annan lokal med lika gynnsamt läge icke heller stod hyresgästen till buds. Om denna situation yttrade HLK:

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, lärer 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 gällde att avgöra om giltig anledning att vägra förlängning av hyresavtalet förelegat, fann HLK en prövning böra ske huruvida uppsägningsskälen varit av saklig art och, vid jakande svar härpå, om de ägt den vikt, att det i betraktande av hyresgästens intresse av att behålla lägenheten framstod såsom rimligt att hyresgästen fått flytta.

Vid bedömandet av de motstående intressenas inbördes tyngd ansåg HLK särskilt böra beaktas, 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. HLK fann det naturligt, att i ett sådant fall ställa större krav på uppsägningsskälens tyngd än i flertalet andra fall. Omvänt borde hyresvärden normalt äga frihet att avgöra om han ville förlänga hyresavtalet eller ej, då det icke var av större betydelse för hyresgästen, om han fick behålla eller lämna lokalen.

De sakkunniga

Motsätter sig hyresvärden en förlängning av hyresavtalet därför att han önskar övergå till annat mera lönsamt brukningssätt, är situationen i viss

mån densamma som när hyresvärden erhållit ett fördelaktigt hyresanbud från annan och vägrar förlängning, om ej hyresgästen erbjuder lika förmånliga villkor. Vi anser därför i likhet med HLK, att en från lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av brukningsändamålet bör innefatta befogad anledning för hyresvärden att vägra förlängning, om icke lika förmånliga villkor erbjudes av hyresgästen. Här liksom eljest bör självfallet gälla, att ersättningsskyldighet inträder, om hyresvärden förfar på ett sätt, som kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden. För att hyresvärdens tillvägagångssätt icke skall anses strida mot god hyressed måste krävas, att hyresgästen beretts tillfälle att bedöma huruvida hyresvärdens vägran att förlänga hyresavtalet varit sakligt motiverad. I annat fall lär hyresgästen icke kunna utnyttja möjligheten att erhålla förlängning genom ett erbjudande om lika förmånliga villkor.

Att hyresgästens behov av den förhyrda lokalen är ringa eller att det med hänsyn till läget på hyresmarknaden är utan större betydelse för hyresgästen om han får behålla eller lämna lokalen, bör icke ensamt leda till att hyresvärden anses berättigad att utan ersättningspåföljd avgöra om han vill förlänga eller avbryta hyresförhållandet. Även i sådana fall bör fordras att ett sakligt skäl från hyresvärdens sida att få disponera över lokalen föreligger.

Att hyresvärden behöver den uthyrda lokalen *för fastighetens tillsyn eller skötsel* — exempelvis en kontorslokal, som skall omändras till bostad åt en fastighetsskötare, eller en källarlokal, som behöver begagnas för annat ändamål, såsom pannrum eller garage — innefattar ett sådant sakligt skäl för hyresvärden att vilja disponera över lokalen.

Fall kan förekomma då hyresvärden mer eller mindre befinner sig i en *tvångssituation*, exempelvis om en hyresgäst under hot att eljest säga upp hyresavtalet fordrar att få disponera större utrymmen i fastigheten för en nödvändig utvidgning av sin rörelse. Är i sådant fall hyresgästens kvarblivande i fastigheten med hänsyn till svårigheterna att uthyra lokalen till annan av stor ekonomisk betydelse för hyresvärden, bör en uppsägning av annan hyresgäst, vars lokal behöver tagas i anspråk för utvidgningen, anses sakligt motiverad. Även hyresvärdens behov av att få disponera en uthyrd lokal för *utvidgning av egen i fastigheten bedriven rörelse* kan vara ett sakligt skäl för en uppsägning av hyresgästen.

Först sedan ett sådant sakligt avflyttningsskäl konstaterats föreligga, bör bedömas hur sakskälets tyngd förhåller sig till vikten av hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. Vid denna prövning bör beaktas sådana omständigheter på hyresgästens sida som dennes behov av lägenheten och möjligheter att erhålla annan lämplig lokal, den tid hyresgästen bedrivit sin verksamhet i lokalen och arten av denna verksamhet, beroendet av viss kundkrets eller visst läge o. s. v. Att hyresvärden erbjudit hyresgästen viss ekonomisk gottgörelse eller förlängning av hyresavtalet under viss begrän-

sad tid eller anvisat annan lokal skall vid den allmänna intresseavvägningen räknas hyresvärden till godo.

Har en överenskommelse att hyresförhållandet skall upphöra i en viss angiven situation varit en väsentlig förutsättning vid hyresavtalets ingående bör, om den förutsatta situationen inträtt och föranlett hyresförhållandets upplösning, överenskommelsen i allmänhet tillmätas den betydelsen att ersättningsskyldighet icke anses föreligga. Som exempel på hithörande fall kan nämnas upplåtelser av lager- och andra förvaringsutrymmen, som uthyraren icke behöver disponera förrän en viss angiven situation inträffar, och upplåtelser av provisoriska lokaler i samband med nybyggnad eller ombyggnad av annan fastighet, där upplåtelserna är av sådan varaktighet att reglerna om korttidsavtal icke blir tillämpliga. Att ersättningsskyldighet icke drabbar hyresvärden i sådana fall är av väsentlig betydelse icke minst för ett rationellt utnyttjande av lägenhetsbeståndet.

Kap. V.

Besittningsskydd och hyresvillkor

1. Vederlagsspärren i HL

Enligt 38 § HL inträder ersättningsskyldighet för hyresvärden, om han för hyresförhållandets förlängning uppställer otillbörligt villkor. Därmed avses företrädesvis att hyresvärden höjer hyran mer än som kan anses påkallat av en allmän förändring av hyresnivån. Såsom i annat sammanhang[25] skildrats ansåg 1936 års hyreslagstiftningskommitté, på vars förslag stadgandet infördes, det tämligen lätt kunna avgöras, huruvida en fordrad hyreshöjning var otillbörlig. Ej heller ansåg kommittén det stöta på mera betydande svårigheter att fastställa i vad mån verkställda moderniserings- eller andra förbättringsarbeten i en viss lägenhet kunnat utgöra skälig grund för höjning av hyran. Någon närmare undersökning av själva skälighetsbegreppet synes kommittén icke ha gjort. På grund av hyresregleringens genomförande hann någon belysande praxis icke att utbildas. Vid tillämpningen av HyReL:s och i än högre grad BesL:s vederlagsbestämmelser har svårigheten att i ett optionssystem bedöma hyrans skälighet framträtt.

2. HLK:s förslag

HLK föreslog att ersättningsskyldighet skulle föreligga, om hyresvärden för förlängning av hyresavtalet krävt oskälig hyra eller uppställt annat villkor, som stred mot god hyressed eller eljest var obilligt. Att av den sittande hyresgästen fordra nämnvärt högre hyra än hyresvärdens prestation betingade på öppna marknaden ansåg HLK åtminstone i regel böra betraktas som ett oskäligt krav. HLK anförde vidare:[26]

> 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 erlägga stundom kan innefatta vederlag

[25] Femte avd. kap. I p. 1.
[26] HLK s. 115.

jämväl för annat än vad som i snävare mening kan sägas vara hyresvärdens prestation. Så är fallet, om efterträdarens hyresutfästelse rönt inverkan därav att han kan tillgodogöra sig de förbättringar med avseende å lägenheten, vilka äro att tillskriva hyresgästen. Detta gäller även, då förbättringen är av immateriel 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, lärer 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 oskälig, ändå att den icke överstiger vad efterträdaren får betala.

3. De sakkunniga

I ett system med indirekt besittningsskydd föreligger såsom i det föregående framhållits relativt gynnsamma förutsättningar för bedömandet av frågan huruvida den för förlängning fordrade hyran varit skälig, eftersom den hyra som hyresvärden kunnat betinga sig av efterträdaren ofta är ett relativt exakt mått på lägenhetens marknadsvärde. Har hyresvärden efter hyresgästens avflyttning icke kunnat få ut den hyra han fordrat för förlängning av hyresavtalet, bör hyresgästen enligt vår mening vara berättigad till ersättning enligt förut angivna regler, så snart den fordrade hyran icke endast obetydligt överstigit vad hyresvärden kunnat betinga sig av en nytillträdande hyresgäst. Vi anser med hänsyn härtill att vederlagsspärren bör utformas så att ersättningsskyldighet skall inträda för hyresvärden, om han för förlängning fordrar hyra som icke är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Detta kommer till uttryck i 66 § i vårt förslag.

Har hyresvillkoren förändrats i samband med ombyte av hyresgäst, exempelvis i fråga om hyrestidens längd, måste självfallet hänsyn tagas härtill vid en skälighetsprövning som grundar sig på en jämförelse av nyss angivet slag. Vidare måste naturligtvis beaktas i vad mån hyresgästens verksamhet i den förhyrda lokalen i något hänseende kan antagas ha inverkat på hyressättningen för efterträdaren. Vad HLK anfört härom torde vara tillräckligt som vägledning även vid tillämpningen av den av oss föreslagna hyresspärren.

Kap VI

Förfarandet

1. Inledning

I sjätte avdelningen har lämnats en allmän redogörelse för huvuddragen i vårt förslag angående förfarandet i hyrestvister, till vilken här hänvisas. I det följande skall endast upptagas vissa särskilda frågor angående förfarandet, då tvist uppkommit i hyresförhållande utanför bostadssektorn.

Beträffande den ordning, vari anspråk på besittningsskydd skulle framställas och behandlas, överensstämde HLK:s förslag i huvudsak med vad härutinnan gäller enligt 38 och 39 §§ HL. Under det att medling ansågs regelmässigt böra ske i optionstvister, fann HLK medlingsnämnds medverkan i tvister utanför bostadssektorn böra äga rum endast om part önskade medling.

De skäl som föranlett oss att föreslå obligatoriskt medlingsförfarande i optionstvister[27] torde icke göra sig mindre starkt gällande i fråga om tvister rörande det fortsatta beståndet av hyresupplåtelser utanför bostadssektorn. Även om man kan påräkna att tvist angående hyresförhållandets förlängning i de flesta fall ändock blir föremål för förhandlingar mellan parterna eller deras intresseorganisationer, kan ett obligatoriskt medlingsförfarande anses skapa bättre garantier för att sådana förhandlingar verkligen kommer till stånd utan dröjsmål.

2. Tillvägagångssättet då besittningsskydd påkallas

I vårt förslag har förfarandet vid tvist mellan parterna om hyresförhållandets fortsatta bestånd utformats på följande sätt. Har hyresavtalet uppsagts av hyresvärden och önskar hyresgästen behålla den förhyrda lokalen, skall han enligt 67 § i förslaget inom tre veckor från uppsägningen underrätta hyresvärden härom. Underlåter hyresgästen detta, är hans rätt till ersättning enligt 66 § i förslaget förfallen. Har underrättelse skett, åligger det hyresvärden att — likaledes inom tre veckor därefter — meddela hyresgästen, på vilka villkor han är villig att förlänga hyresavtalet eller av vad orsak han vägrar förlängning, såframt icke hyresvärden redan dessförinnan, t. ex. i samband med uppsägningen, underrättat hyresgästen härom. Underlåter hyresvärden vad sålunda åligger honom, är hyresgästen berättigad till er-

[27] Se sjätte avd. kap. V p. 1 och 2.

sättning för skada som nyss sagts, om icke hyresrätten är förverkad. Har hyresvärden inom angiven tid lämnat hyresgästen meddelande som nyss sagts, har denne att inom tre veckor därefter hänskjuta tvisten till medlingsnämnden, eljest är hans rätt till ersättning för skada enligt 66 § förfallen. Har hyresvillkoren eller orsaken till förlängningsvägran angivits redan i uppsägningshandlingen, skall fristen för tvistens hänskjutande till medlingsnämnden räknas från dagen för delgivning av uppsägningen. Att angiven påföljd inträder anser vi motiverat med hänsyn till hyresvärdens intresse av att veta om en ersättningstalan kan bli aktuell eller ej. Har tvisten mellan parterna icke kunnat biläggas före den angivna fristens utgång genom en för hyresvärden bindande överenskommelse, bör hyresgästen sålunda påkalla medling för att bevara sin rätt till ersättning.

Att hyresgästen underlåtit att hänskjuta tvisten till medlingsnämnden utgör självfallet icke hinder för honom att föra skadeståndstalan mot hyresvärden, om denne utfäst sig att ställa annan lägenhet till hyresgästens förfogande, exempelvis vid rivning lokal i det nya huset, och därefter underlåter att infria utfästelsen. Ehuru en sådan talan icke är att betrakta som en besittningsskyddsprocess i vanlig mening, torde hyresgästens rätt till ersättning i sådant fall likväl komma att bedömas efter enahanda grunder.

Har förhandlingar inletts mellan parterna och önskar de slutföra dessa innan tvisten hänskjuts till medlingsnämnden, bör det liksom då det gäller bostad stå parterna fritt att överenskomma om längre frist för sakens hänskjutande till nämnden.[28] Det ligger dock i hyresgästens intresse att säkra bevisning om att sådan överenskommelse träffats. Har tvisten hänskjutits till nämnden kan självfallet anstånd med medlingen begäras, om parterna först önskar slutföra sina förhandlingar.

3. Hyresförhållandets upphörande

Medlingsnämndens uppgift är att klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Leder förfarandet inför nämnden icke till förlikning och kan parterna icke heller därefter enas, skall hyresförhållandet upphöra. Återstår endast en kortare tid av den avtalade hyresperioden, kan det ofta vara förenat med avsevärda olägenheter för hyresgästen att behöva flytta vid hyrestidens slut. För att bereda hyresgästen skäligt rådrum med avflyttningen föreslår vi därför, att hyresgästen icke skall vara skyldig att avflytta, förrän minst sex månader förflutit från den dag nämnden avskrev ärendet, såframt icke hyresrätten är förverkad eller medlingsnämnden finner särskilda skäl föreligga att förordna att hyresgästen skall flytta tidigare. Sådana särskilda skäl kan exempelvis föreligga, om hyresavtalet på grund av förestående rivning eller större ombyggnad föreskriver kortare uppsägningstid än sex månader och giltigt förbehåll enligt 80 § icke träffats eller det eljest är av vä-

[28] Jfr HLK s. 203 och sjätte avd. kap. VI p. 3 här ovan.

sentlig betydelse för hyresvärden att hyresgästen flyttar vid hyresperiodens slut. Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet i god tid men medlingsförfarandet genom hyresgästens förvållande dragit ut på tiden, kan likaledes skäl föreligga för medlingsnämnden att meddela sådant förordnande som nyss sagts.

På grund av den föreslagna sexmånadersregeln, som upptagits i 68 §, kan sålunda den avtalade hyrestiden gå till ända innan skyldighet inträtt för hyresgästen att flytta. För tiden efter avtalets upphörande föreslås de förut gällande hyresvillkoren äga tillämpning.

4. Medlingsnämnden såsom skiljenämnd

Även tvist i hyresförhållande utanför bostadssektorn bör av parterna gemensamt kunna hänskjutas till medlingsnämnden såsom skiljenämnd. Innebär skiljedomen att hyresavtalet förlänges, skall domen anses såsom avtal om förlängning av hyresförhållandet med de rättsverkningar som därav följer. Ett stadgande härom har upptagits i 69 § i vårt förslag.

Möjligheten att påkalla skiljedom är av särskild betydelse i ett ersättningssystem såsom det föreslagna, bland annat därigenom att hyresvärden undviker att utsätta sig för risken att få betala skadestånd vid obefogad förlängningsvägran. Kompromisslösningar kan också erhållas, som eljest knappast skulle vara möjliga.

Gäller tvisten mellan parterna en av hyresvärden fordrad hyreshöjning möter man även i det här tänkta förfarandet den förut påtalade svårigheten att avgöra vad som är skälig hyra för en icke hyresledig lokal. Emellertid torde hyresvärden med hänsyn till förfarandets fördelar även i sådana fall ofta komma att finna det med sina intressen förenligt att låta medlingsnämnden, med den erfarenhet om hyresmarknaden i orten som nämnden kan antagas besitta, fastställa en skälig hyreshöjning, även om prövningen skulle komma att utfalla gynnsammare för hyresgästen än vad den skulle blivit i en ersättningsprocess, där den hyra hyresvärden kunnat betinga sig av efterträdaren kunnat läggas till grund för skälighetsprövningen.

5. Anstånd med avflyttning

I flera utländska rättssystem förekommer stadganden som möjliggör för hyresgäst att erhålla viss tids anstånd med avflyttningen. Behovet av ett sådant stadgande bortfaller icke genom den i 68 § föreslagna sexmånadersregeln. Även hyresgäst, som godtager hyresvärdens uppsägning och därför icke påkallar medling, kan vara i stort behov av ett kortare anstånd med avflyttningen, exempelvis för att kunna avveckla sin verksamhet på ett fördelaktigare sätt än eljest eller på grund av att han disponerar annan lokal först någon tid efter hyresperiodens slut. I 70 § i vårt förslag har därför

upptagits ett stadgande som möjliggör för medlingsnämnden att på ansökan av hyresgästen förordna, att avflyttningen från den förhyrda lägenheten eller del därav skall anstå viss tid, högst sex månader, om det med hänsyn till den verksamhet hyresgästen bedriver eller eljest är av synnerlig vikt för hyresgästen att icke behöva flytta vid hyrestidens slut.

Förordnande om anstånd bör självfallet icke kunna meddelas om hyresrätten är förverkad. Ej heller bör anstånd kunna meddelas om hyresvärden eller annan, med vilken hyresvärden träffat avtal om upplåtelse av lägenheten, därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet. Anstånd bör icke heller meddelas, om hyresgästen till följd av stadgandet i 68 § eller på grund av att hyresavtalet uppsagts i god tid ändock måste anses ha erhållit skäligt rådrum med avflyttningen.

Med hänsyn till att anståndstiden kan komma att uppgå till så lång tid som sex månader samt att anståndet kan avse viss del av den förhyrda lägenheten, har medlingsnämnden ansetts böra kunna förordna om ändrade villkor under anståndstiden.

För ansökan om anstånd har icke föreslagits någon särskild frist. Det synes nämligen svårt att finna någon lämplig tidpunkt, från vilken fristen bör räknas. Att knyta fristen till uppsägningen synes icke lämpligt, då detta sannolikt skulle få till följd, att varje hyresgäst, som erhöll en uppsägning, ansökte om anstånd, varigenom medlingsnämnden skulle överhopas med ansökningar. Även om flertalet ansökningar skulle komma att återkallas, skulle det dock innebära en onödig belastning på medlingsnämnderna. Att anstånd icke må meddelas om betydande olägenhet eller skada därigenom skulle uppkomma för hyresvärden eller annan, bör utgöra ett tillräckligt starkt påtryckningsmedel på hyresgästen att begära anstånd i god tid. Ju längre hyresgästen väntar därmed, desto större blir givetvis risken för att ett anstånd kommer att anses förenat med betydande olägenheter för hyresvärden eller annan.

Kap. VII

Parts kostnader

1. Kostnader vid medlingsnämnd

Vad kostnaderna för förfarandet inför medlingsnämnden beträffar bör i överensstämmelse med stadgandet i 18 kap. 5 § RB gälla att vardera parten skall stå sin kostnad, om parterna förliks och annat ej avtalas. Samma regel måste självfallet gälla, om förlikning ej träffas inför medlingsnämnden. Även för det fall att parterna hänskjutit tvist till medlingsnämnden såsom skiljenämnd synes mest ändamålsenligt att låta vardera parten stå sin kostnad.

2. Rättegångskostnader

I fråga om kostnaderna vid underrätten saknas anledning att frångå rättegångsbalkens allmänna regler. Finner rätten på de grunder som närmare angivits under kap. IV att hyresvärden haft befogad anledning att kräva hyresförhållandets upplösning eller att motsätta sig en förlängning av hyresavtalet på de villkor hyresgästen förklarat sig kunna godtaga, bör hyresvärden sålunda i princip äga rätt till ersättning för rättegångskostnader. Omvänt bör hyresgästen, om obefogad förlängningsvägran anses föreligga, normalt vara berättigad till ersättning för sina kostnader.

Beträffande skyldigheten att svara för rättegångskostnad i högre rätt har vi däremot såsom ett led i strävandena att söka åstadkomma ett tillfredsställande besittningsskydd för hyresgästen föreslagit vissa avvikelser från allmänna rättegångskostnadsregler i de fall, då obefogad förlängningsvägran anses föreligga. Det kan också icke utan visst fog hävdas att hyresgäst, som befunnits berättigad till ersättning på sådan grund — i analogi med vad som gäller vid åtskilliga tvångsförvärv eller därmed närbesläktade ingripanden — bör erhålla en gynnsammare ställning i rättegångskostnadshänseende än vad som tillkommer ersättningsberättigad part i allmänhet. Om sålunda starka skäl talar för en sådan utformning av kostnadsreglerna att hyresgästen kan utfå den honom tillkommande ersättningen ograverad och icke behöver vidkännas några utgifter för att få sin rätt, måste å andra sidan beaktas att kostnadsregler, som möjliggör för hyresgästen att utan någon som helst ekonomisk risk fullfölja talan till högre rätt, kan komma att fresta till ett illojalt processande och ogynnsamt påverka möjligheterna

till frivilliga uppgörelser. Sådana regler medför också viss risk för att tyngdpunkten i rättegången förskjuts från underrätt till överrätt, därigenom att hyresgästen icke tillräckligt beaktar sin skyldighet att redan i första instans framlägga för bedömningen av målet erforderligt material. Kostnadsreglerna bör därför avvägas så att obefogad fullföljd till överinstans — liksom inledande av onödig rättegång — motverkas samtidigt som hyresgästens anspråk på att erhålla full ersättning för den skada han åsamkats i största möjliga utsträckning tillgodoses.

Med beaktande av dessa synpunkter har vi i fråga om skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt föreslagit den avvikelsen från RB:s kostnadsregler att hyresvärden i de fall, då obefogad förlängningsvägran anses föreligga och annat ej föranledes av bestämmelserna i 18 kap. 3, 6 och 8 §§ RB, alltid själv skall vidkännas sina kostnader liksom kostnad som åsamkas hyresgästen genom att hyresvärden ensam fullföljt talan. Hänvisningen till nämnda stadganden i RB innebär att ersättningsskyldigheten icke skall omfatta kostnad, som hyresgästen ådragit sig genom inledande av onödig rättegång eller annan vårdslöshet eller försummelse, och ej heller kostnad, som eljest icke varit skäligen påkallad för att tillvarataga hyresgästens rätt; i sådant fall skall hyresgästen i stället ersätta hyresvärden hans kostnad eller, då fråga är om inledande av onödig rättegång, vardera parten stå sin kostnad, om omständigheterna föranleder därtill.[29]

De föreslagna kostnadsreglerna, som upptagits i 91 § i vårt förslag, innebär sålunda, att hyresvärden i princip är berättigad till ersättning för rättegångskostnader i målet, om han ägt befogad anledning att motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet. I motsatt fall äger hyresgästen normalt rätt till ersättning för kostnader utom då han fullföljt talan men ej vunnit bifall till denna. Har båda parter fullföljt talan, kan i förevarande fall rätten antingen tillerkänna hyresgästen full eller jämkad ersättning för kostnaderna därstädes, beroende på utgången, eller ock beräkna vilka kostnader som faller på den enes och den andres yrkanden och bestämma ersättningsskyldigheten härefter. Hyresvärden skall dock i fall som nu avses alltid vidkännas sina kostnader, om ej annat följer av vad i 18 kap. 3, 6 och 8 §§ RB stadgas.

[29] Jfr Gärde m. fl. Nya rättegångsbalken s. 204.

Åttonde avdelningen

SUBSTITUTION OCH SUBLOKATION

Kap. I

Inledning

I lagberedningens år 1905 avgivna förslag till nyttjanderättslag förekom, frånsett den särskilda regeln för dödsbo, icke någon bestämmelse om rätt för hyresgäst att sätta annan i sitt ställe och själv utträda ur rättsförhållandet med hyresvärden *(substitution)*. Sådan förutsattes kunna ske enligt överenskommelse, men vägran av hyresvärden att medverka till dylik överenskommelse medförde icke någon rätt på hyresgästens sida. Beträffande hyresgästens rätt att, kvarstående såsom förpliktad gentemot hyresvärden, upplåta lägenheten helt eller delvis till annans begagnande *(sublokation)* föreslog LB att hyresvärdens samtycke skulle erfordras men att hyresgästen, om samtycke vägrades utan skälig anledning eller ej lämnades inom en vecka, skulle äga uppsäga avtalet.

Då LB i motiven uttalade, att det uppenbarligen icke kunde vara hyresgästen tillåtet att utan vidare sätta vem som helst i sitt ställe och själv utträda ur rättsförhållandet[1], beaktade LB i första hand hyresvärdens intresse att kunna påräkna att hyresgästen säkert fullgjorde sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Men även då detta kunde antagas bli fallet fanns under vanliga förhållanden ingen anledning att påtvinga hyresvärden annan hyresgäst än den han själv valt. På dessa skäl avvisade LB tanken på en generell rätt för hyresgästen till *substitution* utan hyresvärdens medgivande. Beträffande hyresgästens rätt till *sublokation* utan hyresvärdens medgivande beaktade LB i första hand den boendes vårdnadsplikt och ansvar för ordning och trevnad i fastigheten; det var därför ej tillräckligt att hyresvärden fortfarande kunde hålla sig till den, som slutit hyresavtalet. Men å andra sidan fick hyresvärdens befogenhet att ha sitt ord med vid sublokation ej sträcka sig utom hans berättigade intresse och ej användas för att onödigtvis bereda hyresgästen olägenhet och skada. Förändrade förhållanden kunde lätt nog försätta hyresgästen i det läge att han ej var i tillfälle att själv begagna lägenheten; att han i sådant fall var betagen rätten att

[1] LB 1905 s. 198 ff., jfr HLK s. 119—120 och Walin s. 44. Det vill synas som om LB:s förslag om substitution och sublokation närmast innebar en försämring i hyresgästens ställning jämfört med tidigare gällande rätt; LB påpekar dock (s. 200) att för hyresgästen förmånliga bestämmelser i allmänhet satts ur spel genom förbehåll i hyreskontrakten.

upplåta nyttjanderätt till annan och därmed skaffa sig ersättning för sin hyra kunde för honom medföra en kännbar uppoffring. I enlighet härmed utformade LB sitt förslag.

Vid riksdagsbehandlingen[2] vidtogs emellertid i LB:s förslag den ändringen, att det av LB begagnade uttrycket »åt annan upplåta lägenheten eller del därav» ändrades till »åt annan överlåta lägenheten». Syftet var att lagrummet skulle tillämpas endast på upplåtande åt annan av lägenheten i dess helhet *(total sublokation)*, medan riksdagen ansåg upplåtelse av viss del av lägenheten *(partiell sublokation)* böra regleras i förverkandereglerna på så sätt att partiell sublokation skulle leda till hyresrättens förverkande om den medförde men för hyresvärden (23 § 3. HL i 1907 års lydelse). Ändringen kom emellertid i själva verket att få den betydelsen, att 7 § HL i 1907 års lydelse fick avseende även å substitution, vilket i sin tur lett till att begreppen substitution och sublokation, vilka av LB hölls noga åtskilda, alltsedan dess vidlådits en viss oklarhet, som även präglat praxis.[3]

Endast för ett särskilt fall — hyresgästens död — fann LB påkallat att avvika från grundsatsen om förbud mot substitution utan hyresvärdens medgivande. Dödsbo medgavs därför viss substitutionsrätt, varemot den tidigare rätten att vid »laga förfall» frigöra sig från avtalet icke intogs i förslaget. Dödsfall utgjorde, anförde LB[4], en händelse av den art att en undantagsbestämmelse kunde anses påkallad i syfte att tillgodose dödsboets bästa. Särskilt gällde detta när lägenheten förhyrts för drivande av en affär eller för industriellt ändamål. En rörelse kunde i allmänhet ej med fördel överlåtas utan samband med överflyttande av dispositionsrätten till den lägenhet, där rörelsen bedrevs. Därför erfordrades en verklig substitutionsrätt i detta fall.

1907 års regler har, trots åtskillig kritik mot dess i praxis stränga tillämpning, i allt väsentligt förblivit oförändrade. Genom 1939 års lagstiftning[5] återinfördes dock dödsboets rätt att frånträda avtalet, såvitt angick bostad. Motsvarande rätt ansågs av departementschefen icke motiverad i fråga om annan lägenhet än bostad. Reglerna om såväl dödsboets substitutionsrätt som dess rätt att frånträda avtalet gjordes tvingande. Dessutom infördes i 23 § HL i dess lydelse fr. o. m. 1940 ett direkt stadgande om rätt till partiell sublokation under förutsättning att men därav ej kunde uppkomma för hyresvärden.

I det följande behandlar vi, med åtskillnad mellan substitution och sublokation, innehållet i 32—40 §§ i vårt förslag, nämligen det principiella överlåtelseförbudet (kap. II), undantag härifrån (kap. III och IV), förfarandet

[2] NJA II 1908 art. 5 s. 136—137.
[3] Se även Lejman, Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst s. 79—80, och Rodhe, Obligationsrätt s. 643 not. 30.
[4] LB 1905 s. 203.
[5] Se 1938 års betänkande (SOU 1938:22) s. 142—143 samt NJA II 1939 s. 482—488.

vid vägrad överlåtelse samt överlåtelsens rättsverkningar (kap. V) och slutligen sublokation (kap. VI).

Däremot har reglerna om makes rätt att övertaga hyresrätten till av andra maken förhyrd lägenhet, med hänsyn till detta övertagandes särskilda natur, behandlats för sig i fjärde avdelningen.

Kap. II

Det principiella överlåtelseförbudet

1. Gällande rätt m. m.

Enligt 7 § HL skall hyresgäst, som vill överlåta lägenheten, före överlåtelsen inhämta hyresvärdens samtycke. Häremot svarar bestämmelsen i 32 § första stycket 3., att hyresrätten är förverkad om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåter lägenheten å annan. Om vad hyresgästen låtit komma sig till last emellertid finnes vara av ringa betydenhet, må hyresgästen ej skiljas från lägenheten (32 § andra stycket).

Såsom i närmast föregående kapitel framhållits skiljer HL icke klart mellan substitution och sublokation. I vissa fall i praxis har det varit fråga om sublokation, vilken ofta varit av tillfällig natur eller avsetts vara tidsbegränsad men som av HD ansetts utgöra otillåten överlåtelse av lägenheten (NJA 1920 s. 108, 1921 s. 201, 1951 s. 582 och 1952 s. 34; jfr även hovrättsfallen SvJT 1949 s. 597 och 1951 s. 748[1]). Det är naturligt att hyresgäst som ej kunnat utnyttja lägenheten sökt uppehålla skenet av sublokation, som skulle vara tillfällig eller i vart fall övergående. Såsom framgår av rättsfallen är detta emellertid svårt.

Av åtskilligt praktiskt intresse är de fall, där fråga uppkommit om förverkande av hyresrätten på grund av mera permanent personförändring på hyresgästsidan utan att ändringen kan sägas ha varit påtaglig eller genomgripande. Här åsyftas att ett samboendeförhållande upplösts genom att den egentlige hyresgästen flyttat och den med honom samboende stannat kvar (NJA 1944 s. 249 och 1957 s. 610 samt SvJT 1957 s. 4[2]). Även här tillämpas överlåtelseförbudet strängt, men det framgår av rättsfallen att tveksamhet och skilda meningar inom och mellan domstolarna förekommer huruvida vad som läggs hyresgästen till last är av ringa betydenhet.

[1] Beträffande innehållet i de fem första av de nämnda rättsfallen se HLK s. 121—123 och beträffande det sistnämnda se Walin s. 47. Utöver dessa fall kan nämnas NJA 1958 C 817 (upplåtelse av större delen av lägenhet, i vilken hyresgästen, utan att direkt bo kvar, alltjämt disponerade ett rum och del i köket, medförde förverkande). I NJA 1961 s. 380 var det fråga om huruvida underuthyrning av en utav två särskilda men genom gemensamt kontrakt förhyrda lägenheter utgjorde otillåten överlåtelse av den ena lägenheten (vilket ansågs vara fallet) eller endast partiell sublokation i det gemensamma hyresobjektet. Jfr NJA 1924 s. 177 och Walin s. 191—192.

[2] Beträffande innehållet i dessa rättsfall se HLK s. 121—123. I ett senare fall, NJA 1962 s. 63, hade en person hyrt en lägenhet från 1948 och bebott den med sin mor. Hyresgästen flyttade 1952 och modern bodde kvar ensam. Förhållandet upptäcktes vid mantalsskrivningen 1959. Underrätten ansåg vad som lagts hyresgästen till last vara av ringa betydenhet, men hovrätten vars dom fastställdes av HD fann hyresrätten förverkad.

I detta sammanhang må hänvisas till avsnittet »Synpunkter i litteraturen» i HLK:s betänkande s. 125—127 ävensom till Lejmans mot överlåtelseförbudet kritiska framställning dels i arbetet »Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst» s. 77 ff, dels i SvJT 1952 s. 640. Beträffande 1948 års avslagna motion om allmän regel om substitutionsrätt hänvisas till HLK s. 135. Redogörelse för innehållet i utländsk rätt finns i HLK s. 138—145 och i den i HLK:s betänkande intagna bilagan I s. 239, samt kompletteras beträffande tiden efter HLK:s betänkande i bilaga D till vårt betänkande.

2. HLK:s förslag

HLK föreslog att det principiella överlåtelseförbudet skulle bibehållas, vilket uttrycktes i 8 § första stycket såsom direkt förbud mot substitution och total sublokation utan hyresvärdens samtycke utom för vissa särskilt angivna fall. I motiven uppställde HLK, mot bakgrunden av den särskilt under tider av bostadsbrist förekommande kritiken av överlåtelseförbudet samt önskemålen om uppmjukning härav, frågan huruvida en allmän överlåtelserätt måhända var att föredraga framför ett principiellt överlåtelseförbud. HLK yttrade[3]:

Med allmän överlåtelserätt förstås här en överlåtelserätt, 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 överlåtelserätt 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. — — — 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 överlåtas 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 överlåtelserätt icke i sig ägnad att befordra tillkomsten av trivsamma bostadsförhållanden. Med en allmän överlåtelserätt 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.

[3] S. 146—147.

HLK fortsatte så med synpunkter på frågan huruvida, vilket ibland gjorts gällande, en allmän överlåtelserätt skulle leda till att lägenhetsbeståndet i större utsträckning än nu fördelades efter bostadsbehovet. HLK yttrade här:

Ett vanligt argument mot hyresvärds rätt att välja hyresgäst är, 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 överlåtelserätt 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 bliva sämre tillgodosedd genom övergång till en allmän överlåtelserätt. Kommittén har för sin del icke blivit övertygad om att en långtgående överlåtelserätt skulle vara att föredraga framför ett principiellt överlåtelseförbud.

3. Remissgranskningen av HLK:s betänkande

Den enda remissinstans som ifrågasatte om man inte borde överge det nuvarande principiella överlåtelseförbudet var *lagberedningen,* som — med instämmande av *familjerättskommittén* — fann gällande lagstiftning och rättstillämpning alltför snäva mot hyresgästen. Beredningen yttrade:

Det personliga momentet förefaller icke vara så starkt på hyresgästsidan som man ibland gör gällande. Lägenheter uthyrs till ett visst klientel men utan att hyresvärden i regel vet så mycket om hyresgästen personligen, när det ej är fråga om specialobjekt. Hyran för bostadslägenheter är också numera en så stor post, att det knappast är rimligt att hyresgästen skall vidkännas den om han ej har nytta av lägenheten men icke kan avstå från hyresrätten utan kännbar olägenhet. Om hyresgästen t. ex. måste resa utomlands för studier, uppdrag, kommendering e. l., har han behov av att låta lägenheten komma till normal användning och därigenom undvika en avsevärd extra kostnad. Det är också svårt att draga gränsen mellan »besittningsbiträde» och den som får en mera självständig rätt att nyttja lägenheten. Vad särskilt angår affärslägenheter är det hårt, att en hyresgäst ej skall äga att överlåta lägenheten jämte rörelsen, därest han till följd av sjukdom eller trafikolycka eller av annan orsak ej kan själv fortsätta rörelsen. Han kan också ha ett fullt legitimt behov av att kunna överföra rörelsen på bolag, t. ex. med tanke på sin pensionering. Hyresvärdens intresse kan tillgodoses genom vissa krav på den nytillträdande, förbud att använda lägenheten för annat ändamål än förut samt skyldighet för den avträdande hyresgästen att under längre eller kortare tid få svara för att den tillträdande fullgör sina skyldigheter.

I anslutning till detta yttrande fann lagberedningen en viss formell omläggning angelägen, så att skillnad kunde göras mellan å ena sidan överlåtelse av hyresrätten — varigenom hyresgästen avser att utträda ur hyresförhållandet — samt å andra sidan underupplåtelse, total eller partiell;

det nu i lagen och även i förslaget använda uttrycket »överlåta lägenheten» hade genom rättstillämpningen blivit suddigt och praktiskt olämpligt.

Inga andra remissorgan av de omkring femtio, som yttrat sig om överlåtelsereglerna, föreslog att det principiella överlåtelseförbudet skulle frångås. Flera remissorgan uttalade sig fastmera direkt för bibehållande. *Magistraten i Malmö* fann emellertid rättspraxis ha varit sträng mot hyresgästen och förordade en uppmjukning av bestämmelserna.

4. De sakkunniga

Enligt vårt bedömande föreligger icke anledning att övergå från det hittills gällande principiella överlåtelseförbudet till en allmän överlåtelserätt. Emellertid bör vissa möjligheter finnas för hyresgästen att i särskilt beaktansvärda situationer även mot hyresvärdens vilja överlåta hyresrätten. Dessa möjligheter bör avvägas under hänsynstagande till att oberättigat intrång icke får ske i de intressen, som på hyresvärdens sida är väsentliga för en sund och effektiv fastighetsförvaltning. Till dessa spörsmål återkommer vi i de följande kapitlen.

Kap. III

Undantag från överlåtelseförbudet beträffande bostadslägenhet

1. Allmänna synpunkter

Vår uppfattning, att ett fortsatt upprätthållande av det principiella överlåtelseförbudet förutsätter undantag för vissa särskilda situationer, bör ej blott ses mot bakgrunden av att rättspraxis synes oss ha i viss mån hindrat en lämplig utveckling och delvis ha gått utöver HL:s ursprungliga syften med förbudet. Uppfattningen har även grundats på att det förefaller önskvärt att i samband med utformningen av ett permanent besittningsskydd och därmed sammanhängande modernisering av hyresbestämmelserna kunna tillgodose enskilda och allmänna intressen, som numera kan sägas med fog påkalla lättnader i hyresgästens möjligheter att i vissa fall överlåta sin hyresrätt utan att detta otillbörligt inkräktar på fastighetsägarintresset.

Våra överväganden har föranlett oss att, i huvudsaklig överensstämmelse med HLK, föreslå ett i förhållande till HL nytt regelsystem med vidgade gränser för överlåtelsens tillåtlighet. Detta regelsystem omfattar även ett förfarande, enligt vilket tillåtligheten prövas i förväg i stället för att klarhet om rättsverkningarna nu ofta vinnes först i förverkandeprövningen.

I detta kapitel diskuteras tre undantag från förbudet att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till bostadslägenhet, nämligen överlåtelse i och för byte, överlåtelse å samboende och dödsbos överlåtelse.

2. Överlåtelse av bostadslägenhet i syfte att åstadkomma lägenhetsbyte

1948 års förslag

Såsom i korthet redovisats i HLK[1] föreslogs i proposition till 1948 års riksdag rätt för hyresgäst att i samband med lägenhetsbyte sätta annan hyresgäst i sitt ställe.[2] Den föreslagna bestämmelsen som var avsedd att ingå som 8 b § i HyReL hade följande lydelse:

Är lägenhet förhyrd till bostad och vill hyresgästen sätta viss hyressökande i sitt ställe för att genom byte, i ett eller flera led, erhålla annan bostad, men vägrar hyresvärden att samtycka till överlåtelsen, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förordna, att överlåtelsen likväl må äga rum inom viss av nämnden bestämd tid, såframt hyresrätten ej är förverkad samt vägande skäl tala för bytet och hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

[1] s. 130.
[2] Prop. 1948: 212.

Till grund för propositionen låg en inom justitiedepartementet upprättad promemoria av bl. a. följande innehåll:

Under nuvarande förhållanden på bostadsmarknaden är det vanligt att hyresgäster önska byta lägenheter. Ofta är önskemålet föranlett av ett även ur allmän synpunkt bärande skäl såsom ombyte av anställningsort eller ändrade ekonomiska förhållanden el. dyl. I många fall torde från hyresvärdarnas sida ej ha rests hinder mot ett lägenhetsbyte, om den nye hyresgästen kunnat tagas för god. Ej sällan har emellertid inträffat att hyresvärden vägrat sitt samtycke, ehuru någon befogad anmärkning icke kunnat riktas mot den ifrågasatte nye kontrahenten i hyresförhållandet. — — — För hyresvärden är det icke likgiltigt om en personförändring äger rum på hyresgästsidan. I sådana fall då hyresvärden lider något avsevärt men av förändringen bör den tydligen icke få komma till stånd. Om så ej är förhållandet synes däremot de skäl som tala för att medgiva en överlåtelse av hyresrätten böra få bli avgörande. — — — Vid bedömande huruvida hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen är obillig bör tydligen särskilt beaktas, om efter personförändringen hyresvärdens möjlighet att utfå hyran skulle försämras. Betydelse bör emellertid tillmätas även sådana omständigheter som svårigheterna att anskaffa annan bostad, hyresvärdens personliga eller ekonomiska skäl för att disponera lägenheten etc.

Vid remissgranskningen[3] av promemorian tillstyrktes förslaget av socialstyrelsens majoritet, Hyresgästernas Riksförbund, en minoritet inom hyresrådet bestående av en opartisk ledamot och hyresgästernas båda företrädare samt av hovrätten för Övre Norrland, varemot reservanter inom socialstyrelsen samt hyresrådets majoritet, Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, ÖÄ, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län och Sveriges Fastighetsägareförbund avstyrkte.

I propositionen anförde departementschefen[4] att en regel som den föreslagna, vilken inskränkte möjligheten att hindra byten, säkerligen skulle medverka till en från bostadssocial synpunkt nyttig omflyttning på hyresmarknaden, och yttrade vidare bl. a.:

Mot detta förslag har under remissbehandlingen i första hand invänts, att ett ingrepp härigenom skedde i fastighetsägarens rådighet över fastigheten. Detta är naturligtvis i och för sig riktigt men kritiken mot förslaget ur denna synpunkt synes mig dock betydligt överdriven. I regel torde fastighetsägaren ej ha någon anledning att motsätta sig en överlåtelse i bytessyfte därför att han vid uppkommande ledighet vill hyra ut lägenheten till annan än den av hyresgästen anvisade. En sådan vägran är nämligen ofta meningslös, eftersom hyresvärden därmed endast vinner att bytet går om intet men icke att lägenheten blir ledig. Förslaget innebär ej heller att man på hyresgästen överflyttar hyresvärdens nuvarande rätt att bestämma vem som skall få disponera lägenheten; det lämnar endast hyresgästen rätt att, om samtycke till överlåtelse vägras, påkalla hyresnämndens prövning av frågan huruvida hyresvärdens skäl härför äro bärande. Avsikten är sålunda att under nuvarande bostadsbrist bereda tillfälle till en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Hyresvärdens intresse är självfallet i första hand att icke behöva påtvingas en från hans synpunkt sett olämplig hyresgäst. Om hyresvärdens berättigade anspråk i detta hänseende tillgodoses synes

[3] Prop. 1948: 212 s. 16—26.
[4] Prop. 1948: 212 s. 27—29.

emellertid något avgörande hinder mot förslaget icke behöva möta från den synpunkten att därigenom sker en viss förskjutning i det nuvarande rättsläget mellan hyresvärd och hyresgäst. — — —

Såsom jag förut framhållit är systemet med lägenhetsbyten ägnat att underlätta en naturlig anpassning av lägenhetsbeståndet efter de växlande behoven. En lagregel som skapar ökade möjligheter att genomföra lägenhetsbyten synes alltså i och för sig vara av visst värde. Mot en sådan regel kan visserligen invändas, att man genom att underlätta genomförandet av byten icke alltid vinner den från social synpunkt sett bästa fördelningen av bostäderna. Vid sidan av den utav hyresgästen anvisade hyressökanden kunna finnas många andra, vilka äro i större behov av den ifrågavarande lägenheten. Invändningen förlorar emellertid i styrka när man betänker, att om en överlåtelse av lägenheten till den av hyresgästen anvisade icke kommer till stånd, lägenheten i de flesta fall icke heller blir ledig för någon annan hyressökande. Att man i vissa fall icke kan nå det ur social synpunkt bästa resultatet synes icke böra skymma blicken för att mera begränsade fördelar kunna stå att vinna. Med hänsyn härtill anser jag övervägande skäl tala för införande av en lagbestämmelse, enligt vilken lägenhetsbyte kan ske även om hyresvärden icke samtycker därtill.

Det bör emellertid icke ifrågakomma att giva hyresgästen en obegränsad rätt att överlåta lägenheten i syfte att genom byte erhålla annan lägenhet. Möjlighet att i strid mot hyresvärdens vilja få ett byte till stånd bör föreligga endast efter prövning av hyresnämnd och under vissa begränsade förutsättningar. Härför talar i första hand hänsynen till hyresvärden. Dennes anspråk att icke kunna påtvingas en olämplig hyresgäst måste tillgodoses. Vid prövningen inför hyresnämnd bör sålunda beaktas, att hyresvärdens möjlighet att utfå hyran icke försämras. Förutom den ekonomiska solvensen har hyresvärden tydligen ett intresse av att den tilltänkte hyresgästens personliga kvalifikationer äro godtagbara; denna synpunkt har under remissbehandlingen särskilt framhållits från fastighetsägarehåll. Även enligt min mening måste vid prövningen behörig hänsyn tagas till denna synpunkt. Man torde emellertid icke kunna stanna vid att låta prövningen ske endast ur den begränsade synvinkeln, om hyresvärden skäligen bör kunna taga den anvisade hyresgästen för god med hänsyn till dennes ekonomiska och personliga kvalifikationer; i så fall kommer enligt min mening den bostadssociala synpunkten alltför mycket i bakgrunden. Hänsyn måste kunna tagas till en sådan omständighet som att hyresvärden önskar disponera lägenheten på annat sätt t. ex. hyra ut den till annan person, som har synnerligen stort behov av lägenheten. En avvägning måste kunna ske mellan den sistnämndes behov av att kunna flytta in i lägenheten samt den ursprungliga hyresgästens och den av honom anvisade hyressökandens intresse av att få ett byte till stånd. Vid en dylik avvägning måste emellertid å andra sidan beaktas, att på sätt jag förut framhållit en vägran till ett ifrågasatt byte mången gång kan ha till följd att hyresgästen sitter kvar i lägenheten. Vad nu sagts har särskild betydelse då fastighetsägaren regelmässigt brukar upplåta lägenheten endast till bostadssökande som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen. Jag vill även erinra att i vissa fall, där fastigheten tillhör kooperativ förening, behörig hänsyn bör tagas till vad stadgarna innehålla om hyresgästens kvalifikationer.

Propositionen föranledde åtskilliga motioner om avslag och vann icke riksdagens bifall. I sitt av riksdagen godkända utlåtande anslöt sig andra lagutskottet[5] visserligen till förslagets grundtanke, att lägenhetsbyten borde

[5] Utl. 1948: 33.

underlättas i rådande bostadsbrist. Utskottet ansåg emellertid att det fanns 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 stod i rimlig proportion till lagstiftningens obestridliga nackdelar. Det var icke helt ovanligt, att en hyresgäst betingade sig otillåten ersättning i samband med lägenhetsbyte.[6] 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 skulle också komma 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, fick frågan om hyresgästs rätt till sådana byten tagas upp till förnyat övervägande.

I anslutning till behandlingen av förslaget om bytesrätt utsände *Sveriges Fastighetsägareförbund* i juni 1948 till samtliga fastighetsägareföreningar ett meddelande av bl. a. följande innehåll:

Lagutskottet — vars avslagsförslag i frågan riksdagen biföll — har uttalat bl. a. att utskottet utgått från att hyresvärdarna i regel icke utan bärande skäl förhindra i och för sig önskvärda lägenhetsbyten. Skulle det visa sig, fortsatte utskottet, att hyresvärdar i mera nämnvärd omfattning utan godtagbara skäl motsätta sig lägenhetsbyten, finge frågan om hyresgästs rätt till sådana byten tagas upp till förnyat övervägande. Utskottet förutsatte, att Kungl. Maj:t hade sin uppmärksamhet riktad på denna fråga. Jämväl under riksdagsdebatten kommo liknande synpunkter till uttryck.

Det ligger därför i fastighetsägarnas eget intresse att lämna sin frivilliga medverkan till att lägenhetsbyten kommer till stånd i största möjliga utsträckning. Principiellt bör byte icke vägras, därest hyresgästen visar godtagbara skäl för sin önskan. Däremot bör hyresvärden förbehålla sig rätten att pröva huruvida den föreslagna hyresgästen är ur hans synpunkt lämplig. Om — med hänsyn till den föreslagna hyresgästen — ett byte vägras, bör således hyresvärden klargöra för nuvarande hyresgästen, att denna vägran icke avser ett byte i och för sig utan att hyresgästen har möjlighet att komma med annat bytesförslag.

För att vid ev. tvister angående lägenhetsbyten bereda fastighetsägaren och hyresgästen möjligheter att hänskjuta frågan till ett medlingsorgan har Sveriges Fastighetsägareförbund efter samråd med Hyresgästernas Riksförbund beslutat förorda, att inom varje fastighetsägareförening skall tillsättas ett av två eller flera fastighetsägare bestående förtroenderåd. Som bekant har ett dylikt organ redan inrättats av Stockholms Fastighetsägareförening. Uppkommer tvist i fråga om ett lägenhetsbyte, bör detta förtroenderåd beredas tillfälle att yttra sig över,

[6] Liknande synpunkter hade anlagts vid remissgranskningen och föranlett departementschefen att i propositionen medgiva vissa betänkligheter, vilka dock delvis uppvägdes bl. a. av att förutsättningarna för att kunna betinga sig otillåten ersättning ej var så stora vid byte, eftersom å båda sidor förelåg ett intresse att få ett byte till stånd.

huruvida byte bör komma till stånd eller icke. Sådan medling skall kunna påkallas såväl av fastighetsägaren som hyresgästen. För att förtroenderådet skall kunna lösa uppkommande tvister, förutsättes att båda parterna inför förtroendemännen sanningsenligt lämna fullständiga uppgifter rörande de förhållanden, som kunna inverka på frågan, huruvida bytet bör komma till stånd. Förbundet förutsätter att fastighetsägarna lojalt ställa sig till efterrättelse förtroendemännens uttalande i frågan.

Hyresregleringskommittén 1952

I sitt första betänkande »Behovsprövning på hyresmarknaden»[7] uppgav HRK om verkningarna av fastighetsägareförbundets meddelande till fastighetsägareföreningarna 1948, att enligt förbundet ett stort antal bytesärenden handlagts inom de anslutna föreningarna och att genom dessas ingripanden byten kunnat genomföras i avsevärt större utsträckning än som eljest kunnat ske. HRK redogjorde även för upplysningar som erhållits med anledning av frågor hos ett antal bostadsförmedlingar angående förhållanden på bytesmarknaden och om behovet av lagstadgad bytesrätt. HRK sade sig icke kunna finna, att svaren gav klart belägg för att det skulle föreligga ett allmänt behov att införa en lagstiftning om bytesrätt. Flertalet av de vid frågans behandling under 1948 års riksdag anförda skälen mot en sådan ordning syntes också enligt HRK i allt väsentligt äga giltighet.

HLK:s betänkande

Bytessituationen föranledde icke något förslag från HLK:s sida. I motiven uttalades följande[8]:

Det förhåller 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 bliva jakande, 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,

[7] SOU 1952:37 s. 97—98. Bytesfrågan var en mindre del av utredningskomplexet. Det kan anmärkas att HRK i sitt förslag till bostadsanvisningslag gav bytena en privilegierad ställning (betänkandet s. 163).

[8] HLK s. 153—154.

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.

Remissgranskningen av HLK:s betänkande

Att hyresgästens önskemål att byta lägenhet ej särskilt behandlats som en omständighet av beskaffenhet att kunna bryta överlåtelseförbudet kritiserades av *vattenfallsstyrelsen, länsstyrelsen i Östergötlands län, drätselkammaren i Östersund* och *Svenska Riksbyggen.*

De sakkunniga

Lägenhetsbytena och försöken att byta lägenhet har blivit allt mera uppmärksammade företeelser på bostadsmarknaden. Den viktigaste anledningen härtill är naturligtvis den fortsatta bostadsbristen, vilken alltjämt på många håll hänvisar efterfrågan på annan bostad så gott som uteslutande till bytesmarknaden. Detta innebär att det på många orter är praktiskt taget omöjligt för den som har hyreslägenhet att skaffa sig annan hyreslägenhet eller bostadsrättslägenhet utan att ställa sin hittillsvarande bostad till förfogande för byte. Önskemålen att byta lägenhet, vilka av skilda orsaker långt ifrån alltid kan tillfredsställas, beror i allmänhet på befogade behov att anpassa bostaden efter ändrade förhållanden såsom i avseende på ekonomi, familjemedlemmarnas antal eller arbetsplatsens läge; under senare år har flyttning till annan ort till följd av att arbete erhållits där fått starkt ökad betydelse inom bytesverksamheten. Arbetsmarknadens påtagliga rörlighet även geografiskt har på grund av bostadsbristen icke kommit att motsvaras av rörlighet på bostadsmarknaden, men en betydande rörlighet har vunnits och kan vinnas genom byten.

I samband med frågan om lägenhetsbytena bör de kommunala bostadsförmedlingarnas roll beaktas. Förutom att förmedla lägenheter till personer utan bostad har förmedlingarna en betydelsefull uppgift i att förmedla lägenheter till dem som redan har bostad men önskar skaffa sig annan på samma ort eller (s. k. clearing) på annan ort. Med hänsyn till de knappa lägenhetsresurserna anser sig bostadsförmedlingarna endast i undantagsfall kunna anvisa bostad åt sökande, som redan har bostad, om denne ej kan ställa den gamla lägenheten till förfogande såsom s. k. successionslägenhet. Bostadsanvisning genom bostadsförmedlingarna sker övervägande till det nyproducerade bostadsbeståndet, varigenom ett betydande antal boende kan få tillgång till moderna och bättre bostäder. I stor utsträckning är detta system också det enda som står många till buds för att nå en bättre bostadsstandard.

Under den efter andra världskriget inledda, utomordentligt snabba samhällsomvandlingen, vilken karakteriseras bl. a. av stor efterfrågan på arbetskraft och betydande stegring av de enskildas inkomster, har bostads-

efterfrågan genom byte ökat och kan komma att öka ytterligare. Eftersom bytena kan medverka till att de boende får bostäder som bättre passar deras behov och särskilda förhållanden, är det ett betydande bostadspolitiskt intresse att bytena underlättas. Det är också ett allmänt intresse att lägenhetsbeståndet kommer till lämpligast möjliga utnyttjande. Såsom allmänt framhölls redan i samband med 1948 års förslag är det därför angeläget att lagstiftningen ej i onödan försvårar bytesverksamheten. Det sagda gäller även den bytesverksamhet vilken, enligt vad nyss sagts, sker under medverkan av bostadsförmedlingarna. Dessa torde komma att få ökad betydelse såväl genom vidgat inflytande över nyproduktionen som genom att större resurser ställs till deras förfogande såsom serviceorgan.

Andra lagutskottets i utlåtandet över 1948 års proposition gjorda uttalande att hyresvärdarna som regel visat förståelse för hyresgästernas önskemål att byta lägenhet, torde fortfarande ha fog för sig. Helt naturligt är det svårt att bedöma i vilken utsträckning hyresvärd utan bärande skäl hindrar i och för sig önskvärda byten antingen genom att blankt avvisa tanken på byte eller genom att göra onödiga svårigheter då ett byte skall genomföras. Upplysningar som inhämtats från bostadsförmedlingarnas verksamhet i ett antal städer tyder knappast på att hyresvärdarna i betydande utsträckning vägrar att lämna s. k. värdförbindelse[9] i de fall, där hyresgästen velat byta lägenhet under bostadsförmedlingens medverkan, d. v. s. överlåta sin bostad såsom successionslägenhet.[10] Huruvida byten utanför förmedlingarna går om intet i förhållandevis flera fall är omöjligt att angiva. Det har emellertid från flera håll gjorts gällande att, sedan man sökt en lösning genom en frivilliglinje under medverkan av fastighetsägarnas organisationer, erfarenheterna likväl givit vid handen att ett betydande antal fastighetsägare ej velat följa organisationernas appell, något som medfört att ett stort antal byten gått om intet och många hyresgäster fastlåsts i otillfredsställande bostadsförhållanden. Även om endast ett mindre antal befogade byten hindras genom att hyresvärden ej vill lämna samtycke till överlåtelsen, måste olägenheterna härav, sedda mot bakgrunden av vad förut sagts om de allmänna och enskilda intressena av att byten underlättas, anses så väsentliga att man, om andra åtgärder icke visar sig tillräckliga, bör i lagen införa en viss rätt att mot hyresvärdens vägran överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i och för byte av lägenhet. En sådan rätt skulle otvivelaktigt även verka som stöd för bostadsförmedlingarna i deras bytes-

[9] Med värdförbindelse avses att hyresvärden utfäster sig att ställa lägenhet, som blir ledig genom att innehavaren genom bostadsförmedlingen erhåller annan bostad, till förmedlingens förfogande för anvisning åt ny hyresgäst. Värdförbindelsen är en principiell utfästelse och hindrar ej hyresvärden att motsätta sig att viss anvisad sökande får hyra lägenheten.

[10] Uppgifter har lämnats av förmedlingarna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Linköping, Örebro, Västerås, Karlstad och Jönköping. Vissa av förmedlingarna har uppgivit att värdförbindelse vägras i högst 1/10 av fallen, andra att det torde röra sig däromkring.

service. Enligt förmedlingarnas erfarenheter uppkommer nämligen relativt ofta, oaktat värdförbindelse lämnats, svårigheter då byte skall genomföras, svårigheter som icke alltid kan förklaras av hyresvärdens rättmätiga krav på att få en godtagbar hyresgäst.

På sålunda anförda skäl har vi övervägt att såsom 34 a § intaga regler om *viss rätt för hyresgästen att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i och för byte.* Därvid har vi utarbetat ett förslag till bestämmelser härom, vilka har följande lydelse:

34 a §.

Vill hyresgästen i syfte att åstadkomma lägenhetsbyte överlåta hyresrätten till lägenhet, som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, äger rätten, om hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej träffats inför medlingsnämnden, giva tillstånd till överlåtelsen, såvida hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och det kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden eller annan hyresgäst.

Vad i första stycket sägs skall icke gälla, om lägenheten uthyrts i andra hand eller utgör del av upplåtarens bostad eller är belägen i annat enfamiljshus än sådant, som är avsett att uthyras varaktigt, eller i tvåfamiljshus, ej heller om lägenheten av upplåtaren innehaves med bostadsrätt eller om hyresavtalet skall upphöra innan det varat längre tid än nio månader eller om hyresrättens bestånd är betingat av tjänsteförhållande.

Sedan hyresrätten överlåtits i och för lägenhetsbyte må den hyresgäst, som därvid övertagit hyresrätten, ej utan hyresvärdens samtycke i samma syfte överlåta hyresrätten, innan han innehaft lägenheten tre år.

Såsom motiv till ifrågavarande lagbestämmelser kan anföras följande.

På detta område måste, liksom på besittningsskyddets, de närmare reglerna utformas under hänsynstagande till fastighetsägarens och hyresgästens berättigade intressen. Till en början bör man i enlighet med grunderna för det principiella överlåtelseförbudet utgå från att hyresvärden skall ha ett avgörande inflytande på valet av hyresgäster. Den rätt som kan finnas befogad att mot hyresvärdens önskan överlåta hyresrätten å annan måste utövas inom rimliga gränser och under hänsynstagande till att hyresvärden skall kunna upprätthålla en god fastighetsekonomi samt sörja för ordning och trivsel i fastigheten.

Den angivna rätten att överlåta lägenheten i och för byte avser *byte i ett konkret fall,* icke någon generell bytesrätt.

Med *lägenhetsbyte* i den ovan intagna lagtextens avfattning menas att hyresgästen genom överlåtelse av sin hyresrätt kan förvärva annan hyresrätt eller också en bostadsrätt. Det är därvid likgiltigt om bytet berör två eller flera redan bebodda lägenheter eller om den hyresgäst, som vill överlåta hyresrätten, avser att inflytta i en förut ej upplåten lägenhet och därvid ställer den gamla lägenheten — omedelbart eller senare — till förfogande som successionslägenhet. Däremot saknas anledning att medgiva hyresgästen rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten i sam-

band med förvärv av fastighet, t. ex. villa. Det är här nämligen i regel fråga om en överlåtelse i syfte att nedbringa köpeskillingen. Det kan antagas att erforderliga bostadsbyten mellan hyresgäst och villaägare i framtiden skall kunna genomföras utan tvångsbytesrätt.

Vissa hyresobjekt bör icke i något fall kunna bli föremål för överlåtelse utan hyresvärdens samtycke. För dessa har vi i andra stycket av ifrågavarande paragraf föreskrivit *undantag*. Uppenbarligen måste undantag till en början göras för andrahandsuthyrning liksom för upplåtelse av del av uthyrarens egen bostad. I senare fallet föreligger enligt vårt förslag ej heller besittningsskydd. Vidare bör undantag i viss utsträckning göras för enfamiljshus. Med hänsyn till att dessa i ökande utsträckning uthyrs under vad vi i samband med besittningsskyddet kallat affärsmässiga förhållanden — så sker i ej obetydlig utsträckning av kommuner och allmännyttiga företag — har undantaget utformats så att överlåtelserätten ej inskränkes alltför mycket. Mot bytesrätt talar i fråga om lägenhet i tvåfamiljshus det särskilda kravet på gott förhållande mellan de i huset boende. Det kan övervägas att utsträcka sistnämnda undantag till lägenhet i hus med något flera lägenheter, men vi har stannat för att icke gå utöver tvåfamiljshusen. Undantag förutsättes även böra göras för lägenhet, som upplåtaren innehar med bostadsrätt. Att bytesrätt ej skall föreligga när fråga är om korttidsavtal, som enligt vårt förslag ej är förenat med besittningsskydd, torde vara klart, liksom också att bostad vars innehav betingas av tjänst ej bör kunna användas för byte. I sistnämnda fallet kan dock bytesrätt ifrågakomma sedan kopplingsklausulen upphört att vara absolut hinder mot förlängning av hyresavtalet.[11]

Tillstånd till överlåtelse bör självfallet icke meddelas om hyresrätten är förverkad. I förevarande lagbestämmelser uppställes som villkor för överlåtelse att bytet kan ske *utan påtaglig olägenhet för hyresvärden*. Häri ligger bl. a. att den som hyresgästen vill sätta i sitt ställe skäligen skall kunna tagas för god såsom hyresgäst. Därvid skall hänsyn tagas till den nye hyresgästens förmåga att fullgöra sina skyldigheter såsom hyresgäst såväl med avseende på hyresbetalningen som beträffande vårdnadsplikten och iakttagandet i övrigt av ordning och skick i fastigheten. Hyresvärden måste i dessa avseenden ha tillgång till betryggande upplysningar om den föreslagne hyresgästens kvalifikationer. Det bör åligga den hyresgäst, som vill sätta annan i sitt ställe, att införskaffa utredning härom. Sker bytet under bostadsförmedlingens medverkan, bör det åligga denna att bidraga till att hyresvärden får erforderliga upplysningar. Åtskilliga bostadsförmedlingar är vana vid dylik verksamhet, och andra förmedlingar torde vara beredda att påtaga sig vidgade uppgifter härvidlag.

Även om en person i och för sig skäligen kan godtagas såsom hyresgäst kan det likväl finnas befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig

[11] Se härom tredje avd. kap. V p. 8.

bytet. Detta kan i vissa fall antagas vålla påtaglig olägenhet för hyresvärden eller för annan hyresgäst i huset. Bedömes detta bli fallet, skall bytet ej få äga rum. Anledning torde dock ej så ofta föreligga att av detta skäl låta bytet gå om intet; i själva uttrycket ligger en anvisning om restriktivitet. Som exempel på olägenhet av påtaglig art kan nämnas, att en i huset boende haft hyresvärdens utfästelse att vid närmaste tillfälle få flytta till ledigbliven lägenhet.[12] Visserligen skulle den ifrågavarande lägenheten måhända icke ha blivit ledig, om bytet ej blivit aktuellt, men under alla förhållanden måste utrymme lämnas för tillgodoseende av hyresvärdens önskemål att kunna utnyttja lämpliga tillfällen till omflyttningar till förmån för de i huset boende. Dock får ej alltid företräde ges åt de kvarboende hyresgästernas intressen, utan mot dessa måste vägas bytesintresset. I många fall kan för övrigt saken ordnas genom att omflyttningen sker i samband med bytet, såframt den tilltänkte byteskontrahenten nöjer sig med den lägenhet som blir ledig. Med nu anförda exempel kan som regel icke jämställas, att hyresvärden gör gällande att bytet är olägligt därigenom att det hindrar honom att komma i besittning av lägenheten för egen eller annans räkning; normalt skulle en vägran på sådan grund icke leda till att hyresvärden kunde disponera lägenheten. Andra fall av påtaglig olägenhet är att den som hyresgästen vill sätta i sitt ställe med hänsyn till familjens storlek uppenbarligen ej passar som hyresgäst i den ifrågavarande lägenheten eller att han bedriver viss verksamhet, som med hänsyn till husets karaktär lämpligen icke bör förekomma där eller som kan vålla större slitage än rimligt. Att en hyresgäst utan barn önskar i sitt ställe sätta en barnfamilj kan normalt icke anses medföra olägenhet av påtaglig art; i enstaka fall måste emellertid hyresvärdens krav att ånyo få en hyresgäst utan barn beaktas, såsom då huset är litet och bebott av äldre, vid miljön invanda personer, av vilka rimligen ej kan krävas att de skall godtaga en mera ingripande förändring. Över huvud taget blir faran för påtaglig olägenhet mindre ju större huset är.

På hyresgästens sida måste fordras att han har *beaktansvärda skäl för bytet*. Sådana skäl är exempelvis att en växande familj behöver större utrymmen, att en hyresgäst, vars barn lämnat hemmet, vill skaffa sig en mindre lägenhet, att väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, såsom i följd av sjukdom eller pensionering, föranleder hyresgästen att vilja minska sina bostadsutgifter eller att hyresgästen har möjlighet att genom byte bereda sig väsentligt förbättrad bostadsstandard. Att hyresgästen fått stadigvarande arbete på annan ort är även bytesskäl. Huruvida byte av arbetsplats inom orten skall anses vara ett beaktansvärt skäl för byte av lägenhet torde få avgöras från fall till fall och bero på ortens storlek och kommunikationerna. I exempelvis Stockholm med dess stora avstånd och långa restider

[12] På vissa håll i landet, bl. a. i Göteborg, är hyresgästens s. k. uppflyttningsrätt en realitet, som åtminstone tidigare beaktats av parterna på hyresmarknaden och av bostadsförmedlingarna.

mellan avlägsna stadsdelar kan önskan att flytta närmare arbetsplatsen ofta vara ett beaktansvärt skäl för att vilja byta bostad, medan motsvarande skäl minskar i styrka på mindre orter.

Ju större balansen blir mellan tillgång och efterfrågan på bostäder, desto mindre blir naturligen bytenas roll vid bostadsfördelningen. Om det framstår som möjligt för en hyresgäst, som vill använda sin lägenhet till byte, att erhålla bostad utan byte, kan han icke anses ha ett beaktansvärt skäl för sin begäran att få överlåta hyresrätten i och för bytet. I ett sådant läge är det naturligt att hans lägenhet friställes. Även i en balanserad marknad kan dock beaktansvärda skäl i vissa fall åberopas för bytesrätt, såsom då hyresgästen vid eljest befogad flyttningsanledning har behov av visst slags lägenhet, exempelvis en för invalider särskilt utrustad lägenhet, en s. k. blandad lägenhet eller en särskilt stor lägenhet, som kan vara svår att komma över till följd av naturlig knapphet på lägenheter av den typen.

Om byte planeras mellan en hyresgäst på en ort med bostadsbrist och en hyresgäst på en ort med balanserad marknad, kan den senare, även om han har beaktansvärda skäl för sin önskan att byta, bli lidande därigenom att den andre, som kan skaffa sig bostad på den nya platsen utan byte, ej anses ha beaktansvärda skäl å sin sida. Detta innebär emellertid icke någon ändring i nuvarande faktiska förhållanden, enligt vilka det är synnerligen svårt att även genom byte flytta från en mindre ort till en storstad. Ändring härutinnan kan uppenbarligen icke vinnas förrän balans på bostadsmarknaden uppnås även i storstäderna.

Det bör framhållas att den omständigheten, att en bostadsförmedling anvisat efterträdare till en hyresgäst som begär att få byta, icke gör bytesskälet mera beaktansvärt än eljest även om förmedlingen måhända har starka skäl för att vilja anvisa bostad just åt den föreslagne efterträdaren. Tyngden i hyresgästens skäl får bedömas endast utifrån hans personliga förhållanden. Ej heller kan hyresgästens skäl anses väga tyngre av den anledningen, att ett tilltänkt byte ingår som ett led i en större byteskedja. Att beakta är endast om hyresgästens egna bytesskäl är starka nog.

Hyresvärdens samtycke kan brista på så sätt att han reser förbehåll för överlåtelsen. Sådant förbehåll kan vara fullt skäligt och av stor betydelse för hyresvärdens möjligheter att acceptera den föreslagne hyresgästen, t. ex. krav på säkerhet. Hyresvärden kan även förbehålla sig exempelvis att hyresgästen skall ersätta viss skada. Prövningen av rätten att utan samtycke få överlåta hyresrätten skulle i sådant fall i realiteten bli en prövning av förbehållets skälighet, vilket även eljest bör ligga inom det prövande organets befogenhet.

Slutligen har, i syfte att hindra det förfång som skulle kunna åsamkas en hyresvärd genom allt för täta men i och för sig godtagbara byten, upptagits *en allmän tidsspärr av tre år,* före vilken en hyresrätt icke utan hyresvärdens samtycke ånyo skulle kunna överlåtas för byte. Det är därvid lik-

giltigt om det förra bytet skedde med hyresvärdens samtycke eller med särskilt tillstånd.

Vid våra överläggningar rörande det nyss beskrivna förslaget om rätt till överlåtelse i och för lägenhetsbyte har *ledamoten Breitholtz* varit helt överens med de övriga sakkunniga om att bytena bör gynnas och att viss anledning föreligger att betrakta de hittillsvarande förhållandena som ej helt tillfredsställande. Han har emellertid framhållit, att de syften, varom vi är eniga, kan tillgodoses genom åtgärder från fastighetsägarnas och deras organisationers sida; fastighetsägarna och organisationerna är nämligen starkt medvetna om att det, då en ny hyreslagstiftning förs ut i tillämpningen, är av utomordentlig betydelse att med ett allmänt besittningsskydd och en friare ehuru kontrollerad hyressättning kunna förena tidsenliga möjligheter att till nytta för den enskilde och samhället åstadkomma lägenhetsbyten i högre grad än hittills.

I anslutning härtill har *Sveriges Fastighetsägareförbund* förklarat sig berett att i en deklaration till landets samtliga fastighetsägare allvarligt uppmana dem att medverka till att lägenhetsbyten smidigt kan genomföras.

Deklarationen, vars text vi granskat, innehåller följande:

Meddelande till landets fastighetsägare angående lägenhetsbyten.

Hyreslagstiftningssakkunniga, som handhaft utarbetandet av det förslag till ny hyreslag som nu framlagts, har beträffande byte av lägenhet framhållit att olägenheterna av att befogade byten vägras — även om det endast skulle röra sig om ett mindre antal — måste anses så väsentliga, att man allvarligt övervägt införandet av särskilda lagbestämmelser rörande hyresgästs rätt att m o t hyresvärdens vägran överlåta hyresrätten av bostadslägenhet å annan i och för åstadkommande av byte. Emellertid har de sakkunniga uttalat, att man har anledning räkna med att fastighetsägarna i fortsättningen icke kommer att utan bärande skäl förhindra befogade lägenhetsbyten. Mot bakgrunden härav och med hänsyn till att fastighetsägareorganisationerna förklarat sig villiga att medverka till att befogade byten icke förhindras, har de sakkunniga funnit anledning att tills vidare icke föreslå införandet av en dylik tvångslagstiftning. De sakkunniga har emellertid utarbetat förslag till lagtext med specialmotivering för en dylik lagstiftning, som därför med kort varsel kan införas, därest hyresvärdar utan godtagbara skäl motsätter sig lägenhetsbyten.

Sveriges Fastighetsägareförbund får därför allvarligen uppmana *samtliga fastighetsägare* att medverka till att befogade byten smidigt kan genomföras.

Till belysning av de synpunkter, som bör anläggas av fastighetsägarna, då fråga uppkommer om byten, må följande framhållas.

1. Byte bör medgivas, därest detta icke medför en påtaglig olägenhet för hyresvärden. Härmed avses emellertid icke att bytet är olämpligt för hyresvärden på den grund att det hindrar honom från att komma i besittning av lägenheten, utan exempelvis sådana fall, där den föreslagna hyresgästen bedriver verksamhet, som med hänsyn till husets karaktär lämpligen icke bör förekomma, eller att familjens storlek uppenbarligen icke passar för den ifrågakommande lägenheten.

2. Den föreslagna hyresgästen skall vidare skäligen kunna tagas för god. Härmed avses hyresgästens förmåga att fullgöra såväl sina ekonomiska förpliktelser som sina skyldigheter beträffande vårdnadsplikten och iakttagande i övrigt av ordning och skick.

3. Det skall vara fråga om ett byte i ett konkret fall med en viss bestämd föreslagen hyresgäst och icke någon generell bytesrätt. Om — med hänsyn till den föreslagna hyresgästen — ett byte vägras skall således hyresvärden klargöra för den hyresgäst som påfordrat bytet, att vägran icke avser att omöjliggöra ett byte i och för sig, utan att hyresgästen bör söka komma med annat lämpligt bytesförslag.

4. Skulle en fastighetsägare på grund av särskilda skäl i samband med bytet önska företaga viss omflyttning inom fastigheten eller fastighetsbeståndet bör detta kunna ske, därest den bytessökande erbjudes att begagna annan likvärdig lägenhet som bytesobjekt.

5. Fastighetsägaren har rätt att fordra att hyresgäst, som påfordrar byte, på lämpligt sätt införskaffar utredning om den föreslagna hyresgästens kvalifikationer.

För att möjliggöra för fastighetsägare och hyresgäst att hänskjuta tvist rörande lägenhetsbyten till ett förtroenderåd, kommer inom varje fastighetsägareförening i de större städerna i den mån så icke redan skett att tillsättas ett förtroenderåd bestående av tre eller flera fastighetsägare. Ingen fastighetsägare, vare sig det är fråga om en medlem i organisationen eller inte, bör slutgiltigt vägra ett byte försåvitt icke detta förtroenderåd har ställt sig bakom fastighetsägarens beslut.

Endast om landets fastighetsägare — vare sig det är fråga om en medlem i organisationen eller ej — lojalt ställer sig denna allvarliga uppmaning till efterrättelse, kan en tvångslagstiftning i fråga om byten undvikas.

Fördelen med detta frivilliga åtagande framför en tvångslagstiftning är framförallt att fastighetsägarna liksom hittills har möjlighet att ha kvar sitt medinflytande vid valet av hyresgäst.

Fastighetsägareförbundet har också framfört, att det är berett att redan under hösten innevarande år starta denna aktion, och har vidare framhållit, att det uppmärksamt kommer att följa utvecklingen efter utsändandet av deklarationen och genom åtgärder i enskilda fall verka för deklarationens efterföljd.

Att kommunala och allmännyttiga bostadsföretag delar uppfattningen om det riktiga i att gynna befogade lägenhetsbyten tar vi för givet, liksom även att de ansluter sig till de synpunkter som framförts i den ovan intagna texten till deklarationen.

Under beaktande av vad sålunda förekommit, vilket vi finner vara uttryck för en uppriktig strävan att på helt frivillig väg medverka till en viktig hyresfrågas lösning, och då det icke kan uteslutas att en tvångsbytesrätt skulle medföra en betydande belastning för medlingsnämnder och domstolar, har vi slutligen stannat för att föreslå, att den av oss i lagtext och motiv utvecklade rätten till överlåtelse av hyresrätt i och för lägenhetsbyte tills vidare icke införes i hyreslagen.

Vi föreslår i stället att man avvaktar utvecklingen på bytesområdet och att statsmakterna, om det visar sig att frivilliga åtaganden icke förslår, genomför lagstiftning i enlighet med vad vi i lagtext och motiv uttalat.

Ledamoten Geijer har emellertid anfört, att ett nytt försök att pröva frivilliglinjen enligt hans mening endast skulle betyda att nuvarande tillstånd skulle komma att bestå. Fastighetsägarnas intressen att hyresgästerna full-

gör sina ekonomiska åtaganden och iakttager ordning och skick vid lägenhetens nyttjande skulle enligt hans mening icke trädas för när vid en utformning av bytesrätten enligt de ovan redovisade lagbestämmelserna, ty fastighetsägaren skulle ju alltjämt behålla ett betydande medinflytande vid valet av hyresgäst. På grund härav och på de för tvångsbytesrätt i det föregående redovisade skälen har Geijer förordat att bestämmelserna redan från början införes i lagen.

3. Överlåtelse av hyresrätten å samboende

Gällande rätt m. m.

Personförändring på hyresgästsidan i den vanligaste situationen av samboende, nämligen mellan makar, där endast den ene är hyresgäst, har vi behandlat för sig i fjärde avdelningen. Substitutionen är i sådant fall med sin anknytning till äktenskapsrättsliga regler av särskild natur, ehuru den företer åtskilliga likheter med annan överlåtelse av hyresrätten. Då två eller flera personer sammanbor under gemensam hyresrätt och en av dem lämnar bostadsgemenskapen, är det ej fråga om överlåtelse i vanlig mening. Härom hänvisas till tredje avdelningen kap. VI.

Enligt gällande rätt kan giltig överlåtelse av hyresrätt å annan samboende än make ske endast genom att hyresvärden samtycker till överlåtelsen. Såsom framgår av vad som uttalats om det principiella överlåtelseförbudet[13] har frågan om överlåtelse i samboendefallet vid några tillfällen aktualiserats i rättspraxis på ett sätt som kan sägas ge god belysning åt här uppkommande spörsmål.

HLK:s förslag

En ny substitutionsrätt beträffande bostadslägenhet föreslog HLK införd i 10 § första stycket första punkten, avseende rätt att överlåta till den som sammanbott med den avlidne sedan mera än tre år. I motiven yttrade HLK[14]:

> 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 inryms i lägenheten under sådana omständigheter att hyresvärdens samtycke är obehövligt (jfr 23 § HL). Om hyresgästen på grund av giftermål eller förflyttning i tjänsten eller av annan anledning blir förhindrad att under återstående hyrestid utöva hyres-

[13] Se kap. II.
[14] S. 151—152.

rätten 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 önskvärt 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 avflyttade 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.

Enligt HLK borde det ej alltid stå i hyresvärdens makt att motsätta sig en överlåtelse till samboende. Å andra sidan skulle det föra för långt att alltid medge överlåtelse till samboende; mellan en sådan rätt och en allmän överlåtelserätt skulle steget i praktiken ej vara långt. HLK riktade här uppmärksamheten på att man kunde sammanflytta någon kortare tid för att få en eljest otillåten överlåtelse genomförd. HLK fortsatte:

En överlåtelserätt 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 brukar 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.

I fråga om den sålunda föreslagna substitutionsrätten till förmån för samboende var två ledamöter av HLK skiljaktiga och fann sådan rätt icke böra föreslås[15]. Till motivering härav anfördes bl. a. att i det fall att make övertagit andra makens hyresrätt hyresvärden enligt förslaget kunde förbehålla sig rätt att söka ersättning av andra maken eller dennes dödsbo, om maken brast i avtalsfullgörandet, medan däremot hyresvärden vid överlå-

[15] HLK s. 233.

telse å samboende ej hade motsvarande möjlighet. Till skillnad från vissa dödsbofall och andra situationer, i vilka det även utan lagstiftning framstod som naturligt att hyresvärden ej motsatte sig överlåtelse, förelåg icke beträffande samboende en sådan situation som borde leda till avsteg från principen att hyresförhållanden skall grunda sig på fria avtal mellan hyresvärd och hyresgäst.

Remissgranskningen.

Förslaget i 10 § första stycket första punkten om rätt för hyresgäst att överlåta hyresrätten å samboende gillades reservationslöst endast av *Svea hovrätt, hovrätten för Övre Norrland, socialstyrelsen* och *drätselkammaren i Östersund.*

Andra remissorgan tillstyrkte i princip rätt att överlåta hyresrätten å samboende men framställde förslag till ändringar. Sålunda anförde *lagberedningen:*

> Den föreslagna kvalifikationstiden av tre år innefattar ett alltför strängt krav, även om det ej synes vara avsett att vederbörande skall ha sammanbott denna tid i just den ifrågavarande lägenheten. Det sista kan ju icke krävas. Man kan tänka sig att två syskon av besparingsskäl just flyttat samman. Förslaget att rättens tillstånd skall inhämtas genom vanlig rättegång förefaller att göra bestämmelsen nästan värdelös. Fråga är om det ej är bäst att låta hyresgästen handla på egen risk; hyresvärden får i så fall reagera med uppsägning, om hyresgästen handlat i strid mot de regler som nyss nämnts. Vidare bör, såsom kommittén också föreslagit, hyresgästen ha uppsägningsrätt, om hyresvärden på förfrågan vägrar samtycke till överlåtelse utan skälig anledning.

Hovrätten över Skåne och Blekinge fann treårsregeln vara alltför schematisk och hindra en rättstillämpning anpassad till omständigheterna. Rätten borde därför ge tillstånd till överlåtelsen, om det framstod som skäligt med beaktande av samboendets varaktighet och övriga omständigheter. Ungefär samma synpunkter anförde *hyresrådets majoritet* (de opartiska ledamöterna och hyresgästernas företrädare). Tidsgränsen avstyrktes även av *Hyresgästernas Riksförbund. Magistraten i Malmö* ansåg de i lagrummet uppställda förutsättningarna, att hyresgäst »icke är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna lägenheten» och att hyresvärden »kan skäligen åtnöjas med förändringen», vara för vaga och leda till tillämpningssvårigheter.

I åtskilliga yttranden avstyrktes rätt att överlåta till samboende. *Minoriteten i hyresrådet* (fastighetsägarnas företrädare), *Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholms handelskammare, handelskammaren i Karlstad, Västernorrlands och Jämtlands läns handelskammare, Göteborgs Fastighetsägareförening* och *Göteborgs rådhusrätt* åberopade därvid helt eller huvudsakligen de skäl som anförts i den nämnda reservationen i HLK:s betänkande. Även *Näringslivets Byggnadsdelegation* avstyrkte av liknande skäl. *Länsstyrelsen i Uppsala län* ställde sig tveksam till förslaget och ansåg överlåtel-

serätten i vart fall böra inskränkas. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* sade sig ej vara övertygad om behovet och lämpligheten av förslaget under framhållande bl. a., att gränsdragningen mellan samboende och inneboende kunde vara svår och att det från allmän synpunkt ej kunde anses tillfredsställande att genomföra lagregler, ägnade att framkalla processer eller friktioner på hyresmarknaden.

De sakkunniga

De allmänna skäl som HLK åberopat till stöd för en substitutionsrätt till förmån för samboende finner vi böra godtagas. Samboende kan ofta ha nästan lika starka skäl att få övertaga hyresrätten som make eller dödsbodelägare. I allmänhet är en sådan personförändring på hyresgästsidan av begränsad betydelse för hyresvärden och andra hyresgäster. Bostadsgemenskapen upplöses, men någon av de i lägenheten boende bor kvar, och det har i och för sig ej någon betydelse utåt vem som formellt varit eller är hyresgäst.

Vi föreslår i 34 § *viss rätt för hyresgäst att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten å samboende då hyresgästen ej längre är i tillfälle att utöva hyresrätten.*

Förutsättning är här liksom i den förut diskuterade bytessituationen, att *hyresrätten ej är förverkad* och att *hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen.* Härutinnan hänvisas till vad vi anfört angående bytessituationen. Den skillnaden föreligger emellertid mellan nämnda situation och samboendefallet, att det i det senare i regel ej är svårt att utan omfattande utredning bedöma den föreslagne hyresgästens lämplighet att även formellt inträda i hyresgästens ställning. Då till skillnad från bytessituationen någon påtaglig ändring i yttre mån ej sker genom överlåtelse å samboende, anser vi här anledning saknas att uppställa särskilt krav på att överlåtelsen ej får vara oläglig för hyresvärden eller annan hyresgäst. Prövningen av lämpligheten kan alltså ske huvudsakligen utifrån den föreslagne hyresgästens personliga kvalifikationer. Det kan tilläggas att det i samboendefallet kan vara naturligt, att den avflyttande står som garant för den kvarboendes hyresförpliktelser, ett förbehåll som hyresvärden skäligen bör kunna uppställa.

Såsom HLK funnit måste sakliga skäl finnas för den begärda överlåtelsen. I kravet på att *den nye hyresgästen skall ha varit samboende* ligger, såsom HLK uttalat, att han i allt väsentligt haft gemensamt hushåll med denne och jämväl i övrigt brukat lägenheten samfällt med honom. Det måste upprätthållas en bestämd gräns mellan samboende och inneboende, och det bör åligga hyresgästen att visa att det är fråga om verklig boendegemenskap. En ytterligare garanti mot missbruk av den samboendes övertaganderätt ligger i kravet på att han skall vara *närstående,* d. v. s. tillhöra den kategori, inom vilken överlåtelser av hyresrätt ofta äger rum,

nämligen från föräldrar till barn eller vice versa, mellan syskon eller mellan andra närmare släktingar. Även samboende i s. k. äktenskapsliknande förhållanden omfattas av bestämmelsen liksom också samboende med annan av så stadigvarande art, att man i verklig mening kan tala om närstående.

Samboendet skall ha varit *varaktigt*. HLK uppställde en fordran på tre års minimitid, en tidsgräns som dock lätt kan i det enskilda fallet framstå som slumpartad. Vi föreslår i stället — i anslutning till viss remisskritik — att kravet på varaktigt samboende får bedömas enligt vad i den särskilda situationen kan anses skäligt. Även om hyresgästen och den å vilken hyresrätten avses skola överlåtas ej sammanbott längre tid än exempelvis något år, kan i enstaka fall varaktigheten, om den avbrutits av en oförutsedd händelse såsom sjukdom, anses ådagalagd genom yttre omständigheter, t. ex. gemensamt bo och genom tillförlitliga uppgifter om planer på fortsatt samboende. Varaktigheten behöver icke ha ådagalagts i den ifrågavarande lägenheten; helt naturligt kan omständigheter inträffa som framtvingar att gemenskapen upplöses efter ej så lång tid från det de samboende flyttat från en annan lägenhet. Det skulle framstå som obilligt om samboendet i ett sådant fall skulle anses brista i varaktighet i den mening det här är fråga om.

4. Dödsbos rätt att överlåta hyresrätten

Gällande rätt enligt HL

Dödsboets överlåtelserätt är det enda enligt allmänna hyreslagen medgivna fallet av substitution utan hyresvärdens samtycke (8 § HL). Dess syfte är att bereda dödsboet möjlighet att befria sig från den belastning, som ett hyresavtal kan innebära i den genom dödsfallet uppkomna situationen. Dödsboets överlåtelserätt avser såväl bostad som lokal, men i detta sammanhang skall endast frågan diskuteras såvitt avser bostad.

Om ett dödsbo vill sätta annan i sitt ställe kan det göras formlöst. 8 § HL föreskriver heller icke någon form för hur hyresvärden skall underrättas. Det är därför ej ovanligt att underrättelsen dröjer åtskillig tid eller att den sker först efter det dödsboet uppsagts till avflyttning[16].

Hyresvärdens reaktionsmedel mot en av dödsbo gjord överlåtelse är enligt gällande rätt att han säger upp den nye hyresgästen och därvid gör gällande, att denne ej skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst. Befinnes så vara fallet, är hyresrätten enligt 32 § första stycket 3. HL förverkad, såvida ej saken är av ringa betydenhet (32 § andra stycket). Om en process enligt HL med anledning av dödsbos överlåtelse tar lång tid kan det alltså dröja länge, innan man vet huruvida hyresgästen får bo kvar.

[16] Rättsfallet NJA 1957 s. 364 visar emellertid vikten av att hyresvärden underrättas. I detta fall riktades efter överlåtelsen uppsägningen endast mot dödsboet, och då hyresvärden ej hade skälig anledning känna till överlåtelsen, blev uppsägningen gällande mot den nye hyresgästen, som avhystes.

Hyresregleringen

Genom bostadsbristen och hyresregleringen har dödsboets substitutionsrätt fått ett annat innehåll än tidigare. Dödsbon har i stor utsträckning utnyttjat sin rätt enligt 8 § HL till att bereda såväl dödsbodelägare som andra möjlighet att förvärva bostad utan att detta varit betingat av boets avveckling eller av dess behov att minska sina förpliktelser. Då dylika överlåtelser ofta följts av uppsägning för den nye hyresgästens avflyttning, har hyresregleringsorganen ställts inför en mängd avgöranden huruvida den å vilken hyresrätten överlåtits skall åtnjuta besittningsskydd enligt 7 § HyReL. Denna prövning har således i stort sett ersatt prövningen enligt HL.

Hyresrådet har i sin till oss avgivna redogörelse för hyresregleringspraxis[17] anfört:

Vid prövning av ansökan om ogiltigförklaring av uppsägning i fall där dödsbo överlåtit eller avser att överlåta den avlidnes lägenhet till annan, kräves för bifall till ansökningen i första hand att dödsboet haft ett berättigat intresse av överlåtelsen. Beträffande bostadslägenheter anses sådant intresse i allmänhet föreligga, om den till vilken överlåtelsen skett är dödsbodelägare eller stått den avlidne eller dödsbodelägare nära på grund av släktskap eller annat personligt förhållande, t. ex. långvarigt samboende med den avlidne. I rättsfall nr 639 i hyresrådets samling har berättigat intresse ansetts föreligga vid överlåtelse av lägenhet till person som sedan 5 år tillbaka bott i lägenheten och därvid vårdat den avlidne. — — — Om dödsboet anses ha ett berättigat intresse av överlåtelsen sker prövningen av uppsägningen därefter med hänsyn till hyresvärdens respektive den nye hyresgästens behov av lägenheten. Den omständigheten att hyresgästen redan har bostad (eller lokal) på annat håll, behöver inte nödvändigtvis vara diskvalificerande vid behovsprövningen, om tillgång till den avlidnes lägenhet skulle innebära en avsevärd förbättring av hans bostadsförhållanden (eller lokalförhållanden). Avser hyresgästen icke att själv taga lägenheten i bruk utan vill använda den som bytesobjekt, anses hans behov av lägenheten icke vara sådant, att uppsägningen för den skull bör förklaras ogiltig. För att hyresvärdens behov av lägenheten skall vinna beaktande måste det bruk som hyresvärden ämnar göra av lägenheten klart angivas.

Det har i den livliga och mot hyresrådet ofta kritiska debatten om dödsbofallen gjort gällande, dels att hyresrådets praxis varit vacklande[18] dels att såsom »berättigat intresse» godtagits en alltför svag anknytning mellan den avlidne eller dödsboet, å ena sidan, och den å vilken överlåtelsen skett, å andra sidan. Det ligger i sakens natur att, sedan ett dylikt berättigat in-

[17] Se även Hedfeldt s. 108 och där angivna rättsfall.

[18] Tidvis, särskilt då hyresrådet på grund av stor målanhopning måst arbeta å många avdelningar, vilka ej haft fast sammansättning, har det otvivelaktigt varit svårt att få en klar bild av praxis. De s. k. dödsbomålen har i regel ej ansetts vara av så prejudicerande natur att de hänskjutits till ordinarie plenum. I ett färskt rättsfall (nr 664 den 30 nov. 1965) har emellertid hyresrådet, med en motivering som kan tyda på skärpning av praxis, förklarat en uppsägning mot den, å vilken ett dödsbo överlåtit hyresrätten, icke vara obillig. I ett senare rättsfall nr 676 den 23 mars 1966 blev visserligen uppsägningen förklarad ogiltig, men minoriteten, omfattande ordföranden, diskuterade i sitt votum saken efter principiella riktlinjer, som mera sällan redovisats i dödsbomål.

tresse ansetts föreligga, själva behovsprövningen enligt 7 § HyReL i allmänhet utfallit till den i lägenheten boende hyresgästens fördel, oaktat hyresvärden åberopat sakliga och ofta starka skäl för att kunna disponera lägenheten för uthyrning åt annan.

Hyresregleringskommittén 1955

Frågan om dödsboöverlåtelserna och besittningsskyddet uppmärksammades av HRK i dess slutbetänkande.[19] I direktiven påtalades vissa olämpliga yttringar av dödsboets rätt till överlåtelse enligt 8 § HL. HRK föreslog en begränsning av möjligheterna att enligt hyresregleringslagen ogiltigförklara uppsägning av den, till vilken hyresgästs dödsbo överlåtit 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 underlåtit 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. Förslaget ledde ej till lagstiftning.[20]

HLK:s förslag

Dödsbos nuvarande överlåtelserätt i fråga om bostadslägenhet föreslogs i 10 § första stycket andra punkten begränsad till att kunna utövas till förmån endast för dödsbodelägare, som sammanlevt med hyresgästen, eller för annan person, som sammanbott med den avlidne sedan mer än tre år. Med utgångspunkt från att dödsboet enligt allmänna civilrättsliga regler trädde i den dödes ställe som hyresgäst — vilket icke innebar överlåtelse även om hyresrätten utövades av dödsbodelägare som ej förut bott i lägenheten — men att dödsboets möjligheter att förfoga över lägenheten för närvarande sträckte sig längre, konstaterade HLK[21], att dödsboets substitutionsrätt, som syntes ha tillkommit huvudsakligen med tanke på affärslägenheter, föreföll alltför vidsträckt. HLK fortsatte:

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

[19] SOU 1955: 35 s. 62—65.

[20] En fullständigare sammanfattning av HRK:s resonemang ävensom redogörelse för reformförslag, som väcktes i motioner vid 1953 års riksdag, finns i HLK:s betänkande s. 136—138.

[21] S. 153.

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 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.

Remissgranskningen

Den i 10 § första stycket andra punkten HLK:s förslag föreslagna regeln, vilken alltså i förhållande till gällande lag skulle inskränka dödsbos substitutionsrätt, tillstyrktes eller lämnades utan erinran av *Svea hovrätt, hovrätten för Övre Norrland, länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus län, Jämtlands län* och *Norrbottens län, Uppsala hyresgästförening* samt av *drätselkammaren i Östersund, SACO, sparbanksföreningen* och *Näringslivets Byggnadsdelegation. En minoritet i hyresrådet* (fastighetsägarnas företrädare) tillstyrkte under förutsättning att för övertagande skulle krävas viss tids, lämpligen minst ett år, sammanlevnad med hyresgästen. Samma uppfattning hade *handelskammaren i Gefle.* En tid av två år föreslog *Sveriges Fastighetsägareförbund* som minimum.

Å andra sidan väckte HLK:s förslag kritik från flera remissorgans sida. Sålunda var *lagberedningen* — med instämmande av *familjerättskommittén* — tveksam huruvida den gällande enkla regeln i 8 § HL, som enligt beredningen hade stora fördelar vid tillämpningen, innebar någon olägenhet under normala förhållanden; att överlåtelser mot vederlag i bristsituationer borde motarbetas var en annan sak. Lagberedningen fortsatte:

> Det är motiverat att dödsboet har viss frihet att överlåta hyresrätten till bostadslägenhet — förutom till efterlevande make — till dödsbodelägare som sammanbodde med den döde, trolovad eller någon med vilken den döde levde i äktenskapsliknande förhållande eller annan närstående, om nämligen vederbörande kan tagas för god. Det synes vidare knappast naturligt, att t. ex. barn till den döde ej skall kunna få övertaga dennes bostad därför att han ej bor där. En viss begränsning av den nuvarande friheten att överlåta hyresrätten kan nog synas rimlig beträffande bostadslägenhet, men beredningen är ej övertygad om att en sådan begränsning är praktiskt behövlig. Även för den som skall utreda boet är det uppenbart av värde att kunna avklara frågan om lägenheten utan långvariga förhandlingar eller process. Om en överlåtelsebefogenhet för dödsboet i enlighet med gällande lag utnyttjas för långt, kan ett korrektiv vara, att optionsrätt för nya hyresgästen ej äger rum. Det ligger därför i alla parters intresse att samråd äger rum innan lägenheten överlåtes. I fråga om affärslägenheter förefaller det särskilt tveksamt om dödsboet bör berövas den rätt att, utan hyresvärdens samtycke eller rättens tillstånd enligt 11 § i HLK:s förslag, överlåta hyresrätten med rörelsen som nu gäller, t. ex. om hyrestiden är lång och rörelsen värdefull eller

nedlagda kostnader betydande. Att gå till rättegång kan verka ganska avskräckande på boutredningsman eller annan som svarar för boet.

Hyresrådets majoritet (de opartiska ledamöterna och hyresgästernas företrädare) yttrade:

Kretsen av dem till vilka överlåtelse skall få äga rum torde icke böra begränsas allenast till dem som sammanbodde med hyresgästen vid dödsfallet. Det synes nämligen kunna vara berättigat att t. ex. barn, som lämnat föräldrahemmet kort tid före dödsfallet eller som mera tillfälligt, såsom för studier eller annat ändamål, bor på annat håll, får övertaga lägenheten.

Advokatsamfundet ansåg att föräldrar och syskon alltid borde ha samma ställning som dödsbodelägare, även i fall då de ej var delägare i dödsboet. Vid samboende med så nära skyldemän borde enligt samfundet överlåtelse tillåtas även om sambandet ej varat i tre år. Även *länsstyrelsen i Uppsala län* fann den föreslagna inskränkningen i dödsboets överlåtelserätt för snäv. Tidsgränsen tre år för annan än dödsbodelägare avstyrktes av *Hyresgästernas Riksförbund.*

De sakkunniga

Då det är fråga om bostadslägenhet har dödsboet ett befogat intresse att sörja för att bostad fortfarande beredes den eller de dödsbodelägare, som bebott lägenheten tillsammans med den avlidne hyresgästen. Ofta är det naturligt att dödsboet behåller hyresrätten, och situationen är då reellt sett oförändrad, i den mån annat ej blir följden efter uppsägning och besittningsskyddsprövning. I andra fall däremot kan det, särskilt i samband med skifte och då dödsboet vill frigöra sig från förpliktelserna på grund av hyresavtalet, vara lämpligt att dödsboet överlåter hyresrätten å någon av delägarna.

Dödsboet kan ha anledning överlåta hyresrätten även på annan närstående, som ej är delägare i boet men som i det hänseende det här är fråga om har väsentligen samma ställning som en delägare, d. v. s. har en varaktig anknytning till lägenheten. Såsom framhållits vid remissgranskningen behöver föräldrar eller syskon ej vara delägare i den avlidnes dödsbo. På grund av testamente kan å andra sidan helt obesläktade personer bli dödsbodelägare.[22]

I andra fall än nu sagts synes dödsbo icke böra utan hyresvärdens samtycke få överlåta hyresrätten. Vi ansluter oss alltså till HLK:s förslag att inskränka dödsboets överlåtelserätt.

Vi föreslår i 34 § att *dödsbo må berättigas att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten å dödsbodelägare eller annan närstående med varaktig anknytning till lägenheten.* Även i detta fall förutsättes att *hyresrätten ej är förverkad.* Vidare måste hyresvärden *skäligen kunna åtnöjas*

[22] 18 kap. 1 § ÄB. Efterlevande make, som erhållit hyresrätten vid bodelning, är på grund av reglerna i 58 § i vårt förslag alltid berättigad gentemot hyresvärden att övertaga hyresrätten till makarnas gemensamma bostad.

med förändringen. Härutinnan hänvisar vi till vad som i motsvarande fall uttalats i bytes- och samboendesituationerna. Liksom i de senare anser vi det ej heller i dödsbofall föreligga anledning att ingå i bedömande av annan olägenhet av överlåtelsen än som har avseende å den tilltänkte hyresgästens kvalifikationer. Även angående begreppet *närstående* hänvisas till motiven beträffande överlåtelse å samboende.

För såväl dödsbodelägare som annan närstående uppställes krav på varaktig *anknytning till lägenheten.* Annan än dödsbodelägare bör, såsom enligt HLK:s förslag, ha sammanbott med den avlidne; se härom vad vi uttalat i samboendefallet. Vad dödsbodelägare beträffar förutsättes som regel att han haft bostadsgemenskap med den avlidne. I vissa fall måste det dock godtagas att denna gemenskap ej är obruten. Så t. ex. kan en familjemedlem ha tillfälligt eller av särskild anledning bott utanför det gemensamma hemmet utan att därmed anses ha förlorat anknytningen. Kravet på samboendet bör dock upprätthållas tämligen strikt. Vad *varaktigheten* beträffar gäller i tillämpliga delar vad som sagts angående motsvarande krav vid överlåtelse å samboende. Även här anser vi sålunda en tidsgräns, vilken HLK föreslog i fråga om annan än dödsbodelägare, mindre lämplig.

Kap. IV

Överlåtelse av lägenhet där förvärvsverksamhet bedrives

1. Gällande rätt m. m.

Någon särskild rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätt till lägenhet som används för annat ändamål än bostad finns ej enligt HL. Dödsboets substitutionsrätt enligt 8 § HL avser dock även dylika lägenheter och kan närmast antagas ha tillkommit med tanke på dessa.

I HLK:s betänkande[1] redovisas de reformförslag, som väckts vid olika tillfällen under hyresregleringstiden men icke lett till lagstiftning. Gemensamt för dem är önskemålet att hyresrätten skulle kunna överlåtas i samband med överlåtelse av en i lokalen bedriven rörelse. Intresset härav har även beaktats i praxis enligt 7 § HyReL, då uppsägning skett sedan dödsbo överlåtit sin hyresrätt till lokal enligt 8 § HL.

2. HLK:s förslag

Såsom ytterligare en ny substitutionsrätt föreslog HLK i 11 § att hyresgäst, som hyr lägenhet för att där uteslutande eller huvudsakligen driva handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, skulle kunna i sitt ställe sätta någon som skulle övertaga den i lägenheten bedrivna verksamheten. Denna substitutionsrätt innebar beträffande annan hyresgäst än dödsbo en utvidgning men beträffande dödsbo en inskränkning, bl. a. i det att den dödsbo enligt 8 § HL tillkommande rätten att överlåta lokal icke är begränsad av sambandet med rörelsens överlåtande. HLK, som i motiven betecknade spörsmålet som svårlöst, yttrade till en början följande[2]:

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

[1] S. 131—135.
[2] S. 154—155; jämför s. 185—186.

hyresgästs verksamhet kan vara bundet i den förhyrda lägenheten, kan stundom vara av ansenlig storlek. Så länge hyresgästen driver sin rörelse i den förhyrda lokalen, njuter han avkastningen av detta värde. Dör hyresgästen under hyrestiden har för närvarande hans dödsbo möjlighet att tillgodogöra sig värdet antingen genom att fortsätta rörelsen eller genom att överlåta denna jämte hyresrätten till lokalen, vilket med stöd av 8 § HL 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 däremot 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 företrädares arbete och kapitalinsatser knutits till lägenheten. Fastmera bör hyresgästen, i den mån ett skäligt hänsynstagande till andra berättigade intressen medger, erhålla en rättsligt tryggad möjlighet att tillgodogöra sig nämnda värde.

I vilken form en näringsdrivande hyresgästs ställning borde förbättras kunde enligt HLK dock vara föremål för tvekan. Mot utvägen att ge hyresgästen rätt att i vissa fall, såsom enligt 8 § HL, sätta annan i sitt ställe kunde även ställas alternativet att tillgodose hyresgästens intresse genom att hyresvärden skulle få ersätta honom det värde, som var att tillskriva hans verksamhet, och själv få disponera över lägenheten. Härom yttrade HLK[3]:

Enligt detta alternativ skulle hyresvärd, som obehörigen vägrar samtycke till överlåtelse, kunna drabbas av ersättningsskyldighet, därest hyresgästen i anledning av hyresvärdens förfarande begagnade sig av den rätt att uppsäga avtalet till upphörande, som enligt 7 § HL tillkommer honom, och ersättningsskyldigheten 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.

På anförda skäl föreslog HLK regler om substitutionsrätt, inom ramen för vilka även hyresvärdens inlösningsintresse kunde tillgodoses i erforder-

[3] S. 155—156.

lig mån. Substitutionsrätten måste enligt HLK underkastas åtskilliga begränsningar, eftersom den i princip ej borde sträcka sig längre än som påkallades av syftet att bereda hyresgästen tillfälle att tillgodogöra sig det i lägenheten bundna värde, som var att tillskriva hans verksamhet. Att substitutionsrätten därför föreslogs böra knytas till överlåtelse av rörelsen var även motiverat av att det inte kunde vara hyresvärden likgiltigt vad slags verksamhet som bedrevs i fastigheten.

HLK uppställde vidare såsom villkor för hyresgästens rätt att mot hyresvärdens vägran överlåta hyresrätten, att denna *vägran var obillig.* Obilligheten framstod enligt HLK till en början däri, att *hyresgästen hade ett väsentligt intresse att få överlåta hyresrätten.* Härom yttrade HLK[4]:

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 användbarhet 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, 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 kunde enligt HLK hyresvärdens vägran anses obillig, om *hyresgästen genom överlåtelsen kunde antagas tillgodogöra sig värden som icke var att tillskriva hans verksamhet,* t. ex. vederlag för själva hyresrätten. HLK anförde härutinnan bl. a.[5], att man måste pröva huruvida ersättningen

[4] HLK s. 156—157.
[5] HLK s. 157—158.

för t. ex. varulager och inventarier överensstämde med gängse pris eller eljest var skälig samt om vederlaget för kundkretsen kunde anses motsvara den i branschen vedertagna gottgörelsen härför eller eljest föreföll rimligt; om ersättningen kunde antagas vara högre än normalt kunde man vara befogad presumera att ersättning utgick jämväl för »hyresrättens marknadsmässiga övervärde». Om kontrollen av överlåtelseersättningens storlek ledde till att hyresgästen uppgav ett lägre belopp än det verkliga, löpte han risken att hyresvärden erbjöd sig att inlösa verksamheten efter det påstådda avtalade priset.

Ett tredje skäl för att hyresvärdens vägran ej kunde anses obillig var enligt HLK att *hyresvärden genom överlåtelsen kunde tillfogas men.* Ett ombyte av hyresgäst mot hyresvärdens vilja fick nämligen icke ske utan att säkerhet förelåg att det icke vållade intrång i hyresvärdens berättigade intressen. Särskilt åberopade HLK[6] härvidlag den nye hyresgästens förmåga att fullgöra hyresavtalets ekonomiska förpliktelser men uttalade även att efterträdaren »med hänsyn till de upplysningar som inhämtats av honom får antagas vara en person som är svårmedgörlig i sina mellanhavanden med andra». Däremot ansåg HLK att det förhållandet, att hyresvärden hellre ville hyra ut lägenheten för rörelse av annat slag eller disponera den för annat ändamål, icke var giltigt skäl att motsätta sig ombyte av hyresgäst. Att tidigare kontroverser mellan hyresvärd och hyresgäst icke kunde få åberopas som skäl för att vägra samtycke till överlåtelse fann HLK uppenbart. Slutligen föreslog HLK en *tidsspärr* och uttalade[7]:

> 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.

3. Remissgranskningen av HLK:s förslag

Förslaget i 11 § HLK tillstyrktes eller lämnades utan erinran av *hyresrådets majoritet* (de opartiska ledamöterna och hyresgästrepresentanterna), *länsstyrelserna i Uppsala län, Malmöhus län, Gävleborgs län* och *Norrbottens län, magistraten i Malmö, kommunalnämnden i Märsta* samt *Sveriges Hantverks- och Industriorganisation.*

Vissa remissorgan godtog HLK:s riktlinjer men diskuterade viss förbättring av den tänkta överlåtelsemöjligheten. *Svea hovrätt* ifrågasatte sålunda om icke — efter mönster av lagstiftningen i andra nordiska länder — vid hyresgästens dödsfall familjemedlem, som ville fortsätta den dödes närings-

[6] HLK s. 158—159.
[7] HLK s. 159—160.

verksamhet, skulle kunna tillerkännas rätt att övertaga lägenheten. *Lagberedningen* fann kravet på fem års kvalifikationstid förefalla för strängt och drabba särskilt den som nyligen nedlagt stora kostnader på nyetablering eller genom energiskt arbete just lyckats skaffa sig en kundkrets. Beredningen ifrågasatte vidare om man behövde kräva rättens tillstånd; man kunde låta hyresgästen handla på egen risk enligt vad förut uttalats beträffande 10 § HLK (med möjlighet att göra förfrågan hos hyresvärden). Beträffande frågan om rätt för hyresgästen att utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten till annan framhöll beredningen det berättigade i att t. ex. en läkare eller tandläkare vid inkallelse till beredskapstjänst eller liknande skulle kunna upplåta lägenheten till någon som uppehåller praktiken. Att vikarie i rörelsen borde kunna inneha lägenheten framhöll även *SACO*. *Hyresgästernas Riksförbund* och *Hyresgästernas Centralförsamling i Göteborg* fann näringsdrivande hyresgästs möjligheter att överlåta sin rörelse alltför kringgärdade genom de föreslagna reglerna, vilket kunde vara ägnat att förhindra en generationsväxling inom näringslivet. *Advokatsamfundet* ansåg den föreslagna tidsfristen av fem år väl lång och föreslog avsevärd nedsättning. *Tandläkareförbundet* hemställde att lagrummets lydelse ändrades så att överlåtelserätt skulle tillkomma den, för vilken ett kommersiellt ändamål utgör ett väsentligt moment i förhyrningen.

HLK:s förslag i denna del avstyrktes helt i flera yttranden. *Minoriteten inom hyresrådet* (fastighetsägarnas företrädare) uttalade att olägenheter kunde uppstå för fastighetsägarna då överlåtelsen skedde till ett aktiebolag, som ständigt kunde byta verklig ägare. Om en övertaganderätt skulle föreligga, borde kvalifikationstiden vara minst tio år och skyldighet ej föreligga att godtaga juridisk person som ny hyresgäst. Samma synpunkter anlades av *Sveriges Fastighetsägareförbund,* som under hänvisning till Sveriges Köpmannaförbunds förslag år 1946[8] föreslog ett system med ersättningsregler att träda i funktion vid vägrad överlåtelse. Förbundet varnade för att HLK:s förslag kunde komma att leda till att även på en normal hyresmarknad överlåtaren betingade sig ersättning också för själva hyresrätten. Systemet med ersättningsregler föreslogs även av *Stockholms* och *Östergötlands handelskammare, handelskammaren i Gefle, Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Sveriges Företagares Riksförbund. Göteborgs Fastighetsägareförening* föreslog att uttrycket »må icke utan synnerliga skäl» skulle ändras till »skall icke utan synnerliga skäl», så att stadgandets ställning som undantagsregel starkare betonades. Tveksamhet beträffande den föreslagna överlåtelserätten yppades av *hovrätten för Övre Norrland,* som ifrågasatte behovet av regeln i fråga, och av *Göteborgs Allmännyttiga och Kooperativa bostadsföretag,* som fann densamma i viss mån kunna motverka förnyelsen av fastighetsbeståndet. Även *lantbruksförbundet* anförde betänkligheter. Enligt förbundet torde på grund av processrisken och den med en pro-

[8] Jfr HLK s. 131—134.

cess följande tidsutdräkten en vägran från hyresvärdens sida alltid innebära att hyresgästens spekulant drar sig tillbaka. Bestämmelsen syntes därför i praktiken komma att ge en hyresvärd möjlighet att genom överlåtelsevägran komma åt hyresgästens lägenhet utan att det avsedda ekonomiska skyddet träder i funktion.

Såsom nämnts vid redogörelsen för remissgranskningen beträffande HLK:s förslag till besittningsskydd för lokaler ansåg vissa remissorgan rätten att överlåta kommersiell lägenhet ha ringa eller ingen betydelse, om direkt besittningsskydd för dylik lägenhet ej förelåg.

4. De sakkunniga

Vi delar HLK:s uppfattning att möjlighet bör beredas hyresgästen att i samband med överlåtelse av rörelse kunna *även utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till den lägenhet, där rörelsen bedrivs.* Vi föreslår därför i 35 § en sådan rätt, avsedd för konkreta överlåtelsefall.

Liksom i övriga fall av tvångsöverlåtelse förutsättes att *hyresrätten ej är förverkad.*

HLK föreslog att avvägningen mellan parternas intressen i fall av tvist om överlåtelserätten skulle ske enligt regeln, att tillstånd till överlåtelsen skulle ges om hyresvärdens vägran att samtycka var obillig. Vad HLK anfört om innebörden av nämnda regel har givit oss anledning befara, att den kunde leda till betydande tolkningssvårigheter. I obillighetsbegreppet har nämligen inlagts en bedömning såväl av vilken förlust en hyresgäst kunde lida genom uteblivet samtycke som av hyresgästens möjligheter att tillgodogöra sig »hyresrättens marknadsmässiga övervärde», varjämte frågan om obilligheten även skulle bero av hyresvärdens personliga skäl att motsätta sig överlåtelsen.

Vår utgångspunkt är att det i princip bör tillkomma hyresgästen-näringsidkaren att *i samband med överlåtelse av rörelsen även överlåta hyresrätten* till den lokal, där verksamheten bedrivs, varvid hyresgästen själv bör få avgöra överlåtelsens ekonomiska innebörd.

Vi har emellertid föreslagit att överlåtelse ej skall få ske mot hyresvärdens samtycke, om han har *befogad anledning motsätta sig överlåtelsen.* Till en början skall här liksom i andra fall av överlåtelse mot hyresvärdens önskan alltid fordras, att efterträdaren *skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst.* Härutinnan hänvisas till vad som anförts beträffande de övriga överlåtelsesituationerna. Särskild vikt måste i rörelsefallen givetvis tillmätas hyresbetalningsförmågan.

Om hyresgästen-näringsidkaren avser att överlåta rörelsen å ett *bolag* — ett fall som uppmärksammades vid remissgranskningen av HLK:s förslag — och bolaget vill förvärva jämväl hyresrätten, bör hyresvärden i fråga om sina relationer till den nye hyresgästen ej vara sämre ställd än då övertaga-

ren är en fysisk person. Såväl om hyresrättens överförande å ett bolag avses skola ske genom att den befintlige rörelseidkaren »sätter rörelsen på aktier» som då rörelsen även reellt övergår å andra intressenter, vilka också vill förvärva hyresrätten, kan det vara befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig överlåtelsen, såvida förbehåll ej göres om att viss person åtar sig att jämte bolaget svara för hyresgåståtagandena eller att annan säkerhet härför ställes. Anser den avträdande hyresgästen ett sådant krav obefogat och begär han därför tillstånd till överlåtelsen, har den prövande myndigheten att avgöra huruvida framställningen bör avslås, medgivas eller villkoras med förbehåll enligt 36 §.

En befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig överlåtelsen är vidare att han erbjudit sig att inlösa rörelsen efter det värde som skolat gälla vid överlåtelsen. Vid överlåtelse av rörelse tillsammans med hyresrätten till den lägenhet, i vilken rörelsen bedrivs, är vanligen enbart ekonomiska faktorer av betydelse. Det är därför naturligt att, såsom även HLK funnit, hyresvärden genom att bjuda samma pris för rörelsen som en utomstående spekulant bör kunna få företräde framför den senare att förvärva rörelsen och därmed kunna förhindra överlåtelsen av hyresrätten. Med det värde som skolat gälla vid överlåtelsen avses vid köp den överenskomna köpeskillingen och vid andra fång, exempelvis bodelning, skifte eller gåva, det värde som rörelsen skäligen kan anses äga.

Eftersom en förutsättning för rätten att överlåta lägenheten är att det sker till den som skall övertaga rörelsen, är det givet, att *överlåtelse å någon som avser att bedriva rörelse av annan art* i lägenheten ej kan ske utan hyresvärdens samtycke. Härigenom får man ett medel att hindra överlåtelser, där själva hyresrätten är det verkliga föremålet för köpet. Om den nye hyresgästen efter tillträdet ändrar rörelsens art utan medgivande av hyresvärden, riskerar han att hyresrätten förverkas.

Då förvärvsverksamhet kan utövas även i sådan lägenhet, som närmast är att bedöma som bostadslägenhet, kan det inträffa, att en lägenhet, där rörelse bedrivs, är upplåten under sådana förhållanden, som då det gällde den tänkta rätten att överlåta bostadslägenhet för byte föranledde oss att föreslå vissa undantag. I därvid avsedda situationer bör hyresvärden även i förevarande fall anses ha befogad anledning att vägra samtycke till överlåtelse.

Liksom HLK anser vi att det bör fordras *viss varaktighet* i hyresförhållandet, innan överlåtelse kan få ske. I likhet med några remissorgan finner vi dock den av HLK föreslagna tiden, i regel fem år och endast vid synnerliga skäl kortare tid, vara väl snäv mot hyresgästen. Vi föreslår i 35 § andra stycket *en tidsgräns av tre år,* inom vilken hyresrätten icke utan hyresvärdens samtycke får överlåtas, såvida ej synnerliga skäl föreligger. Sådant skäl kan t. ex. vara att hyresgästen avlidit eller blivit varaktigt sjuk.

Den nu föreslagna substitutionsrätten innebär viss begränsning av den nuvarande rätten för dödsbo att överlåta hyresrätten till affärslokal. HLK:s förslag innebar samma begränsning.

Kap. V

Tillvägagångssättet för att erhålla rätt att överlåta hyresrätten. Överlåtelsens rättsverkningar. Uppsägningsrätt då överlåtelse ej medgivits

1. Tillvägagångssättet

Nuvarande system

I det enda fall, där HL medger överlåtelse utan hyresvärdens samtycke, nämligen dödsbofallet, innebär överlåtelsen i själva verket icke något säkerställande av övertagarens rätt. Hyresvärden har nämligen enligt 32 § första stycket 3. HL möjlighet att efter uppsägning frånträda avtalet, om den nye hyresgästen ej behövt tagas för god och hyresrätten därför förverkats. Såsom förut nämnts har genom hyresregleringen denna prövning i stort sett ersatts av vanlig besittningsskyddsprövning enligt 7 § HyReL, sedan den uppsagde nye hyresgästen påkallat prövning av uppsägningens billighet.

I andra fall än dödsbofallet, i vilka alltså själva överlåtelsen i princip är ogiltig om den ej skett med samtycke, kommer saken under bedömande sedan hyresvärden verkställt uppsägning enligt 32 § första stycket 3. HL under påstående att hyresrätten förverkats. För att överlåtelsen skall kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten måste enligt 33 § HL uppsägning dock ske inom en månad från det hyresvärden erhöll kännedom om överlåtelsen.

Det angivna systemet medför att man kan få vänta avsevärd tid innan man vet huruvida ett redan uppkommet hyresförhållande kommer att bestå eller ej.

HLK:s förslag

HLK föreslog beträffande de tre fall, där överlåtelse även utan hyresvärdens samtycke skulle kunna ske — samboendefallet, dödsbofallet och rörelsefallet — att hyresgästen vid hyresvärdens vägran eller vid uteblivet besked skulle kunna vända sig till domstol och begära tillstånd (10 och 11 §§ HLK:s förslag). Tydligen förutsattes att mål om sådant tillstånd skulle kunna föras genom hela instansordningen.

Vid *remissgranskningen* anförde *lagberedningen* — såsom framgått i det föregående — betänkligheter mot att frångå systemet med att låta hyresgästen handla »på egen risk».

De sakkunniga

Vi anser det förenat med betydande fördelar att en överlåtelses rättsliga giltighet prövas innan den de facto äger rum. Parterna behöver då icke såsom

nu sväva i ovisshet, kanske under lång tid, huruvida ett uppkommet hyresförhållande kommer att bestå.

Av 34 och 35 §§ i vårt förslag framgår att medlingsinstitutet skall anlitas även i tvister om rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.[1] Liksom i besittningsskyddsärenden kan medlingsnämnden, om förlikning ej åstadkommes, på parternas samstämmiga hemställan som skiljenämnd få avgöra även överlåtelsetvister.

Medlingsnämnden skall framlägga medlingsbud, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas (12 § andra stycket MedlL). Antages det eller förkastas det ej inom den av nämnden förelagda tiden, är överenskommelse träffad. Eljest skall medlingsförfarandet förklaras avslutat och parterna underrättas därom. Därefter har hyresgästen att hos rätten ansöka om tillstånd till överlåtelsen, om han ej vill låta sig nöja. Bestämmelse om fasta tider för tvists hänskjutande till medling eller talans väckande torde ej erfordras.

Såsom framgår av 89 § andra stycket föreslås att i mål om substitution hovrätten skall vara sista instans utom i enstaka undantagsfall.

2. Rättsverkningarna

Gällande rätt m. m.

Dödsboets nuvarande rätt enligt 8 § HL att överlåta hyresrätten innebär, såsom ock ordalagen ger vid handen, en rätt att sätta annan i sitt ställe, d. v. s. den nye hyresgästen inträder i allo i dödsboets rättigheter och skyldigheter[2]. Har hyresvärden godtagit överlåtelsen eller underlåtit att säga upp avtalet inom föreskriven tid eller har rätten efter talan av hyresvärden funnit den nye hyresgästen böra tagas för god, är dödsboet ej vidare ansvarigt för förpliktelserna på grund av hyresavtalet, om ej parterna avtalat annorlunda. Avtalsvillkoren undergår i samband med överlåtelsen icke någon ändring, såvida ej särskild överenskommelse träffas därom.

Vad nu sagts torde även gälla i det fall där make genom bodelning tillagts hyresrätt och därigenom erhållit ställning av hyresgäst i förhållande till hyresvärden, vilket kan ha skett genom att hyresvärden godtagit maken såsom hyresgäst eller efter prövning enligt 8 a § tredje stycket HyReL; dock kan i sistnämnda fall även hyresvillkoren bli föremål för prövning (8 a § fjärde stycket)[3].

Verkningarna av överlåtelse enligt 7 § HL är desamma som enligt 8 §, om hyresvärden godkänt överlåtelsen utan förbehåll[4]. Har överlåtelsen godkänts med förbehåll eller hyresvärden försummat att i rätt tid uppsäga hy-

[1] Se sjätte avd. kap. V.
[2] Walin s. 58.
[3] Ang. vårt förslag till makes övertaganderätt se fjärde avd. kap. I.
[4] HLK s. 162, Walin s. 53.

resavtalet, är däremot situationen oklar[5]. Det nu sagda avser överlåtarens förpliktelser gentemot hyresvärden. Beträffande själva hyresvillkoren gäller givetvis att de för återstående hyrestid skall vara oförändrade, om annat ej avtalats.

De sakkunniga

För att undanröja den tveksamhet, som kan föreligga i fråga om rättsverkningarna av en överlåtelse av hyresrätten, har vi i 37 § i vårt förslag upptagit särskilda bestämmelser härom. Jämlikt första stycket skall den nye hyresgästen från och med tillträdesdagen inträda i överlåtarens rättigheter och skyldigheter gentemot hyresvärden för återstoden av hyrestiden, såvida annat ej överenskommes. Sedan tillträde skett, är enligt andra stycket överlåtaren fri från sina förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden därefter, såvida ej annat förbehåll fogats vid hyresvärdens samtycke till överlåtelsen eller förenats med tillstånd enligt 36 § av rätten eller medlingsnämnden i egenskap av skiljenämnd.

Utan närmare föreskrift gäller, att den avträdande hyresgästen även efter överlåtelsen svarar för de på tiden före överlåtelsen belöpande förpliktelserna på grund av hyresavtalet, tills de upphör enligt de hyresrättsliga preskriptionsreglerna. Vi har emellertid funnit lämpligt att därutöver i 37 § tredje stycket stadga att den tillträdande hyresgästen skall jämte den avträdande vara ansvarig för förpliktelserna på grund av hyresavtalet för tiden före tillträdet. Skälet härtill är dels att det är naturligt att den som inträder i en annans rätt gör det med alla förpliktelser som den förre haft men möjligen ej uppfyllt, dels att det måste vara väsentligt lättare för en hyresvärd att acceptera en begärd överlåtelse, om han kan vända sig även mot den nye hyresgästen för en gammal — icke preskriberad — hyresfordran, t. ex. å bränsleersättning eller hyreshöjning som skall regleras i efterhand. Mot den i lägenheten boende hyresgästen kan hyresvärden också i sista hand utnyttja förverkandebestämmelserna, vilket gör fordringen åtskilligt säkrare. Vad nu sagts gäller givetvis ej om parterna träffat annan överenskommelse.

3. Uppsägningsrätt då överlåtelse ej medgivits

Gällande rätt m. m.

Enligt 7 § HL kan, om samtycke till överlåtelse utan skälig anledning vägras eller om besked ej lämnas inom en vecka efter framställningen, hyresgästen säga upp avtalet, varvid uppsägningstiden beräknas enligt 5 §. HLK föreslog i 8 § tredje stycket att denna regel skulle bibehållas, dock med förlängning av tiden till en månad.[6]

[5] Walin s. 54—56.
[6] HLK s. 183—184.

De sakkunniga

Vårt förslag överensstämmer i huvudsak med gällande rätt och HLK:s förslag. Enligt 33 § skall således hyresgästen kunna frånträda avtalet, om hyresvärden utan skälig anledning vägrar att samtycka till överlåtelsen, men förslaget skiljer sig från HLK:s såtillvida, att det även krävs att förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden. Först då medling misslyckats inträder alltså uppsägningsrätt. Vill hyresgästen utnyttja denna rätt, skall han göra det inom tre veckor räknat från medlingsförfarandets avslutande. Som uppsägningstid gäller den tid som för varje särskilt fall är stadgad i 3 §. Kravet på att förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden bör ej anses uppfyllt om medlingsförfarandet förklarats avslutat på grund av att hyresgästen underlåtit att inställa sig till sammanträde för medling.

Uppsägningsrätten gäller alla slags hyresobjekt. Prövningen av huruvida hyresgästen haft skälig anledning att vägra samtycke till överlåtelse sker sedan hyresgästen verkställt förtida uppsägning samt hyresvärden med anledning härav anhängiggjort talan under påstående att han haft skälig anledning till sin vägran och att hyresgästen därför alltjämt är bunden av hyresavtalet. Då den övervägande delen av hyresavtalen löper i ettårsperioder ligger det i sakens natur, att hyresgästens rätt att frånträda avtalet i förtid kommer att utövas tämligen sällan. Däremot kan förevarande uppsägningsrätt komma att få särskild betydelse i fråga om långtidsavtal i fall då myndighets tillstånd till överlåtelsen ej kan erhållas.

Vi föreslår, såsom framgår av 7 § andra stycket i förslaget, ej någon ändring i dödsboets nuvarande rätt enligt 8 § HL att säga upp avtalet i förtid, vilken rätt även HLK ansåg böra bibehållas.[7]

[7] HLK s. 182.

Kap. VI

Sublokation

1. Gällande rätt m. m.

Av framställningen om det principiella överlåtelseförbudet framgår att *total sublokation* lika litet som substitution kan ske utan hyresvärdens samtycke. Giltigheten av *partiell sublokation* däremot är beroende av om den sker under sådana förhållanden att därav kan uppkomma men för hyresvärden (23 § HL). Om hyresvärden anser men kunna uppkomma, har han att ge hyresgästen tillsägelse att vidtaga rättelse. Om denne ej gör detta kan hyresvärden säga upp avtalet på den grund att han anser hyresrätten förverkad (32 § 4. och 33 § HL), och om uppsägningen fullföljes i avhysningsprocess kan där konstateras huruvida upplåtelsen stått i strid med 23 § HL[1]. Såsom HLK uttalat[2] torde partiell sublokation ha ringa praktisk betydelse för andra lägenheter än bostadslägenheter.

2. Total sublokation

HLK:s förslag

Utgående från att det i princip icke borde tillkomma hyresgästen att utan hyresvärdens samtycke åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten i dess helhet övervägde HLK huruvida särskilda situationer påkallade avvikelse från denna princip och anförde[3].

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 lärer 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

[1] Rättsfall se HLK s. 129.
[2] HLK s. 164.
[3] S. 161.

sig ändamålsenligt, 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.

Remissgranskningen

Utvidgad rätt till total sublokation föreslogs av flera remissorgan. I anslutning till sitt tidigare berörda principiella ställningstagande till överlåtelseförbudet anförde sålunda *lagberedningen:*

Huvudsynpunkten bör vara att hyresgästen är skyldig att sörja för vård av lägenheten, att ej utnyttja den på ett sätt som är störande och att ej minska hyresvärdens möjlighet att utfå hyran. Men sublokation kan mycket väl ske utan att dessa plikter åsidosatts. Om hyresgästen måste vistas på annan ort, far lägenheten väl av att någon bor där. Hyresgästen har också själv behov av att någon tager vård om hans tillhörigheter. Det synes vara hyresvärden ganska ovidkommande, om hyresgästen anlitar någon som får betalt för tillsynen eller bor gratis för att utöva tillsynen eller betalar för sig, om blott det slutliga ansvaret åvilar hyresgästen. Upplåtelse av hela lägenheten till begagnande synes därför böra likställas med överlåtelse av hyresrätten allenast om den sker till annan än make och kan antagas bli bestående eller om hyresvärden åsamkas men. Samråd bör naturligen äga rum med hyresvärden. Hyresgästen bör trots sublokation svara för hyran. Ett sådant ansvar bör gälla, även om hyresvärden samtyckt till upplåtelsen, eftersom det ej sker någon verklig succession på hyresgästsidan.

Hovrätten över Skåne och Blekinge ifrågasatte, under hänvisning till finsk rätt, om icke en begränsad rätt till total sublokation borde lagfästas, närmast med tanke på sådana fall, då en hyresgäst på grund av förflyttning i tjänsten, internationellt arbete etc. nödgas vistas en längre tid på annan ort men räknar med att så småningom återvända till sin egentliga bostadsort. Hovrätten fortsatte:

Därest hyresgästen i ett sådant fall önskar hyra ut sin möblerade lägenhet, något som ur hyresgästens synpunkt kan te sig rationellt och ekonomiskt fördelaktigt, finns normalt icke något rimligt skäl, som hyresvärden skulle kunna åberopa mot upplåtelsen. Det ligger i ett sådant fall i ännu högre grad i hyresgästens än i hyresvärdens intresse att underhyresgästen blir en ordentlig och aktsam person. Kommittén har diskuterat de här avsedda fallen och därvid framhållit att det ur allmän synpunkt icke kan vara till gagn att främja förfaranden, varigenom lägenheter kommer att undandragas den marknad, där man kan få hyra bostad med tryggad besittningsrätt. Häremot må invändas att vid normala förhållanden på hyresmarknaden — för vilka lagen är avsedd — torde personer, som eftersträvar en stadig besittningsrätt, icke ha något intresse av att förhyra en möblerad

bostad på begränsad tid. Däremot finns behov av sådana lägenheter för dem, som mera tillfälligtvis uppehåller sig utanför sin vanliga bostadsort. Det måste vara ett allmänt intresse att skapa en hyresmarknad även för sådana personer.

Sådana praktiska förhållanden, som nödgade hyresgästen att under viss tid lämna lägenheten, utgjorde skäl även för *hyresrådets majoritet* (de opartiska ledamöterna samt hyresgästernas företrädare) att föreslå vidgad sublokationsrätt. Hyresrådet yttrade:

Förutsättning härför bör vara, att den till vilken upplåtelsen sker skäligen kan tagas för god av hyresvärden, att underuthyrningen kan bedömas få begränsad varaktighet och att hyresgästen gör anmälan till hyresvärden om underuthyrningen. Föreligger dessa förutsättningar, kan underuthyrningen i regel icke medföra några olägenheter av betydelse för hyresvärden. Skulle det visa sig att hyresgästens bortovaro blir väsentligt längre än vad som kunnat förutses vid upplåtelsen, kan hyresvärden uppsäga avtalet. Som kommittén i annat sammanhang framhållit bör hyresgästen icke ha rätt till nytt hyresavtal, om det kan antagas att han icke inom överskådlig tid kommer att använda lägenheten själv. De betänkligheter, som kommittén ur allmänna synpunkter ansett föreligga mot en sublokationsrätt i nu avsedda fall, kan hyresrådet icke dela. Om hyresgästen icke har möjlighet att i dylika situationer upplåta lägenheten till annan, kan det antagas att han ofta kommer att låta lägenheten stå tom under bortovaron. Ur allmänna synpunkter synes detta mer olämpligt än att lägenheten under samma tid är undandragen endast den marknad, där man kan få hyra lägenheter med tryggad besittningsrätt.

Mot samma bakgrund uttalade sig för viss rätt till total sublokation även *häradshövdingföreningen,* som ansåg att rättens tillstånd skulle fordras, *Hyresgästernas Riksförbund,* som framhöll sakens samband med den alltmera ökande utbildningsverksamheten och med den rörliga arbetsmarknadspolitiken, samt *Hyresgästernas Centralförsamling i Göteborg,* vilken fann en sådan rätt vara ett klart samhällsintresse. *Länsstyrelsen i Uppsala län* samt *LO* och *TCO* uttalade sig i samma riktning, den senare organisationen med förslag att upplåtelsen ej skulle vara beroende av rättens tillstånd.

De sakkunniga

Den rörlighet som numera präglar samhällslivet tar sig ofta uttryck i att personer har befogad anledning att vara borta från sin bostad för att tjänstgöra på annan ort, bevista kurser eller fullgöra olika slags uppdrag. Som exempel kan nämnas de många militärer, som nödgas vara på annan ort under perioder som, ehuru ej särskilt långa, dock gör det angeläget att flytta familj och hushåll. En ny, alltmer påtaglig företeelse är att åtskilliga svenskar tjänstgör viss tid utomlands. Den ökande vuxenutbildningen bör även uppmärksammas. Med hänsyn till vad nu anförts anser vi att viss möjlighet bör finnas för hyresgäst att upplåta hela lägenheten i andra hand. Därigenom befrämjas även ett effektivt utnyttjande av lägenhetsbeståndet.

HLK synes ha avvisat tanken på vidgad rätt till andrahandsuthyrning

väsentligen därför att svårigheter skulle uppkomma i besittningsskyddshänseende. I avsnittet om besittningsskyddet för bostäder[4] har vi berört de fall, då en förutsättning vid avtalets ingående är att hyresgästen skall flytta i en viss situation. Med hänsyn till där redovisade synpunkter i frågan kan vi icke dela de av HLK anförda betänkligheterna.

Vi föreslår sålunda, att hyresgästen under vissa förutsättningar må berättigas att utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i andra hand. Stadgandet härom har upptagits i 39 § i vårt förslag.

En förutsättning för hyresgästens rätt att upplåta lägenheten är att hyresgästen har *beaktansvärda skäl* för upplåtelsen. Ett sådant skäl är att hyresgästen måste vara borta under sådana omständigheter, att han ej kan begagna lägenheten, d. v. s. är på avsevärt avstånd från hemorten. Det bör därvid även fordras att det skulle medföra ej oväsentliga utgifter att behålla lägenheten utan att kunna utnyttja den. Däremot anser vi icke att upplåtelse i andra hand bör mot hyresvärdens samtycke medges av den anledningen, att hyresgästen i samma eller närliggande ort kommit över en bostad, som han, utan att avstå från hyresrätten till den ifrågavarande lägenheten, vill nyttja under begränsad tid.

Vidare förutsättes att *hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke till upplåtelsen*. Eftersom upplåtaren alltjämt är ekonomiskt ansvarig gentemot hyresvärden, är det härvidlag vårdnadspliktens fullgörande som främst kommer i fråga. Den föreslagna andrahandshyresgästen måste kunna godtagas såsom faktisk utövare av vårdnaden, och det bör åligga upplåtaren att skaffa tillförlitliga upplysningar härom. Givetvis får hyresrätten ej vara förverkad.

Befogad anledning att vägra bör också anses föreligga, om det är fråga om hyresobjekt, för vilka undantag förordats från rätten att överlåta i och för byte (kap. III punkt 2).

Tillvägagångssättet vid upplåtelse av lägenhet i andra hand i fall då hyresvärden vägrat samtycke bör vara detsamma som vid överlåtelse. Detta framgår av 39 § första stycket.

I 39 § andra stycket föreskrivs att tillstånd till andrahandsupplåtelse kan *tidsbegränsas* och förenas med *skäligt förbehåll*. Ett dylikt förbehåll kan vara, att underhyresgästen skall solidariskt med huvudhyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna gentemot hyresvärden eller att annan säkerhet ställs. Vid total sublokation kan det vidare, enligt vad erfarenheten ger vid handen, förekomma att hyresvärden har svårt att anträffa huvudhyresgästen med delgivning eller annat meddelande. Underhyresgästen är ju i regel ej behörig att företräda honom. Olägenheterna härav bortfaller om hyresvärdens samtycke eller myndighetens tillstånd kan förenas med skyldighet för hyresgästen att ställa ombud med oåterkallelig fullmakt och erforderlig behörighet att å hyresgästens vägnar mottaga även uppsägning.

[4] Se tredje avd. kap. V p. 9.

Gränsdragningen mellan total sublokation och substitution torde icke vålla några svårigheter, eftersom tillvägagångssättet är likartat i båda fallen.

Att rättsförhållandet mellan hyresvärden och huvudhyresgästen ej undergår någon förändring genom total sublokation har framgått av det föregående. Särskilt uttalande härom erfordras därför ej i lagtexten[5].

3. Partiell sublokation

HLK:s förslag

HLK föreslog i 12 § att den hittillsvarande bestämmelsen i 23 § andra stycket HL om rätt för hyresgästen att inrymma främmande personer i lägenheten under sådana omständigheter att men ej uppkom för hyresvärden skulle kompletteras med en regel av innehåll, att i bostadslägenhet ej mer än hälften av lägenhetens rum, köket därvid räknat som rum, fick utan hyresvärdens samtycke upplåtas till utomstående. I motiven anfördes[6]:

För bostadslägenheternas del har från fastighetsägarhåll 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, lärer 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 lärer 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 hyresvärden 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

[5] Jfr HLK 8 § andra stycket andra punkten.
[6] S. 164—165.

står den totala nära, bliva föremål för en mera likartad rättslig behandling än vad för närvarande är fallet.

En ledamot av HLK var skiljaktig och ansåg behov av den föreslagna ändringen kunna ifrågasättas[7]. Han anförde bl. a. att den hittills gällande begränsningen av rätten till partiell sublokation icke kunde med fog påstås medföra påtagliga olägenheter samt att den föreslagna bestämmelsen kunde vålla besvärligheter i tillämpningen. Härtill kom att bestämmelsen icke tog hänsyn till det vanliga förhållandet, att någon bodde tillsammans med andra utan att bestämt angiven del av lägenheten ställts till vederbörandes förfogande.

Remissgranskningen

Förslaget i 12 § tillstyrktes endast av *länsstyrelserna i Uppsala län, Östergötlands län, Malmöhus län, Gävleborgs län* och *Norrbottens län. Magistraten i Malmö* ansåg en begränsning principiellt befogad men fann erforderligt att bestämmelserna gjordes mer utförliga och precisa. En ytterligare begränsning föreslogs av *en minoritet i hyresrådet* (fastighetsägarnas företrädare) och av *Sveriges Fastighetsägareförbund,* vilka uttalade att om underuthyrning — vilket ej ansågs böra ske — skulle tillåtas mot hyresvärdens bestridande, köket i vart fall ej borde räknas som rum vid bestämmandet av uthyrningens omfattning. Vidare ansåg *Göteborgs Fastighetsägareförening* att partiell sublokation icke borde sanktioneras beträffande lägenhet som förhyrts för annat ändamål än bostad. Allmänt tveksam till partiell sublokationsrätt ställde sig, främst av bostadssociala skäl, *Svenska Byggnadsingenjörers Riksförbund.*

Åtskilliga remissorgan instämde däremot i reservationen, innebärande oförändrade regler för partiell sublokation. *Svea hovrätt* fann därvid den av majoriteten föreslagna begränsningen innebära en alltför stel reglering, som ej heller alltid torde överensstämma med den allmänna uppfattningen om hyresgästens befogenheter. *Lagberedningen* sade sig ej ha blivit övertygad om att begränsningen var behövlig och yttrade:

> De fall som här ifrågakommer är ofta ömmande. Dessutom fyller upplåtelserna av möblerade rum en viktig funktion för alla som behöver bostad under studier, annan säsongbetonad vistelse o. s. v. Att något större slitage uppstår än hyresvärden tänkt sig kan väl vara sant men spelar ej någon större roll och kan utjämnas genom hyran. Det viktiga är, om underuthyrningen är störande; därest så är fallet kan uppsägning äga rum eller optionsrätt vägras, vare sig mer eller mindre än hälften av lägenheten upplåtits. Avfattningen som är för hård (ej kan etc.) bör jämkas något.

Hyresrådet (majoriteten) fann den föreslagna begränsningen opåkallad; avgörande borde liksom hittills vara huruvida underuthyrningen medförde men eller ej. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* fann begränsningen

[7] HLK s. 234.

konstlad. Övriga remissorgan som avstyrkte ändring i gällande lag var *länsstyrelsen i Jämtlands län, Göteborgs rådhusrätt, stadsfullmäktige i Södertälje, kommunalnämnden i Märsta, Hyresgästernas Riksförbund, Uppsala Hyresgästförening, Hyresgästernas Centralförsamling i Göteborg* och *TCO. Göteborgs Allmännyttiga och Kooperativa bostadsföretag* samt *SABO* uttalade, att dansk rätt[8] borde tjäna som förebild vid utformandet av rätten till partiell sublokation i bostadslägenhet. Slutligen ville *stadsförbundet* i sitt yttrande fästa uppmärksamheten på att begränsningsregeln beträffande bostad stred mot den bostadspolitiska s. k. trångboddhetsregeln, att kök ej skall räknas som rum.

De sakkunniga

Vi har ej blivit övertygad om att det är lämpligt att såsom HLK föreslog eller på annat sätt reglera hyresgästens hävdvunna rätt att delvis upplåta lägenheten i andra hand. Vi föreslår därför, i anslutning till remisskritiken, ingen ändring av regeln i 23 § andra stycket HL, vilken regel ingår såsom 40 § i vårt förslag. Om följden av att hyresvärden gör gällande att underupplåtelsen kan vålla men hänvisas till förverkandereglerna.

Gränsdragningen mellan total och partiell sublokation måste knytas till hyresgästens förmåga att gentemot hyresvärden uppfylla vårdnadsplikten. Om hyresgästen upplåter hela lägenheten till annans begagnande, kan det presumeras att hyresgästen ej personligen vårdar lägenheten på samma sätt som om han själv bodde där. Med utgångspunkt härifrån kan gränsen dragas mellan å ena sidan sådan upplåtelse, som förutsätter att hyresgästen ej bor kvar, d. v. s. av hela lägenheten, och å andra sidan upplåtelse som medger honom rätt att fortfarande disponera någon del.

[8] Se HLK s. 139.

Nionde avdelningen

ÖVRIGA LAGSTIFTNINGSFRÅGOR

Kap. I

Översyn av regelsystemet i HL

1. Inledning

I samband med utformandet av förslag till permanenta regler om besittningsskydd och hyressättning har viss översyn av det hyresrättsliga regelsystemet i övrigt ansetts böra göras, främst i syfte att systematiskt och innehållsmässigt bringa det i överensstämmelse med besittningsskydds- och hyressättningsreglerna. Vi framlägger i denna avdelning vissa förslag i angivna syfte. Under hänvisning till direktivens uttalande, att den lagtekniska bearbetningen bör kunna ske inom justitiedepartementet, vill vi framhålla, att vårt utkast till lagtext icke innebär en i alla avseenden fullständig genomgång av hithörande problem. I huvudsak grundas vårt förslag på systematiken och grundtankarna i HL och i HLK:s förslag.

Ett av frågekomplexen, nämligen om substitution och sublokation, har redan varit föremål för utförlig behandling i åttonde avdelningen. I det följande behandlas övriga avsnitt i den ordning de nu förekommer i HL.

I den mån det icke uttryckligen anmärkts avser vi ej att föreslå några ändringar i de gällande reglernas innehåll.

I åtskilliga fall har i lagtexten vissa språkliga och redaktionella ändringar vidtagits, främst i överensstämmelse med HLK:s förslag, varjämte vissa mellanrubriker ändrats eller insatts.

De i olika sammanhang i HL förekommande bestämmelserna att vissa angivna regler i lagen är av tvingande natur ersätts i vårt förslag av en samlingsparagraf, 80 §. Se härom vidare p. 10 här nedan.

2. Inledande bestämmelser. Hyresavtals ingående (1 och 2 §§ förslaget)

1 och 2 §§ i det framlagda förslaget motsvarar med vissa ändringar 1 och 2 §§ HL.

Till hyresavtal hänföres endast upplåtelse till nyttjande mot vederlag. Vederlaget kan bestå av penningar eller utgöras av arbete eller annan tjänstbarhet eller av naturalster. Helt vederlagsfri upplåtelse av lägenhet faller icke under hyreskapitlets tillämplighetsområde, såvida ej annat följer av det

särskilda stadgandet i 1 § andra stycket om upplåtelse av lägenhet i anslutning till tjänst. Innefattar avtal såväl upplåtelse av lägenhet som av jord, vilken skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk, skall såsom enligt gällande rätt hyresreglerna och ej arrendereglerna äga tillämpning på avtalet.[1]

Såsom i annat sammanhang närmare berörts[2] har i 1 § andra stycket av vårt förslag upptagits ett stadgande, varigenom bestämmelserna i hyreskapitlet alltid blir tillämpliga även på upplåtelse av lägenhet genom avtal om tjänst eller i anslutning till sådant avtal.

Stadgandet i 2 § andra stycket HL angående upplåtelse av bostadsrätt har i vårt förslag upptagits i 1 § tredje stycket.[3]

Från de ledamöter inom kommittén som närmast haft att företräda fastighetsägare- och hyresgästintressena har framförts önskemål om en sådan utformning av reglerna om hyresavtals ingående, att avtalen i större utsträckning än hittills kommer att erhålla skriftlig form. Sådan form är visserligen numera vanlig i många orter, särskilt i större städer där organisationerna har en stark ställning, men alltjämt förekommer i stor utsträckning muntliga avtal, vilket icke sällan leder till oklarhet och rättsosäkerhet.

Den nuvarande regeln i 1 § HL innebär, att ett muntligt hyresavtal för tid ej understigande ett år är för parterna bindande endast om de är ense om att avtalet icke skall upprättas skriftligen. Föreligger enighet härom vid avtalets ingående, kan därefter ingendera parten vare sig frångå avtalet eller ensidigt påkalla att det avfattas skriftligen.[4] En sådan anordning kan icke anses tillfredsställande i en lagstiftning, enligt vilken flertalet hyresavtal är underkastade regler om besittningsskydd. Enligt vår mening bör vardera parten i ett hyresförhållande, oavsett hyresavtalets längd, kunna kräva att avtalet mellan dem iklädes skriftlig form. Å andra sidan bör jämväl muntliga avtal, vilka även i fortsättningen kan antagas förekomma i icke obetydlig utsträckning, alltid vara bindande för parterna. Stadgandet i 2 § första stycket i vårt förslag har utformats i enlighet härmed. Paragrafens andra stycke överensstämmer med motsvarande stycke i 1 § HLK:s förslag.[5]

Part, som önskar att ett ingånget hyresavtal skall iklädas skriftlig form eller att anteckning om ändring i eller tillägg till skriftligt avtal eller om överlåtelse eller övertagande av hyresrätten skall ske i hyreskontraktet men ej kan förmå sin motpart att medverka härtill, kan väcka talan mot motparten med yrkande därom, varvid rätten vid behov kan ålägga den tredskande parten att vid vite fullgöra sin skyldighet. Det kan dock hållas för

[1] Se Walin s. 20 f.
[2] Tredje avd. kap. V punkt 8.
[3] Se Walin s. 22.
[4] Walin s. 15—16.
[5] Se HLK s. 179.

troligt att en tvist av detta slag regelmässigt kan klaras upp redan på medlingsstadiet.

3. Hyresavtals upphörande m. m. (3—8 §§ förslaget)

Uppsägningsplikt och förlängning

Enligt HL upphör hyresavtal att gälla — förutom då det förfaller — efter överenskommelse eller efter det uppsägning skett å någondera sidan eller, om avtal ingåtts för bestämd tid utan rätt till förlängning vid utebliven uppsägning, då hyrestiden går till ända.

Vi föreslår att uppsägningsplikt skall föreligga utom i de fall, då hyresavtalet gäller för bestämd tid ej överstigande nio månader utan förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning. Detta innebär, att man närmar de hyresavtal, som träffats för bestämd tid överstigande nio månader utan förlängningsklausul, till de motsvarande periodiska hyresavtalen. Uppsägningsplikten kommer sålunda att omfatta alla hyresförhållanden, i vilka förlängningsrätt för bostadshyresgäst eller ersättningsrätt för lokalhyresgäst kan ifrågakomma. Härigenom erhåller man en för alla långsiktiga hyresavtal enhetlig och relativt tidigt liggande utgångspunkt för den frist, som hyresgästen har att iakttaga om han vill påkalla besittningsskydd.

Enligt 3 § första stycket i vårt förslag skall sålunda hyresavtal — om det ej till följd av särskilt stadgande förfaller — upphöra att gälla endast sedan uppsägning skett å någondera sidan. Uppsägning behöver dock ej ske om hyresavtalet ingåtts för bestämd tid ej överstigande nio månader utan föreskrift om uppsägning.

Enligt 6 § HL skall vid hyra gällande för viss tid hyresavtalet anses förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och hyresvärden ej inom en månad därefter anmanat honom att flytta. Ifrågavarande stadgande har i vårt förslag bibehållits för det fall att hyresavtal ingåtts för bestämd tid ej överstigande nio månader utan förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning.[6] Sker tyst förlängning kan hyresavtalet, som eljest icke är förenat med optionsrätt, komma att falla inom besittningsskyddets tillämplighetsområde.[7] Har hyresavtal träffats för längre tid utan förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning, föreslås gälla att avtalet skall anses förlängt på ett år i sänder, om det ej uppsäges. De nu angivna bestämmelserna har upptagits i 5 § i vårt förslag.

Tillämpningsområdet för 5 § har begränsats till sådana tidsbestämda avtal, som ej innehåller förlängningsklausul.[8] Skyldigheten enligt andra

[6] Jfr BesL:s övergångsbestämmelser fjärde stycket och Hedfeldt s. 315—316 samt HLK s. 180—181.

[7] Jfr tredje avd. kap. III p. 4.

[8] Jfr NJA 1931 s. 623 och 1956 s. 98 med i det senare rättsfallet gjorda hänvisningar ävensom Walin s. 38—40 och HLK s. 180.

stycket att anmana hyresgästen att flytta föreligger även i fråga om relativt tidsbestämda avtal såsom dem som betingas av tjänsteförhållande.[9]

Uppsägningstid m. m.

Har viss uppsägningstid ej avtalats mellan parterna skall, om uppsägning erfordras, enligt 5 § HL hyresavtalet upphöra att gälla efter viss legal uppsägningstid, vars längd är beroende av det sätt på vilket hyran beräknas. Motsvarande regler återfinnes i 3 § andra stycket i vårt förslag. Uppsägningstiden har emellertid icke, såsom i HL, anknutits till sättet på vilket hyran beräknats utan till den avtalade hyrestidens längd. Vidare har vi ansett lämpligt att slopa fardagsbegreppet, som numera knappast har någon praktisk betydelse. Är hyrestiden ej bestämd, skall avtalet upphöra att gälla en månad eller, där hyresförhållandet varat längre tid än ett år, tre månader efter uppsägningen, om ej annat följer av avtalet.

4 § i vårt förslag innehåller regler om tiden för hyresavtals upphörande i de fall, då på grund av särskilt stadgande part kan frånträda avtalet före hyrestidens utgång. Första stycket motsvarar 37 § första stycket HL och 41 § första stycket i HLK:s förslag. I 4 § andra stycket i vårt förslag (motsvarande 37 § andra stycket HL och 41 § andra stycket HLK:s förslag) erinras om de två fall, då tiden för avtalets upphörande regleras genom bestämmelserna i 7 § andra stycket förslaget (motsvarande 8 § första stycket HL och 7 § första stycket HLK:s förslag) och 26 § andra stycket förslaget (motsvarande 26 § andra stycket HL och 30 § andra stycket HLK:s förslag med viss, av fardagsbegreppets slopande föranledd ändring) och därjämte om den tvingande regeln i 78 § tredje stycket om att hyresgästen skall åtnjuta en uppsägningstid av minst en månad vid uppsägning av avtal rörande bostad som upplåtits i anslutning till tjänst. 4 § tredje stycket i vårt förslag överensstämmer med motsvarande stycke i 37 § HL och 41 § HLK:s förslag.

I 7 § i förslaget har upptagits regler angående hyresavtals upphörande i vissa särskilda fall. Första stycket motsvarar det i 3 § HL och i samma paragraf i HLK:s förslag upptagna stadgandet angående viss begränsning av tiden för nyttjanderättens bestånd. I andra stycket återfinnes den i 8 § första stycket HL nu ingående och i 7 § första stycket HLK:s förslag upptagna bestämmelsen om rätt för hyresgästens dödsbo att uppsäga avtalet. Tidpunkten för avtalets upphörande har dock ändrats, sammanhängande med ändringen av de s. k. legala uppsägningstiderna (3 § andra stycket i förslaget). 7 § tredje stycket motsvarar 8 § andra stycket HL och 7 § andra stycket HLK.[10]

I 8 § i vårt förslag har, med den ändring som föranletts av fardagsbe-

[9] Jfr tredje avd. kap. V p. 8.

[10] Samma rätt som nu tillkommer änka bör rimligen även tillkomma änkling. Ändring härutinnan har dock ansetts böra anstå tills arrende- och hyresreglerna införes i nya jordabalken; jfr Walin s. 64 not. 13.

greppets slopande, upptagits stadgandet i 4 § HL och samma paragraf i HLK:s förslag angående tidpunkten för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet.

Uppsägningens form m. m.

Med hänsyn till de viktiga rättsverkningar, som enligt vad i det föregående sagts[11] är knutna till en uppsägning från hyresvärdens sida, måste särskilda krav ställas på uppsägningens innehåll och på sättet för delgivningen. Uppsägningshandlingen bör sålunda innehålla en underrättelse till hyresgästen om vad denne har att iakttaga för att tillvarataga sin rätt.

Beträffande underrättelsens innehåll hänvisas till avsnittet om tillvägagångssättet vid påkallande av besittningsskydd. En erinran om hyresvärdens underrättelseskyldighet har upptagits i 6 § sista stycket.

Vad angår själva uppsägningssättet uppställes f. n. enligt 36 § HL jämfört med 38 § AL den huvudregeln, att uppsägningen skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Sådan form behöver emellertid icke iakttagas om hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för kortare tid än ett fjärdedels år. Reglerna kompletteras med föreskrifter om vad som skall iakttagas då den som söks för uppsägning ej anträffas i sitt hemvist. I sådant fall må uppsägning verkställas genom att handlingen sänds i rekommenderat brev samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelas vederbörandes husfolk. HLK föreslog endast den sakliga ändringen att överlämnandet till den söktes husfolk kunde ersättas med att uppsägningshandlingen lades i den söktes brevlåda.[12] Slutligen finns i HL en särskild bestämmelse om att uppsägning hos den som ej har känt hemvist i riket och ej ställt ombud för sig kan ske genom kungörelse i allmänna tidningarna. HLK upptog även denna bestämmelse.

I vårt förslag har gränsen mellan de fall, där särskilda formkrav för uppsägning föreskrivits, och de fall, där uppsägning anses kunna ske på enklare sätt, satts vid den tid av nio månader, som utgör gräns såväl för besittningsskyddets tillämplighetsområde som för uppsägningsplikten för tidsbestämda avtal. Detta framgår av 6 § första stycket, enligt vilket uppsägning skall vara skriftlig om hyresavtalet gäller för bestämd tid överstigande nio månader eller om det slutits för obestämd tid och vid den tidpunkt till vilken uppsägning sker varat mer än nio månader.

Med hänsyn till att uppsägningen i fall som nu sagts skall innehålla underrättelse om vad hyresgästen har att iakttaga för att tillvarataga sin rätt att påkalla förlängning av hyresavtalet har den nuvarande möjligheten att ersätta skriftlig uppsägning med uppsägning med vittnen slopats i förslaget. Av samma skäl kan skriftlig uppsägning ej ersättas med skriftligt erkännande om uppsägning.

[11] Sjätte avd. kap. VI p. 3.
[12] HLK 40 § tredje stycket och motiven s. 191—192.

I 6 § andra stycket har i överensstämmelse med HLK:s förslag upptagits den nuvarande regeln om uppsägning hos företrädare eller ombud; i sistnämnda hänseende har, särskilt i syfte att hyresgäst som hyrt ut i andra hand lättare skall kunna nås, regeln kompletterats så att uppsägning skall kunna ske med ombud på hyresgästens sida.

För det fall att den som sökes för uppsägning ej anträffas i sitt hemvist öppnar stadgandet i 6 § tredje stycket i förslaget möjlighet att tillställa den sökte uppsägningshandlingen genom rekommenderat brev med mottagningsbevis. Den uppsägande har att vid tvist styrka försändelsens innehåll. Uppsägning skall anses ha ägt rum den dag då enligt poststämpel brevet utlämnades.

Har uppsägning icke kunnat ske i den ordning som förut sagts, kan uppsägningshandlingen enligt 6 § fjärde stycket i vårt förslag lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem av hans hushåll eller, om han driver rörelse med fast kontor, till där anställd person. I nu angivna fall skall tillika ett exemplar av uppsägningshandlingen i rekommenderat brev sändas till den sökte. Även för dessa fall anges i stadgandet, när uppsägningen skall anses ha ägt rum.

Femte och sjätte styckena i 6 § i vårt förslag motsvarar 38 § fjärde och femte styckena AL och 40 § fjärde och femte styckena i HLK:s förslag.

4. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (9—19 §§ förslaget)

Bestämmelserna i 9—19 §§ i vårt förslag om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövande motsvarar med vissa jämkningar av huvudsakligen redaktionell natur reglerna i 9—18 och 20 §§ HL.[13] I 80 § i vårt förslag har upptagits ett stadgande av innehåll, att förbehåll som strider mot bestämmelserna i lagen är utan verkan mot hyresgästen, om ej annat följer av vad som är stadgat för varje särskilt fall. Stadgandet i 19 § HL har därför kunnat utgå.

5. Hyrans erläggande (20—22 §§ förslaget)

20 § i vårt förslag motsvarar med vissa ändringar 21 § HL och 25 § HLK. Om ej annat avtalats skall sålunda hyran erläggas i förskott. Med hänsyn till den allt vanligare förekomsten av månadsvis betalning, oavsett om hyran beräknas för månad eller längre tid, föreslår vi i 20 § första stycket att hyran skall betalas senast å sista söckendagen före varje kalendermånads början, om ej annat överenskommits. För det fall att hyran beräknas för kortare tid än en månad behålles den nuvarande regeln i HL, att hyran skall erläggas å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran

[13] Jfr HLK 13—24 §§ och motiven s. 186.

beräknas. 20 § andra stycket överensstämmer med motsvarande stycke i 21 § HL och 25 § HLK.

20 § tredje stycket förslaget, motsvarande 21 § tredje stycket HL, föreslås få samma innehåll som i HLK:s förslag, d. v. s. med en mindre ändring i gällande regel.[14]

Regeln om post- och postgirobetalning i 20 § fjärde stycket i vårt förslag har ändrats i förhållande till sin motsvarighet i 21 § fjärde stycket HL såtillvida, att den dag, då postanvisning eller inbetalningskort avlämnas på posten eller giro- eller utbetalningskort inkommer till postgirokontoret, alltid skall anses som den dag, då hyran kommer hyresvärden tillhanda. Till följd härav har hänvisningen till återvinningsregeln i 34 § HL (motsvarande 43 § vårt förslag) utgått. Med hänsyn till bankgirosystemets allt större utbredning har tredje och fjärde styckena kompletterats med bestämmelser om betalning över bankgiro. I analogi med vad som gäller i fråga om inbetalning på postanstalt föreslår vi att möjligheten till inbetalning över bankgiro begränsas till bankkontor inom riket.

Femte stycket i 20 § i vårt förslag överensstämmer med motsvarande stycke i 21 § HL.

Bestämmelserna i 22 § HL om nedsättning av hyra hos överexekutor föreslås undergå samma utvidgning som i HLK:s förslag, nämligen till att avse även fall då tvist råder om skyldighet att erlägga hyra som utgår i penningar men ej är till beloppet bestämd i avtalet. Härutinnan hänvisas till HLK.[15] 22 § HL motsvarar 21 och 22 §§ i vårt förslag, av vilka den förra reglerar hyresgästens åligganden och den senare överexekutors åtgärder.

6. Hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande (23—28 §§ förslaget)

23—27 §§ motsvarar med vissa ändringar, delvis i överensstämmelse med HLK:s förslag,[16] 23—27 §§ HL.

Stadgandet i 23 § andra stycket HL angående partiell sublokation har upptagits i 40 § i förslaget.[17] 24 § fjärde stycket förslaget (motsvarande samma stycke i HL) har utformats i anslutning till de föreslagna ändringarna i substitutions- och sublokationsbestämmelserna. Tidpunkten för hyresavtalets upphörande i fall som avses i 26 § andra stycket HL har till följd av fardagsbegreppets slopande ändrats. Enligt motsvarande stycke i förslaget skall avtalet upphöra sex månader efter uppsägningen.[18]

28 § i förslaget motsvarar 31 § HL. I förevarande paragraf föreslås dock en saklig ändring, som sammanhänger med den föreslagna utformningen av reglerna om bostadshyresgästs rätt till förlängning av hyresavtalet. Har

[14] HLK 25 § tredje stycket och motiven s. 186—187.
[15] HLK 26 § första stycket och motiven s. 187—188.
[16] HLK 27—31 §§ och motiven s. 188.
[17] Se åttonde avd. kap. VI p. 3.
[18] Se p. 3 här ovan.

hyresgästen ställt pant eller borgen för hyresavtalets fullgörande och försämras sedan säkerheten, t. ex. genom att borgensmannen råkar på obestånd, är hyresgästen enligt 31 § HL skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, som hyresvärden skäligen kan godtaga. Gör hyresgästen icke detta inom en månad, är hyresvärden berättigad att efter uppsägning frånträda avtalet. Stadgandet torde ha sin största praktiska betydelse beträffande upplåtelse av lokaler, där hyresvärden icke sällan nedlagt betydande kostnader på lägenheten för att göra denna mera lämpad för det med uthyrningen avsedda ändamålet. I dylika fall kan det vara av särskild betydelse för hyresvärden att säkerhet som ställts för det ofta långvariga avtalets fullgörande icke försämras. Säkerställandet av hyresgästens förpliktelser genom pant eller borgen framstår också i dessa fall såsom ett väsentligt moment i parternas ekonomiska mellanhavanden. Med hänsyn härtill har vi ansett att någon inskränkning i hyresvärdens nuvarande rätt att kräva ny säkerhet och att, vid hyresgästens underlåtenhet att efterkomma kravet, uppsäga avtalet icke bör göras, såvitt gäller upplåtelse av lokal.

I fråga om upplåtelse av bostadslägenheter har vi däremot såsom framgått under det avsnitt, vari frågan om de optionsbrytande grunderna upptagits till behandling,[19] funnit starka skäl tala för en modifiering av det nuvarande stadgandet i 31 § HL. Ehuru hyresvärdens rätt att kräva ny säkerhet, om denna försämrats, är en befogenhet som måste finnas i ekonomisk fastighetsförvaltning, bör likväl frågan om hyresförhållandets upplösning på sådan grund bedömas under skälig hänsyn såväl till risken för ekonomisk förlust för hyresvärden som till hyresgästens förmåga att utan att ny säkerhet ställes fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet. I åtskilliga fall, då hyresgästen icke kunnat ställa godtagbar ny säkerhet, torde sådana omständigheter föreligga att det kan antagas att hyresgästen ändock kommer att fullfölja sina förpliktelser. I sådana fall kan det icke anses föreligga något väsentligt intresse för hyresvärden att få hyresförhållandet upplöst. Det kan också förekomma att det med hänsyn till hyresgästens förhållanden framstår såsom obilligt att han skall flytta på grund av att ny säkerhet icke kunnat ställas. Enligt förverkandereglerna kan hyresrätt icke förklaras förverkad, om hyresgästens förseelse är av ringa betydenhet.[20] Den föreslagna inskränkningen i hyresvärdens rätt att frånträda avtalet på grund av hyresgästens underlåtenhet att ställa ny säkerhet framstår även med hänsyn härtill såsom motiverad.

Vi föreslår på grund av det anförda i 28 § att hyresvärdens rätt att uppsäga hyresavtal, varigenom bostadslägenhet upplåtits, göres beroende av att det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att ny säkerhet ställes och att det icke är mot hyresgästen obilligt att fordra att han skall flytta. Prövningen härav kommer, om hyresvärden uppsagt hyresavtalet till upphöran-

[19] Se tredje avd. kap. V p. 3.
[20] 32 § andra stycket HL, motsvarande 41 § andra stycket vårt förslag.

de i förtid, att ske i samband med att hyresvärden för talan om skyldighet för hyresgästen att avflytta. Har hyresvärden i stället uppsagt hyresavtalet till upphörande vid hyresperiodens utgång, vilket hyresvärden av praktiska skäl i regel torde komma att föredraga, när hyresförhållandet regleras genom vanligt ettårsavtal, kommer prövningen att äga rum i den besittningsskyddstvist, som kan bli en följd av att hyresgästen påkallar förlängning av hyresavtalet.

I fråga om de normer som bör läggas till grund för den prövning som nu sagts hänvisas till vad som anförts i tredje avdelningen kap. V under punkt 3.

7. Verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m. (29—31 §§ förslaget)

Bestämmelserna i 28—29 §§ HL, vilka reglerar vissa frågor om det sakrättsliga skyddet för hyresgästen, har överförts till vårt förslag såsom 29—30 §§ och med någon justering erhållit samma lydelse som i HLK:s förslag.[21] Sista meningen i 28 § första stycket HL ersätts i vårt förslag av bestämmelsen i 80 § första stycket.

Reglerna i 30 § HL om verkan av hyresgästens konkurs har med av HLK[22] föreslagna redaktionella jämkningar upptagits i 31 § i vårt förslag.

Frågorna om verkan av konkurs har varit föremål för överläggning med lagberedningen. Det torde vara lämpligt att närmare övervägande av dessa spörsmål, som delvis är likartade för arrenderättens del, får anstå till dess lagberedningen kan komma att framlägga förslag till ändring i konkurs- och förmånsrättslagstiftningen.

8. Hyresrättens förverkande (41—43 §§ förslaget)

Vi har icke funnit påkallat att föreslå någon principiell eller annan mera vittgående ändring i förverkandesystemet som sådant. Beaktas bör dock i detta sammanhang att möjlighet i förslaget öppnas för make att i vissa fall övertaga den andre makens hyresrätt, ehuru den förverkats.[23] Beträffande förverkande i övrigt såsom omständighet av beskaffenhet att bryta besittningsskyddet hänvisas till framställningen härom.[24] Av intresse i förevarande sammanhang är även att förverkandereglernas tillämpning kan antagas komma att i praktiken begränsas därigenom, att enligt förslaget tillåtligheten utav överlåtelse av hyresrätten i vissa fall och av upplåtelse av lägenheten skall kunna prövas i förväg.[25]

[21] HLK 32—33 §§ samt motiven s. 188—189.
[22] HLK 34 § och motiven s. 189.
[23] Se fjärde avd. kap. II.
[24] Se tredje avd. kap. V p. 2.
[25] Se åttonde avd.

I huvudsaklig anslutning till HLK[26] föreslås följande ändringar i förverkandebestämmelserna.

I 41 § första stycket punkt 1 (motsvarande samma punkt i 32 § HL) tillläggs en hänvisning till 57 §, vilket lagrum i samband med förlängning av hyresavtal bereder hyresgästen visst anstånd med erläggande av höjd hyra för förfluten tid. Punkt 3 (samma punkt i HL) ändras så att överensstämmelse uppnås med bestämmelserna i 32—39 och 58 §§ i förslaget om substitution och sublokation. Enligt dessa bestämmelser är nämligen hyresgästen under vissa betingelser berättigad att överlåta eller upplåta lägenheten utan hyresvärdens samtycke. I fall som avses i 32—39 §§ erfordras rättens tillstånd härför; överlåtelse enligt 58 § kan ske utan vare sig tillstånd eller samtycke. Liksom HLK anser vi att brott mot punkt 3 icke skall medföra hyresrättens förverkande, förrän hyresgästen uraktlåtit att på tillsägelse vidtaga rättelse. Som följd härav föreslås att regeln i 42 § (motsvarande 33 § HL) om preklusion av hyresvärdens rätt att åberopa förverkandeanledning skall omfatta jämväl 41 § första stycket punkt 3. Den föreslagna systematiken i fråga om substitution och total sublokation har föranlett viss ändring även av punkterna 5 och 6 (samma punkter i HL).

Preklusionstiden för åberopande av brott mot 41 § punkterna 5 och 8 föreslås förlängd till två månader, inom vilken tid hyresvärden alltså har att verkställa uppsägning, om han skall vara bibehållen vid sin rätt att åberopa förverkandegrunden (42 § förslaget).

I återvinningsregeln i 43 § första stycket i förslaget (motsvarande 34 § HL) har erinrats om möjligheten att betala hyran genom post, postgiro eller bankgiro (jfr 20 § tredje och fjärde styckena i förslaget). Andra stycket i 43 § i förslaget (motsvarande 34 § sista stycket HL) har undergått den redan av HLK föreslagna ändring, som motiveras av sammanhanget med besittningsskyddsreglerna.

9. Bevarande av rätt till talan m. m. (72—74 §§ förslaget)

Preskription

Enligt 41 § HL, som i vårt förslag motsvaras av 72 §, skall hyresvärd eller hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresavtal anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Försittes denna tid, är rätt till talan förlorad. Rätt till kvittning föreligger dock om motparten anhängiggjort talan i rätt tid. Enligt 53—55 samt 68 och 70 §§ i vårt förslag är hyresgäst emellanåt berättigad att kvarsitta i lägenheten efter hyrestidens utgång. Vi anser i likhet med HLK[27] att fordringsanspråk som härrör från avtalslös förlängning i preskriptionshän-

[26] HLK 36—39 §§ och motiven s. 189—191.
[27] Se HLK 55 § och motiven s. 212.

seende bör jämställas med fordringsanspråk som direkt grundas på hyresavtal. Avfattningen av 72 § har utformats med tanke härpå.

Talerätt i visst fall

Har hyresgäst väckt talan om rätt till förlängning av hyresavtal, bör av praktiska skäl en talan från hyresvärdens sida om förpliktande för hyresgästen att flytta kunna prövas utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt. Vi föreslår därför i likhet med HLK[28] att ett särskilt stadgande härom upptages i hyreslagen och hänvisar till vad HLK anfört i denna fråga. Stadgandet ingår i vårt förslag såsom 73 §.

Vissa meddelanden

Föreskrifterna i 42 § HL om när den, som enligt olika stadganden har att lämna medkontrahenten visst meddelande, skall anses ha fullgjort vad på honom ankommer upptogs i 57 § HLK:s förslag.[29] Motsvarande regler har, med undantag i fråga om meddelande som avses i 7 § HL och 8 § tredje stycket HLK, upptagits i 74 § i vårt förslag. Paragrafen har ansetts böra omfatta även meddelande enligt 58 § att make genom bodelning eller liknande tillagts hyresrätten till makarnas gemensamma bostad.

Meddelande från hyresgästen att han ej önskar kvarbo på de villkor som blivit bestämda för det fortsatta hyresförhållandet (54 §) och meddelande till make enligt 60 § bör delges på sätt om delgivning av uppsägning är föreskrivet. Ett stadgande härom har upptagits i 74 § andra stycket.

10. Särskilda bestämmelser (75—80 §§ förslaget)

Otillbörligt villkor

Är tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, må enligt 43 § HL[30] villkoret jämkas eller lämnas utan avseende. Ett motsvarande stadgande har upptagits i 75 § i vårt förslag. Möjlighet att jämka otillbörligt hyresvillkor bör emellertid föreligga även då villkoret icke upptagits i själva hyresavtalet utan i annan handling, upprättad i anledning av upplåtelsen av lägenheten, exempelvis i tillägg till eller ändring i hyresavtalet eller då särskild överenskommelse träffats, varigenom bostadshyresgäst avstått från förlängning av hyresavtalet eller lokalhyresgäst från ersättning i händelse av hyresförhållandets upplösning. För att undanröja den tveksamhet som med nuvarande avfattning kan råda om stadgandets tillämplighet i sådana fall har föreslagits att med hyresavtal uttryckligen skall likställas annan handling, som upprättats i anledning av upplåtelsen.

[28] HLK 56 § och motiven s. 213—215.
[29] HLK s. 215.
[30] Se Walin s. 233—238.

Det bör anmärkas, att stadgandet torde kunna komma till särskild användning i sådana fall då ett hyresavtal faller utanför besittningsskyddsreglernas tillämplighetsområde, exempelvis vid upplåtelse av del av uthyrarens egen bostad och vid korttidsavtal. Har genom förbehåll, som äger laga verkan, hyresgästen avstått från sin rätt till förlängning av hyresavtalet, bör likaledes förevarande stadgande kunna komma till användning, om på grund av sedermera ändrade förhållanden förbehållet framstår såsom otillbörligt. Stadgandet får anses tillämpligt även i det fall att hyresgästen för talan om rätt till förlängning av hyresavtalet på förmånligare villkor än tidigare gällt och en fortsatt tillämpning av det tidigare avtalets villkor uppenbarligen skulle strida mot god hyressed eller eljest vara otillbörlig.

Otillbörligt vederlag

För den som vid avtal eller annan rättshandling begagnar sig av någons trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning till att bereda sig förmån som står i uppenbart missförhållande till vederlaget eller för vilken vederlag icke skall utgå stadgas straff i 9 kap. 5 § brottsbalken för ocker. Den civilrättsliga påföljden av ocker är enligt 31 § avtalslagen att rättshandlingen icke är gällande mot den förfördelade, vilket enligt allmänna rättsgrundsatser innebär att vardera parten är skyldig att återbära vad han på grund av avtalet uppburit. Att hyresvärd utnyttjar annans trångmål till att betinga sig oskälig hyra eller annan ersättning för upplåtelse av lägenhet till nyttjande omfattas visserligen i och för sig av nämnda stadganden. Ett utnyttjande av allmän brist på en viss vara till att sätta upp priset på denna faller dock icke under ockerbestämmelserna, även om priset skulle förefalla oskäligt. Till ockerförbrytelsens kännetecken hör nämligen, att ockraren utnyttjar en omständighet som minskar motståndskraften just hos själva offret. Bestämmelsen har därför icke avseende på hyresmarknaden i allmänhet utan endast på individuellt betingade fall.[31]

Brottsbalkens och avtalslagens ockerparagrafer kan sålunda icke komma till användning för att förhindra att någon utnyttjar annans trängda läge i följd av bostadsbristen till att betinga sig oskäligt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av bostadslägenhet.

I HyReL stadgas straff och återbetalningsskyldighet för hyresvärd som mottagit högre hyra än lagen tillåter. Med hyra likställes annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande. För hyresgäst, som vid överlåtelse av bostadslägenhet mottager gottgörelse för överlåtelsen, stadgas i lagen likaledes straff och återbetalningsskyldighet (3 § första stycket, 11 § andra stycket samt 23, 24 och 27 §§ HyReL).

Om en allmän hyreslag skall kunna tillämpas under skiftande förhållan-

[31] Se Beckman m. fl., Brottsbalken I s. 332—333.

den på hyresmarknaden, kan vissa inskränkningar i den principiella avtalsfriheten icke undvikas. Såsom en sådan inskränkning framstår de i 61—64 §§ i vårt förslag upptagna reglerna om prövning av förstagångshyra. Dessa regler skulle utgöra ett tämligen ofullständigt skydd för hyresgästen mot oskälig hyra, om det stod hyresvärden fritt att utnyttja den bristande tillgången på bostäder till att betinga sig ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet i form av ett engångsbelopp såsom villkor för själva upplåtelsen. För att motverka att värdet av reglerna om prövning av förstagångshyra går till spillo bör möjlighet finnas för hyresgäst att föra talan om återbäring av vederlag, som erlagts vid upplåtelse av bostadslägenhet i de fall då hyresvärden utnyttjat hyresgästens trångmål i följd av läget på bostadsmarknaden till att betinga sig vederlag såsom villkor för upplåtelsen.

Det faller sig naturligt att icke heller hyresgäst skall kunna begagna sig av annans trängda läge i följd av bostadsbristen till att betinga sig ersättning för överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet. Även i fråga om vederlag som erlagts under sådana betingelser bör återbetalningsskyldighet föreligga.

Ett stadgande av nu angivet innehåll har upptagits i 76 § i vårt förslag. Att närmare beskriva de situationer, i vilka återbetalningsskyldighet bör anses föreligga, torde icke vara erforderligt. Det bör kunna överlämnas till rättstillämpningen att utbilda erforderlig praxis för att motverka att någon otillbörligen utnyttjar bostadsbristen till att betinga sig vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av bostadslägenhet.

Rätt att föra talan om återbäring av vederlag, som här avses, bör begränsas till viss tid. Vi föreslår att fristen sättes till ett år, räknat från den dag då vederlaget uppbars.

Retentionsrätt

I fråga om hyresvärdens retentionsrätt, varom stadgas i 77 § i förslaget, föreslås ingen avvikelse från HL (45 §) eller HLK (59 §).[32]

Tvingande regler

Åtskilliga föreskrifter i lagen är av dispositiv natur. Deras tillämplighet är alltså beroende av att avtalet icke innehåller annan bestämmelse eller annat följer av avtalets innehåll. Emellanåt är föreskrifterna utformade såsom presumtionsregler, avsedda att lösa eventuellt uppkommande tvister mellan parterna i frågor som icke reglerats genom avtalet. När förbehåll som strider mot ett i lagen upptaget stadgande skall vara utan verkan mot hyresgästen, har detta i HL i regel angivits i direkt anslutning till själva stadgandet. Så har icke skett i det nu framlagda förslaget. I stället har i 80 § första stycket upptagits ett stadgande av innehåll, att förbehåll som strider mot

[32] Jfr vad som i punkt 7 här ovan sagts om överläggning med lagberedningen.

bestämmelserna i lagen är utan verkan mot hyresgästen eller den som äger träda i hans ställe, om ej annat följer av vad som är för varje särskilt fall stadgat. I paragrafens följande stycken har därjämte angivits vissa särskilda fall, då förbehåll äger laga verkan. Förbudet mot förbehåll gäller vare sig förbehållet intagits i själva hyresavtalet eller i en sidolöpare till detta och oavsett om förbehållet träffats vid upplåtelsen eller under hyrestiden. Av förbudets formulering framgår att förbehåll till hyresgästens fördel är giltigt. Förbudet utgör icke heller hinder för parterna att genom överenskommelse lösa en redan uppkommen tvist på ett sätt som avviker från lagens tvingande regler.

Stadgandet i 80 § andra stycket motsvarar 19 § andra punkten HL. Tredje stycket har, med förslagets systematik, samma innebörd som 24 § sista stycket HL. De i tredje avdelningen kap. III punkt 5 och sjunde avdelningen kap. III punkt 3 behandlade fallen, att parterna träffat överenskommelse, varigenom hyresgästen avstått från rätten till förlängning av hyresavtalet eller från ersättningsrätt i händelse av hyresförhållandets upplösning, har upptagits i fjärde och femte styckena i 80 §.

Skiljeavtal i hyresförhållande

I 79 § första stycket i vårt förslag har i överensstämmelse med motsvarande stycke i 46 § HL och 60 § HLK:s förslag[33] upptagits ett stadgande av innehåll att avtal, enligt vilket framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljenämnd utan rätt för parterna att klandra skiljedomen, icke må göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten. Stadgandet, som omfattar även hyresgästens rätt att erhålla förlängning av hyresavtalet, har kompletterats i två hänseenden. Stadgandet har sålunda givits verkan jämväl beträffande hyrans bestämmande. Härigenom kommer förslagets regler om prövning av förstagångshyra att omfattas av förbudet. Med stadgandets avfattning kommer även hyrans bestämmande i avtal utanför besittningsskyddets tillämplighetsområde att falla under skiljedomsförbudet. Att så sker torde vara av ringa praktisk betydelse men kan å andra sidan ha den fördelen, att missbruk av friheten i hyressättningen ej undandrages den kontroll, som domstolarna kan utöva enligt 75 § av förslaget. Stadgandet har vidare ansetts böra omfatta även lokalhyresgästs ersättningsrätt.

Jämväl ett utan förbehåll om klanderrätt slutet skiljeavtal, som avser annan framtida tvist än nyss sagts, föreslås sakna laga verkan, om genom avtalet utsetts annan skiljenämnd än medlingsnämnden i hyrestvister. Ett stadgande härom har upptagits i 79 § andra stycket i vårt förslag. Avvikelsen från HL:s regler och HLK:s förslag bör ses mot bakgrunden av att parterna föreslås erhålla tillgång till ett snabbt, säkert och relativt billigt

[33] HLK s. 215—216.

skiljeförfarande genom möjligheten att hos medlingsnämnden gemensamt påkalla skiljedom.

Förbudet mot skiljeavtal utgör intet hinder för parterna att i redan uppkommen tvist hänskjuta saken till avgörande av skiljemän, varvid parterna har frihet att välja de personer de önskar.

11. Övrigt

Stadgandet i 47 § HL om viss möjlighet till avkortning av hyrestid i fråga om bostad finner vi i likhet med HLK[34] kunna undvaras. Vi har därför ej i vårt förslag upptagit någon motsvarighet till detta stadgande.

[34] HLK s. 216.

Kap. II.

Sambandet med viss annan lagstiftning

Medan den nya hyreslagstiftningen, såsom närmare framgår av vårt förslag till övergångsbestämmelser, avses träda i kraft den 1 november 1967, låt vara att den för många hyresförhållanden får full tillämpning först senare, är det ännu ovisst när det pågående arbetet med den nya jordabalken i övrigt kan fullbordas. Hyresreglerna avses skola ingå i 12 kap. JB. Såvitt kan bedömas av det till lagrådet i början av år 1966 remitterade förslaget till jordabalk kommer allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut m. m. att upptagas i 7 kap. av balken. Härav kommer att följa vissa ändringar i hyreskapitlet. Vi har icke kunnat på nuvarande stadium beakta detta. Ej heller har vi — frånsett några fall — ansett oss böra i samband med den nu gjorda översynen av bestämmelserna i HL överge systemet att i vissa paragrafer hänvisa till motsvarande regler i AL.

Lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. äger tillämpning i ort, där HyReL gäller. Det torde ankomma på bostadsrättskommittén att överväga frågan om bostadsrättskontrollens fortsatta bestånd vid hyresregleringens avveckling.

Det av oss framlagda förslaget torde böra föranleda vissa smärre ändringar i annan lagstiftning, t. ex. i 10 kap. 10 § RB och 1 § lagen om fri rättegång.

Tionde avdelningen

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

1. Inledning

I *HLK:s förslag*[1] utformades övergångsbestämmelserna med utgångspunkt från att de nya besittningsskyddsreglerna endast skulle äga tillämpning på hyresförhållanden, som vid den föreslagna lagens ikraftträdande eller därefter genom särskilt beslut om ytterligare avveckling av hyresregleringen föll utanför HyReL:s tillämplighetsområde, medan den nya lagens regler i övrigt skulle vara tillämpliga på alla hyresförhållanden.

I fråga om hyresavtal, som slutits före nya lagens ikraftträdande men helt eller delvis omfattade tid därefter, ansåg HLK övervägande skäl tala för att som allmän regel uppställa, att den nya lagen skulle äga tillämpning jämväl på hyresavtal, som ingåtts före ikraftträdandet. Från denna regel gjordes emellertid åtskilliga undantag, bl. a. för det fall att hyresavtalet uppsagts före nya lagens ikraftträdande. Äldre rätts bestämmelser om besittningsskydd föreslogs i sådant fall äga tillämpning i stället för den nya lagens besittningsskyddsregler. För de tidsbestämda avtalens del föreslogs äldre rätts besittningsskyddsregler äga tillämpning, om hyresavtalet utlöpte inom viss tid efter nya lagens ikraftträdande. Vidare ansåg HLK att det föreslagna stadgandet om rätt för hyresgästs make att med stöd av bodelning i anledning av hemskillnad eller äktenskapets upplösning träda i hyresgästens ställe icke borde äga tillämpning i det fall att hemskillnaden beviljats eller äktenskapet upplösts före nya lagens ikraftträdande. Nya lagen ansågs nämligen icke böra öppna möjlighet att riva upp den lösning av makarnas bostadsfråga, som kommit till stånd under äldre lags giltighet och som parterna kunde ha inrättat sig efter sedan lång tid tillbaka.

Lagberedningen framhöll vid remissgranskningen av HLK:s förslag att övergångsbestämmelserna icke utformats i överensstämmelse med hävdvunna principer i fråga om ny civillags tillämplighet på äldre avtal[2]. Beredningen ansåg som huvudregel böra gälla att nya lagen icke skulle äga tillämpning i fråga om avtal som slutits före nya lagens ikraftträdande. Om hyresavtal ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning ej skedde till den tid, då på grund av sådan upp-

[1] S. 216—220.

[2] Jfr betr. hyreslagstiftning övergångsbestämmelserna till 1907 års nyttjanderättslag och till 1939 års ändringar i HL ävensom LB:s förslag till ny jordabalk III (SOU 1960: 26) s. 83.

sägning avtalet tidigast kunde frånträdas, borde enligt lagberedningen från nämnda tid nya lagen till alla delar tillämpas på avtalet. Utan hinder av vad sålunda föreslagits borde dock nya lagens regler om besittningsskydd gälla jämväl hyresavtal som ingåtts före nya lagens ikraftträdande, såframt hyrestiden var så bestämd att den på grund av uppsägning eller eljest utgick först viss angiven tid efter lagens ikraftträdande (nio månader eller senare).

2. De sakkunniga

Tidpunkten för nya lagens ikraftträdande måste väljas så att de nya medlingsnämnderna och underrätterna i hyresmål hinner att organiseras. Det synes vidare lämpligt att i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö, där trycket främst på den nya medlingsorganisationen kan förväntas bli störst, låta nya lagens regler om besittningsskydd och hyressättning i fråga om bostadslägenheter träda i kraft vid en senare tidpunkt än beträffande landet i övrigt. Härigenom kan även vissa erfarenheter av nya lagens tillämpning vinnas och tillvaratagas av medlingsnämnderna och hyresdomstolarna i de tre storstadsregionerna.

Då det är angeläget att undvika en alltför koncentrerad anhopning av tvister till medlingsnämnderna, bör övergångsreglerna utformas så att en fördröjd och successiv tillämpning av nya lagens bestämmelser kan erhållas.

Då hyrestiden i flertalet hyresförhållanden utgår den 30 september, har den 1 november ansetts utgöra en lämplig tidpunkt under året för nya lagens ikraftträdande.

Med hänsyn till vad nu anförts föreslås den nya lagstiftningen i princip träda i kraft den 1 november 1967. Vad angår tidpunkten för tillämpningen av de nya besittningsskydds- och hyressättningsreglerna för bostadslägenheter i de tre storstadsregionerna föreslår vi däremot med utgångspunkt från den bedömning, som nu kan göras av härpå inverkande omständigheter, att tidpunkten sättes så att reglerna ej får verkan före den 1 januari 1970. På då löpande hyresavtal blir ifrågavarande regler tillämpliga först då hyresperioden utgår.

Det framlagda förslaget till övergångsbestämmelser utgår från den för civillagstiftningen hävdvunna principen att ny lag icke bör erhålla tillbakaverkande kraft och rubba redan ingångna avtal. Från denna princip har emellertid föreslagits vissa avsteg, främst betingade av önskemålet att undvika alltför långvariga övergångsskeden, under vilka olika regelsystem gäller för likartade hyresförhållanden.

Såsom *huvudregel* föreslås sålunda gälla att nya lagen icke skall äga tillämpning i fråga om avtal, som slutits före lagens ikraftträdande. Om, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning ej sker av hyresavtal med förbehåll om ömsesidig uppsägning utan hyresförhållandet förlänges på sedvanligt

sätt, skall dock nya lagen till alla delar tillämpas på hyresförhållandet från och med övergången till ny avtalsperiod. Är hyresavtalet ingånget för obestämd tid, skall likaledes, om uppsägning ej sker, nya lagen gälla från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna härom har upptagits under punkt 2 i förslaget. I anslutning härtill bör anmärkas att, om ett före nya lagens ikraftträdande ingånget hyresavtal efter det lagen trätt i kraft fått upplåtelsetiden förlängd genom särskild överenskommelse, denna gäller som ny upplåtelse, även till den del avvikelse från det tidigare avtalet ej skett[3]. Nya lagen blir sålunda även i detta fall tillämplig på avtalet. Vidare skall enligt punkt 3 i övergångsbestämmelserna gälla att 3—8 §§ om hyresavtals upphörande m. m., 44—57 §§ om besittningsskydd för bostadshyresgäst, 58—60 §§ om rätt för make att övertaga hyresrätt, 65—71 §§ om besittningsskydd för lokalhyresgäst samt 81—91 §§ om förfarandet i hyrestvister skall äga tillämpning jämväl å äldre hyresavtal, såframt hyrestiden är så bestämd att den utgår först den 1 januari 1969 eller senare. Detta stadgande har tillkommit med tanke på långtidsavtalen, vilka utanför bostadssektorn torde vara relativt vanligt förekommande.

Har lägenhet inom *de tre storstadsregionerna* Stockholm, Göteborg och Malmö uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, föreslås att nya lagens regler om besittningsskydd och hyressättning i fråga om bostadslägenheter icke skall äga tillämpning, om hyrestiden utgår före den 1 januari 1970. I sådant fall skall i stället tillämpas vad i äldre lag, d. v. s. HyReL, finnes föreskrivet. Utgår hyrestiden den 1 januari 1970 eller senare, skall HyReL väl upphöra att gälla; så länge hyresavtalet består skall dock enligt punkt 5 de hyresvillkor som gällde under hyresregleringstiden äga fortsatt tillämpning. Uppsäges hyresavtalet till hyresperiodens utgång — den 1 januari 1970 eller senare — äger hyresgästen påkalla besittningsskydd enligt den nya lagens regler. Stadgandet är tillämpligt även på hyresavtal, ingånget för obestämd tid. Har sådant hyresavtal uppsagts till upphörande före den 1 januari 1970, skall HyReL alltjämt äga tillämpning på avtalet. Har uppsägning skett till senare dag, äger hyresgästen påkalla besittningsskydd enligt nya lagens regler.

De tre storstadsregionernas omfattning framgår av punkt 4, vari nu ifrågavarande stadgande upptagits.

Under punkt 5 i övergångsbestämmelserna har — närmast i analogi med vad som stadgats i lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas, sedan hyresregleringslagen upphört att gälla — upptagits ett stadgande av innehåll att hyresavtal, på vilket HyReL till följd av bestämmelserna under punkterna 2—4 upphört att äga tillämpning, så länge det består skall anses upptaga den hyra och de övriga villkor som skolat gälla då lagen upphörde att äga tillämpning på avtalet. Syftet med det före-

[3] Se SOU 1960: 26 s. 83.

slagna stadgandet är att förhindra, att hyresvärden med åberopande av ett i hyresavtalet intaget förbehåll härom från den dag HyReL upphör att gälla på avtalet uttar högre hyra än som varit tillåten under hyresregleringen eller gör gällande annat hyresvillkor som varit stridande mot HyReL. Ett sådant förfarande skulle nämligen icke stå i överensstämmelse med grunderna för den nya lagstiftningen. Upphör HyReL att äga tillämpning på hyresavtalet, bör en ändring av hyresvillkoren kunna ske först då en tillämpning av den nya lagens regler om besittningsskydd och hyressättning kan påkallas av hyresgästen. Det föreslagna stadgandet innebär sålunda att hyresvärden — om ej frivillig överenskommelse kan träffas — för att ändra hyresvillkoren i gällande hyresavtal måste säga upp avtalet. Hyresgästen kan då påkalla besittningsskydd enligt den nya lagens regler.

På grund av de särskilda förhållanden, som ofta föreligger när det gäller upplåtelse av annan lägenhet än bostad, har vi ansett bestämmelserna i punkt 5 böra gälla endast hyresavtal inom bostadssektorn.

Det föreslagna stadgandet om fastlåsning av hyresvillkoren under avtalets bestånd torde vidare i fråga om avtal som slutits för mycket lång tid icke böra upprätthållas i full utsträckning. Ehuru långtidsavtal vid upplåtelse av bostadslägenhet för närvarande torde förekomma i mycket ringa omfattning, har vi likväl ansett oss böra föreslå att stadgandet i första stycket punkt 5 skall gälla endast för en tid av ett år från HyReL:s upphörande, om hyresavtalet är slutet på minst fem år, varav vid nya lagens ikraftträdande, d. v. s. den 1 november 1967, minst tre år återstår.

En fastlåsning av hyran under viss tid efter det HyReL upphört att äga tillämpning å avtalet skulle, om ej annat stadgades, innebära att hyresvärden icke skulle kunna komma i åtnjutande av sådan *generell hyreshöjning*, som kunnat uttagas om HyReL fortfarande ägt tillämpning å avtalet. Vi har därför föreslagit att Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd även i fråga om hyresavtal, å vilka HyReL till följd av övergångsbestämmelserna icke är tillämplig, skall äga meddela beslut om generell hyreshöjning för tid, under vilken ändring av hyresvillkoren i övrigt icke kan ske. Ett stadgande härom har upptagits under punkt 8 i övergångsbestämmelserna. Med hänsyn härtill har i tredje stycket under punkt 5 upptagits ett stadgande att generell hyreshöjning må uttagas i enlighet med av vederbörande myndighet meddelat beslut utan hinder av vad i första och andra styckena stadgats. En förutsättning för uttagande av sådan hyreshöjning är självfallet att hyresavtalet berättigar hyresvärden härtill.

Reglerna i 58 § nya lagen om *rätt för hyresgästs make att övertaga lägenhet*, som genom bodelning eller skifte tillagts honom, bör på de skäl som anförts i HLK:s förslag icke äga tillämpning, om hemskillnad vunnits eller äktenskapet upplösts före nya lagens ikraftträdande. Ett stadgande härom har upptagits under punkt 6 i övergångsbestämmelserna.

Preskriptionsregeln i 72 § och bestämmelsen i 73 § nya lagen bör i enlig-

het med vad som föreslagits under punkt 7 äga tillämpning jämväl å hyresavtal, som slutits före nya lagens ikraftträdande. Har hyresavtalet upphört före ikraftträdandet bör självfallet den äldre preskriptionsbestämmelsen fortfarande gälla.

I fråga om de vanligast förekommande hyresavtalen, nämligen de ettåriga oktoberavtalen med tre eller sex månaders uppsägningstid, innebär de föreslagna övergångsreglerna att nya lagens besittningsskydds- och hyressättningsregler — om man bortser från vissa avtal, ingångna efter nya lagens ikraftträdande — får verkan först från och med den avtalsperiod som börjar den 1 oktober 1969 eller beträffande bostadslägenheter inom de tre storstadsregionerna först från och med den avtalsperiod som börjar den 1 oktober 1970. För att undvika en alltför koncentrerad anhopning av tvister till medlingsnämnderna och hyresdomstolarna är det angeläget att parterna, om deras hyresförhållanden regleras av oktoberavtal, i synnerligen god tid före den 1 oktober angivna år upptar förhandlingar om hyresvillkoren under den kommande hyresperioden och i händelse av tvist härom snarast hänskjuter saken till medlingsnämnden. Det är angeläget att också partsorganisationerna har sin uppmärksamhet riktad på saken och medverkar till en så smidig övergång som möjligt. Övriga typer av hyresavtal, d. v. s. avtal med hyrestid som utgår vid annan tidpunkt under året eller med längre eller kortare hyrestid än ett år eller uppsägningstid som överstiger sex eller understiger tre månader, torde för närvarande förekomma i så liten omfattning, i vart fall när det gäller upplåtelser av bostadslägenhet, att uppkommande tvister angående sådana avtal knappast kan anses utgöra något större problem i vad avser medlingsnämndernas och hyresdomstolarnas arbetsbelastning.

Det i femte avd. kap. IV punkt 5 nämnda undantaget från hyressättningsreglerna beträffande lägenheter i vissa statsbelånade hus har upptagits i punkt 9.[4]

I anslutning till den av oss förordade reformen av HL föreslås viss förlängning av HyReL, BoKoL och BesL. Däremot synes ÖvL icke böra upphävas i detta sammanhang.

[4] Jfr formuleringen i 26 § andra stycket HyReL enligt den lydelse paragrafen erhöll, då lägenheter av denna kategori 1956 undantogs från hyresregleringen.

BILAGOR

BILAGA A

Vissa uppgifter om lägenhetsbeståndet m. m.

Tabell 1—3. Bostadsbeståndets fördelning enligt 1960 års bostadsräkning på hustyp, ägarkategori och upplåtelseform samt på orter, som den 1 december 1965 hade hyresreglering för bostäder, och på vid samma tidpunkt icke hyresreglerade orter.

	En- och tvåfamiljshus						
	Hyreslägenheter[1] i			Bostadsrättslägenheter[3]	Lägenheter bebodda av ägaren	Uppgift saknas	Totalt
	hus ägda av stat, kommun, allmännyttigt bostadsföretag	bostadsrättshus	hus ägda av enskilda				
Hyresreglerade orter ..	15 202	452	95 116	1 684	261 235	2 122	375 811
därav:							
Stor-Stockholm[2]	2 722	73	11 883	178	56 451	741	72 048
Göteborgsregionen[2] ..	1 296	59	6 346	223	24 126	334	32 384
Malmö	222	39	2 035	645	8 032	14	10 987
Städer över 40 000 inv.	3 197	133	17 559	333	38 605	155	59 982
övriga orter	7 765	148	57 293	305	134 021	878	200 410
Ej hyresreglerade orter	34 609	169	220 700	146	618 809	7 811	882 244
Samtliga orter	49 811	621	315 816	1 830	880 044	9 933	1 258 055

	Flerfamiljshus o. icke bostadshus						
	Hyreslägenheter[1] i			Bostadsrättslägenheter[3]	Lägenheter bebodda av ägaren	Uppgift saknas	Totalt
	hus ägda av stat, kommun, allmännyttigt bostadsföretag	bostadsrättshus	hus ägda av enskilda				
Hyresreglerade orter ..	251 583	51 236	629 197	212 894	31 255	274	1 176 439
därav:							
Stor-Stockholm[2]	82 797	16 583	204 294	48 997	2 593	130	355 394
Göteborgsregionen[2] ..	36 563	8 391	83 927	20 112	2 045	62	151 100
Malmö	10 807	1 555	43 586	20 816	830	1	77 595
Städer över 40 000 inv.	58 138	11 260	145 683	55 445	9 453	11	279 990
övriga orter	63 278	13 447	151 707	67 524	16 334	70	312 360
Ej hyresreglerade orter	54 883	5 380	130 286	27 046	22 665	341	240 601
Samtliga orter	306 466	56 616	759 483	239 940	53 920	615	1 417 040

[1] inkl. obebodda lägenheter
[2] exkl. i regionen ingående ej hyresreglerade kommuner
[3] exkl. lägenheter som uthyrts av bostadsrättshavaren

	Samtliga hus						
	Hyreslägenheter[4] i			Bostadsrättslägenheter[6]	Lägenheter bebodda av ägaren	Uppgift saknas	Totalt
	hus ägda av stat, kommun, allmännyttigt bostadsföretag	bostadsrättshus	hus ägda av enskilda				
Hyresreglerade orter ..	266 785	51 688	724 313	214 578	292 490	2 396	1 552 250
därav:							
Stor-Stockholm[5]	85 519	16 656	216 177	49 175	59 044	871	424 442
Göteborgsregionen[5] ..	37 859	8 450	90 273	20 335	26 171	396	183 484
Malmö	11 029	1 594	45 621	21 461	8 862	15	88 582
Städer över 40 000 inv.	61 335	11 393	163 242	55 778	48 058	166	339 972
övriga orter	71 043	13 595	209 000	67 829	150 355	948	512 770
Ej hyresreglerade orter	89 492	5 549	350 986	27 192	641 474	8 152	1 122 845
Samtliga orter	356 277	57 237	1 075 299	241 770	933 964	10 548	2 675 095

Tabell 4. Bostadsbeståndets den 1 december 1965 beräknade fördelning på hustyp, ägarkategori och upplåtelseform samt på hyresreglerade och icke hyresreglerade orter. Beräkningen är grundad på 1960 års bostadsräkning med hänsyn tagen till nybyggnads- och rivningsstatistiken men ej till kontorisering, avflyttning från glesbygder etc.

	Lägenheter i hus ägda av enskilda	Lägenheter i hus ägda av stat, kommun, allmännyttigt företag	Bostadsrättslägenheter	Summa
Flerfamiljshus				
Hyresreglerade orter	683 000[7]	295 000	309 000[8]	1 287 000
Ej hyresreglerade orter..	156 000	67 000	41 000	264 000
Tvåfamiljshus				
Hyresreglerade orter	120 000[9]	7 100	1 100[10]	128 200
Ej hyresreglerade orter..	192 000	11 400	100	203 500
Enfamiljshus[12]				
Hyresreglerade orter	261 000[11]	9 000	5 100	275 100
Ej hyresreglerade orter..	675 000	26 000	500	701 500
				2 859 300

[4] inkl. obebodda lägenheter
[5] exkl. i regionen ingående icke hyresreglerade kommuner
[6] exkl. lägenheter som uthyrts av bostadsrättshavaren
[7] Därav bebodda av ägaren 31 000.
[8] Därav uthyrda 52 000.
[9] Därav bebodda av ägaren 51 000.
[10] Därav uthyrda 300.
[11] Därav uthyrda 26 000.
[12] Här ingår ej ca 10 000 lägenheter för vilka uppgifter om ägarekategori saknas.

Tabell 5. Folkmängden den 1 januari 1965 i kommuner med hyresreglering och i icke hyresreglerade kommuner.

Ort	Folkmängd	%
Hyresreglerade[13]		
Stor-Stockholm[14]	1 200 909	15
Göteborgsregionen[14]	520 688	7
Malmö	245 803	3
Öriga städer 40 000 inv.	1 016 146	13
Övriga orter	1 783 878	23
Ej hyresreglerade	2 927 563	38
Samtliga orter	7 694 987	100

[13] Ett mindre antal kommuner är på grund av indelningsändringar m. m. endast delvis regionalt hyresreglerade.

[14] Exkl. kommuner där hyresreglering för bostäder ej gällde den 1/12 1965.

Tabell 6. Färdigställda lägenheter i flerfamiljshus (exkl. ålderdomshem och studentbostäder).

	1961	1962	1963	1964	s:a
Stor-Stockholm	10 415	10 643	8 789	9 606	39 453
Göteborgsregionen	5 517	4 880	5 314	5 093	20 804
Malmö	2 394	3 129	2 075	3 200	10 798
Övriga städer och köpingar	26 647	26 475	30 493	31 360	114 975
Övriga kommuner	4 856	5 044	6 309	6 746	22 955
	49 829	50 171	52 980	56 005	208 985

BILAGA B

Domstolarnas befattning med mål enligt BesL

I nedanstående tabeller redovisas resultatet av en under februari—mars 1965 slutförd undersökning av domstolarnas handläggning av mål enligt BesL, vilken trädde i kraft den 1 januari 1957.

I kolumnen för avgjorda mål ingår av rätten stadfästa förlikningar; med »avfl.» avses mål, i vilka tvisten huvudsakligen gällt frågan om förlängning av hyresförhållandet, med »hyr.villk.» mål, i vilka tvisten endast gällt hyresvillkoren i nytt hyresavtal.

Tabell I. Av underrätt handlagda mål

	Ink. mål		Återk. mål		Avgjorda mål				Anmärkn.
					avfl.		hyr.villk.		
	bo-stad	lokal	bo-stad	lokal	bo-stad	lokal	bo-stad	lokal	
Domsaga									
N. Roslags	1	—	—	—	1	—	—	—	
Mell. Roslags	—	4	—	3	—	—	—	—	Ett ej avgjort
S. Roslags	2	11	2	6	—	1	—	1	Tre ej avgjorda
Sollentuna	1	1	—	1	1	—	—	—	
Uppsala läns n:a	2	—	2	—	—	—	—	—	
Uppsala läns s:a	1	1	—	—	1	1	—	—	
Oppunda	—	1	—	1	—	—	—	—	
Nyköpings	—	2	—	—	—	2	—	—	
Kinda	—	2	—	2	—	—	—	—	T. o. m. 31/12—63
Tveta	4	1	3	—	1	—	—	1	
N:a o. S:a Vedbo	—	7	—	5	—	1	—	1	
Njudungs	3	4	—	2	—	2	3	—	
Östbo	1	4	1	3	—	1	—	—	
Ö:a Värends	1	2	1	2	—	—	—	—	
V:a Värends	1	3	—	1	—	1	1	1	
Sunnerbo	4	—	—	—	1	—	—	—	Tre ej avgjorda
Aspelands	—	1	—	—	—	1	—	—	Numera Oskarshamns ds.
Sevede	—	1	—	—	—	1	—	—	
Tjusts	—	7	—	6	—	—	—	—	Ett ej avgjort
N:a Möre	1	1	1	1	—	—	—	—	
S:a Möre	—	1	—	1	—	—	—	—	
Ölands	—	3	—	3	—	—	—	—	
Gotlands	—	6	—	5	—	—	—	1	
Ö:a o. Medelsta	—	5	—	—	—	5	—	—	
V:a Göinge	—	2	—	2	—	—	—	—	
Ö:a Göinge	—	1	—	—	—	1	—	—	
Gärds	1	—	—	—	—	—	1	—	
Ingelstads	1	3	1	2	—	1	—	—	
S:a Åsbo	—	1	—	1	—	—	—	—	
Oxie	—	2	—	2	—	—	—	—	
Torna	9	2	9	1	—	1	—	—	
Frosta	4	1	3	1	1	—	—	—	
Luggude	—	2	—	1	—	1	—	—	
Vemmenhögs	—	2	—	—	—	2	—	—	
Hallands mell.	—	2	—	—	—	2	—	—	
Hallands n:a	2	—	1	—	1	—	—	—	

	Ink. mål		Återk. mål		Avgjorda mål				Anmärkn,
					avfl.		hyr.villk.		
	bostad	lokal	bostad	lokal	bostad	lokal	bostad	lokal	
Askims	2	2	1	1	1	—	—	—	Ett ej avgjort
Hisings	—	1	—	—	—	1	—	—	
Orusts	—	3	—	—	—	3	—	—	
Norrvikens	—	5	—	1	—	1	—	3	
Sunnervikens	2	4	1	3	1	1	—	—	
Kinds	2	—	2	—	—	—	—	—	
Flundre	1	—	—	—	1	—	—	—	
Nordals	—	2	—	2	—	—	—	—	
Tössbo	—	1	—	1	—	—	—	—	
Skövde	2	5	2	1	—	4	—	—	
Skarabygdens	—	1	—	—	—	—	—	—	Ej avgjort
Vartofta	—	5	—	2	—	3	—	—	
Kinnefjärdings	—	2	—	1	—	1	—	—	
Östersysslets	6	1	6	1	—	—	—	—	
Mellansysslets	1	1	1	1	—	—	—	—	
Jösse	—	1	—	—	—	1	—	—	
Karlskoga	—	6	—	5	—	1	—	—	
Östernärkes	7	1	1	1	1	—	—	—	Fem ej avgjorda
Västernärkes	—	6	—	6	—	—	—	—	
Lindes	1	5	1	5	—	—	—	—	
Västml. mell.	—	1	—	1	—	—	—	—	
Västml. v:a	—	1	—	1	—	—	—	—	
Ovansiljans	—	2	—	2	—	—	—	—	
Falu	—	3	—	3	—	—	—	—	
Gästrikslands n:a	—	4	—	—	—	2	—	1	Ett ej avgjort
Gästrikslands ö:a	7	3	6	2	1	1	—	—	
N:a Hälsinglands	3	8	2	7	1	1	—	—	
V:a Hälsinglands	—	1	—	—	—	1	—	—	
Bollnäs	1	—	—	—	1	—	—	—	
Medelpads ö:a	2	3	—	—	1	2	1	1	T. o. m. 31/12—64
Ångermanl. mell.	—	2	—	—	—	2	—	—	
Ångermanl. n:a	1	13	1	12	—	—	—	1	
Ångermanl. v:a	2	—	1	—	1	—	—	—	
Härjedalens	—	1	—	—	—	1	—	—	
Jämtlands v:a	—	1	—	—	—	1	—	—	
Väst.bottens mell.	—	1	—	1	—	—	—	—	
Väst.bottens v:a	2	3	—	1	2	1	—	1	
Piteå	1	7	1	1	—	4	—	1	Ett ej avgjort
Luleå	4	5	2	4	—	1	2	—	
Kalix	—	1	—	1	—	—	—	—	
Torneå	—	7	—	4	—	—	—	3	
Rådhusrätt									
Stockholm	—	25	—	16	—	9	—	—	Endast garage
Eskilstuna	—	2	—	—	—	2	—	—	Endast garage
Växjö	—	2	—	1	—	—	—	1	
Kalmar	—	8	—	4	—	3	—	—	Ett ej avgjort
Oskarshamn	1	—	—	—	1	—	—	—	T. o. m. 31/12—63
Karlskrona	—	14	—	12	—	1	—	—	Ett ej avgjort
Kristianstad	—	7	—	3	—	4	—	—	
Landskrona	—	9	—	3	—	4	—	2	
Trelleborg	—	5	—	1	—	3	—	1	T. o. m. 31/12—63
Halmstad	—	11	—	9	—	—	—	—	Två ej avgjorda
Varberg	—	1	—	—	—	1	—	—	
Göteborg	—	3	—	2	—	1	—	—	Endast garage
Vänersborg	—	2	—	2	—	—	—	—	
Kristinehamn	—	5	—	5	—	—	—	—	

	Ink. mål		Återk. mål		Avgjoroa mål avfl.		hyr.villk.		Anmärkn.
	bostad	lokal	bostad	lokal	bostad	lokal	bostad	lokal	
Örebro	—	1	—	—	—	1	—	—	Endast garage
Falun	—	3	—	1	—	—	—	—	T. o. m. 31/12—63
Sundsvall	—	10	—	7	—	3	—	—	Två ej avgjorda
Östersund	—	7	—	4	—	3	—	—	
Skellefteå	3	2	2	2	1	—	—	—	
Umeå	—	8	—	6	—	—	—	—	Två ej avgjorda
Luleå	—	7	—	2	—	5	—	—	
Summa	90	337	54	203	20	97	8	20	25 mål ej avgjorda

Anm: I 41 domsagor och 18 rådhusrätter förekom intet mål enligt BesL.

Tabell 2. Vid överrätt handlagda mål (återk. ej medräknade).

	Bostad	Lokal	Summa
Hovrätterna	5	35	40
Högsta domstolen	1[1]	15[2]	16

Anm. 1. Prövn. tillstånd ej meddelat.
Anm. 2. Därav åtta ej prövn.tillstånd.

Tabell 3. Vissa kategorier i underrätt handlagda mål.

Åberopad upphörsgrund	Inkomna mål bostad	lokal	summa	Återk. mål	Stadfäst förlikn.	Avgjorda i sak
Rivning	1	47	48	21	9	18
Större ombyggn.	2	3	5	2	2	1
Förverkande	1	5	6[1]			6
Annan misskötsamhet	1	6	7[2]			7
Kopplingsklausul	7		7	3		4

Anm. 1. Förverkande ansågs ej föreligga i något fall.
Anm. 2. Hyresvärdens invändning ogillades i fem fall, godtogs i två fall.

BILAGA C

Medlingsverksamheten

I nedanstående tabeller redovisas resultatet av en under februari—mars 1965 slutförd undersökning av hyresnämndernas och de särskilda medlingsnämndernas befattning med tvister angående förlängning av hyresavtal eller villkoren för sådan förlängning i hyresförhållanden, vilka varit underkastade BesL:s bestämmelser. Hyresnämnder, vilkas verksamhet upphört före den 1 mars 1963, omfattas icke av undersökningen. I kolumnen för återkallade medlingsansökningar redovisas endast sådana ärenden, i vilka nämndens befattning med tvisten bedömts sakna betydelse för återkallelsen. I kolumnen för handlagda ansökningar har en uppdelning skett i ärenden avseende avflyttning och ärenden avseende tvist om hyresvillkoren. I några fall har hyresnämnd, oaktat hyresregleringen för bostäder då ännu icke upphört i orten, medlat i tvist rörande bostadslägenhet, beroende på att ansökan, som inkommit före hyresregleringens avveckling, avsett uppsägning till tid efter avvecklingen.

Tabell 1. Hyresnämndernas medlingsverksamhet

Hyresnämnd	Hyresregl. avv. för lokaler	Ink. ans.	Återk. ans.	Handlagda ans. avfl.	Handlagda ans. hyr. villk.
Stockholms stad....	1/2 62[1]	179	79	54	46
Stockholms län					
Danderyd	1/2 62	5	1	3	1
Djursholm	1/2 62	4		4	
Ekerö	1/2 62	6[2]			1
Järfälla	1/3 64	1		1	
Lidingö	1/2 62	18	5	11	2
Norrtälje.....	1/2 62	5		4	1
Nynäshamn.....	1/2 62	2		1	1
Solna.....	1/2 62[1]	11	6	2	3
Stocksund	1/2 62, 1/3 64[3]	2		1	1
Sundbyberg.....	1/2 62, 1/3 64[3]	17	3	4	10
Södertälje.....	1/3 64	7	1	3	3
Västerhaninge.....	1/2 62	1			1
Österhaninge	1/2 62, 1/3 64[3]	1[4]			
Östhammar.....	1/2 62	1			1
Uppsala län					
Enköping	1/2 61	3		1	2
Södermanlands län					
Eskilstuna	1/2 62[1]	7		2	5
Flen	1/2 62	4	4		
Katrineholm	1/2 62	6	4	2	
Mariefred.....	1/2 62	4		1	3
Nyköping	1/2 62, 1/3 64[3]	12		12	
Oxelösund	1/2 62, 1/3 64[3]	1		1	
Strängnäs	1/2 62	5	4	1	

[1] Endast garage avveckl.
[2] Fem ärenden ang. bostad
[3] Garage resp. annan lokal
[4] Bostad i ej hyresregl. del av kommunen.

Hyresnämnd	Hyresregl. avv. för lokaler	Ink. ans.	Återk. ans.	Handlagda ans. avfl.	Handlagda ans. hyr. villk.
Östergötlands län					
Finspång	1/2 62, 1/3 64[1]	1	1		
Kärna	1/2 62	1		1	
Linköping	1/2 62[2]	2		2	
Motala	1/2 62, 1/3 64[1]	16	13	2	1
Valdemarsvik	1/2 62	1		1	
Jönköpings län					
Aneby	1/2 62[3]	1			1
Eksjö	1/2 62	10	3	4	3
Huskvarna	1/2 62	7		7	
Nässjö	1/2 62	3	2	1	
Värnamo	1/2 62	12	1	6	5
Kronobergs län					
Ljungby	1/2 62, 1/3 64[1]	8	2	2	4
Växjö	1/2 62	19	13	1	5
Kalmar län					
Kalmar	1/2 62	14	4	5	5
Nybro	1/2 62	5			5
Västervik	1/3 63	4		1	3
Gotlands län					
Visby	1/2 62	10	3	3	4
Blekinge län					
Karlshamn	1/2 62, 1/3 64[1]	9	7	1	1
Karlskrona	1/2 62, 1/3 64[1]	29	4	17	8
Ronneby	1/2 62, 1/3 64[1]	9	1	4	4
Kristianstads län					
Hässleholm	1/2 62, 1/3 64[1]	14	4		10
Kristianstad	1/2 62	57	4	22	31
Simrishamn	1/2 62	2		2	
Tyringe	1/2 62	1			1
Ängelholm	1/2 62	2		1	1
Malmöhus län					
Burlöv	1/2 62, 1/3 64[1]	2		2	
Eslöv	1/2 62	12		4	8
Höganäs	1/2 62	5	2	2	1
Kävlinge	1/2 62	1	1		
Landskrona	1/2 62	14	3	9	2
Lomma	1/2 62	2[4]			
Malmö	1/2 62[5]	10	4	3	3
Svedala	1/2 62, 1/3 64[1]	4		1	3
Trelleborg	1/2 62	1			1
Ystad	1/2 61	8	5	1	2
Hallands län					
Falkenberg	1/2 62	2		2	
Halmstad	1/2 62	90	27	43	20
Kungsbacka	1/2 62	11	1	2	8
Varberg	1/2 62	12	3	2	7

[1] Garage resp. annan lokal.
[2] Endast garage avveckl. utom i förutv. Landeryds kn.
[3] Total avveckl. 1/3 64
[4] Bostäder i ej hyresregl. del av kommunen.
[5] Endast garage avveckl.

Hyresnämnd	Hyresregl. avv. för lokaler	Ink. ans.	Återk. ans.	Handlagda ans. avfl.	Handlagda ans. hyr. villk.
Göteborgs o. Bohus län					
Göteborg	1/2 62[5]	22	2	17	3
Kungälv	1/2 62, 1/3 64[1]	1			1
Mölndal	1/2 62, 1/3 64[1]	5		1	4
Partille	1/2 62	10	1	6	3
Råda	1/2 62	1		1	
Strömstad	1/2 62	1			1
Uddevalla	1/2 62, 1/3 64[1]	17	1	10	6
Älvsborgs län					
Alingsås	1/2 62	13	7	3	3
Mellerud	1/2 62	5	1	2	2
Trollhättan	1/2 62, 1/3 64[1]	5		5	
Ulricehamn	1/2 62[2]	4[3]	1	1	1
Åmål	1/2 62	3		2	1
Skaraborgs län					
Lidköping	1/2 62	8	2	1	5
Mariestad	1/3 63	2	1		1
Skara	1/2 62	12	2	9	1
Skövde	1/2 62	45	9	19	17
Tidaholm	1/2 62	7		4	3
Värmlands län					
Arvika	1/2 62	1		1	
Säffle	1/2 62	2	1		1
Örebro län					
Hallsberg	1/2 62, 1/3 63[4]	2			2
Karlskoga	1/2 62	3	2		1
Kumla	1/2 62	10	3	1	6
Lindesberg	1/2 62	1			1
Örebro	1/2 62[5]	5			5
Västmanlands län					
Arboga	1/2 62	5		5	
Kolbäck	1/2 61	1		1	
Köping	1/2 62	20	14	5	1
Västerås	1/2 62[5]	5		4	1
Kopparbergs län					
Avesta	1/2 62	2	1		1
Falun	1/2 62	23	12	8	3
Gävleborgs län					
Bollnäs	1/2 62	6[6]		3	2
Gävle	1/2 62[5]	13	3	8	2
Sandviken	1/2 62	5	4	1	
Västernorrlands län					
Härnösand	1/2 62, 1/3 64[1]	6	2	3	1
Skön	1/2 61	1			1

[1] Garage resp. annan lokal
[2] Total avveckl. 1/3 64.
[3] Ett ärende ang. bostad
[4] Garage resp. annan lokal; viss del totalt avveckl. 1/11 59.
[5] Endast garage avveckl.
[6] Ett ärende ang. bostad i ej hyresregl. del av kommunen.

Hyresnämnd	Hyresregl. avv. för lokaler	Ink. ans.	Återk. ans.	Handlagda ans. avfl.	Handlagda ans. hyr. villk.
Sollefteå	1/2 62	4	2	2	
Sundsvall	1/2 62	29	8	16	5
Örnsköldsvik	1/2 62[2]	19	1	10	8
Jämtlands län					
Sveg	1/2 62, 1/3 63[1]	1	1		
Östersund	1/2 62	14	4	6	4
Västerbottens län					
Lycksele	1/2 62[2]	1			1
Skellefteå	1/2 62[3]	3		3	
Umeå stad	1/3 63	16	8	7	1
Umeå landskommun	1/2 62	4	1	1	2
Norrbottens län					
Boden	1/3 63	8		2	6
Kiruna	1/2 62, 1/3 64[1]	2			2
Luleå	1/2 62	10	6	2	2
Nederluleå	1/2 62	2[4]	1		

[1] Garage resp. annan lokal.
[2] Viss del totalt avveckl.
[3] Total avveckl. 1/3 64
[4] Ett ärende ang. bostad i ej hyresregl. del av kommunen.

I följande städer och kommuner har intet ärende handlagts

1. Hyresregl. avvecklad för lokaler den 1/2 1962 eller tidigare.

Boo (B)
Botkyrka (B)
Salem (B)
Saltsjöbaden (B)
Uplands Väsby (B)
Vallentuna (B)
Österåker (B)
Husby-Rekarne (D)
Hällby (D)
Vingåker (D)
Ärla (D)
Mjölby (E)
Skänninge (E)
Vreta Kloster (E)
Åtvidaberg (E)
Anderstorp (F)
Hakarp (F)
Norrahammar (F)
Hultsfred (H)
Asarum (K)
Lyckeby (K)
Nättraby (K)
Olofström (K)
Broby (L)
Klippan (L)
Perstorp (L)
Åstorp (L)
Dalby (M)
Furusund (M)
Furulund (M)
Skurup (M)
Södra Sandby (M)
Oskarström (N)
Kållered (O)
Säve (O)
Tuve (O)
Bengtsfors (P)
Dals Ed (P)
Herrljunga (P)
Kinna (P)
Lerum (P)
Nödinge (P)
Sandhult (P)
Skene (P)
Starrkärr (P)
Steneby (P)
Västra Tunhem (P)
Falköping (R)
Skultorp (R)
Forshaga (S)
Fryksände (S)
Hagfors (S)
Hammarö (S)
Nyed (S)
Stora Kil (S)
Ullerud (S)
Askersund (T)
Fellingsbro (T)
Hällefors (T)
Fagersta (U)
Hallstahammar (U)
Kolsva (U)
Kungsör (U)
Tillberga (U)
Västerlövsta (U)
Folkärna (W)
Grytnäs (W)
Hedemora (W)
Krylbo (W)

Malung (W)
Mora (W)
Orsa (W)
Stora Kopparberg (W)
Stora Tuna (W)
Vika (W)
Hofors (X)
Ljusdals köping (X)
Ockelbo (X)
Söderhamn (X)
Njurunda (Y)
Själevad (Y)
Frösö (Z)
Ström (Z)
Haparanda (BD)
Piteå (BD)
Älvsbyn (BD)

2. Hyresregl. avvecklad för garage den 1/2 1962 eller tidigare samt för övriga lokaler den 1/3 1963.

Vadstena (E)
Södra Vi (H)
Vimmerby (H)
Sölvesborg (K)
Åhus (L)
Filipstad (S)
Smedjebacken (W)
Kramfors (Y)

3. Hyresregl. avvecklad för garage den 1/2 eller tidigare samt för övriga lokaler den 1/3 1964.

Huddinge (B)
Märsta (B)
Sigtuna (B)
Sollentuna (B)
Nacka (B)
Tyresö (B)
Täby (B)
Vaxholm (B)
Tierp (C)
Torshälla (D)
Kvillinge (E)
Söderköping (E)
Kallinge (K)
Riseberga (L)
Örkelljunga (L)
Bjuv (M)
Bunkeflo (M)
Vänersborg (P)
Kristinehamn (S)
Sala (U)
Borlänge (W)
Säter (W)
Stensele m:e (AC)
Gällivare (BD)

4. Hyresregl. avvecklad för garage den 1/2 1962 eller tidigare, ej i övrigt.

Uppsala (C)
Norrköping (C)
Jönköping (F)
Hälsingborg (M)
Lund (M)
Borås (P)
Karlstad (S)

Tabell 2. Medlingsnämndernas verksamhet

Medlingsnämnd	Hyr.regl. avv.	Nämnd inrättad	Ink. ans.	Återk. ans.	Handlagda ans. Bostad avfl.	Bostad hyr.-villk.	Lokal avfl.	Lokal hyr.-villk.	Summa	Anmärkningar
Uppsala län										
Älvkarleby	1/3 63	25/1 63	7	4	3				3	
Södermanlands län										
Mariefred	2/3 65	12/3 65	1		1				1	
Sköldinge	1/2 62	26/1 62	1	1						
Jönköpings län										
Bodafors	1/3 63	12/1 63	2	1	1				1	
Gislaved	1/3 63	8/2 63	5	3	2				2	
Mariannelund	1/2 62	2/3 62	1					1	1	
Månsarp	1/2 62	22/3 63	9		1	8			9	
Sävsjö	1/2 62	2/2 62	11	1	9		1		10	
Tranås	1/3 63	1/3 63	37	2	5	26	4		35	
Vetlanda	1/2 62	2/2 62	23		5	9	7	2	23	
Kronobergs län										
Almundsryd	1/2 62	2/3 62	5		2	2	1		5	
Alvesta	1/3 63	25/1 63	26	4	4	11	1	6	22	
Tingsryd	1/2 62	2/2 62	3			3			3	
Älmhult	1/3 63	1/3 63	8	1	1	3		3	7	
Kalmar län										
Borgholm	1/3 63	5/4 63	3			3			3	
Oskarshamn	1/3 63	8/2 63	10	2	3	2	3		8	
Kristianstads län										
Osby	1/3 63	1/3 63	8		4	2	2		8	Tre ans. avvisade
Tomelilla	1/2 62	12/1 62	16		4	5	7		16	
Malmöhus län										
Hörby	1/3 63	22/2 63	6		4	2			6	
Höör	1/3 63	8/3 63	16	2	8	5	1		14	
Sjöbo	1/3 63	16/3 62	3		2		1		3	
Hallands län										
Laholm	1/3 63	5/4 63	5	2	1	1		1	3	
Göteborgs o. Bohus län										
Lysekil	1/2 62	2/2 62	11	2	7	2			9	
Marstrand	1/2 62	26/2 62	1		1				1	
Älvsborgs län										
Herrljunga	6/3 64	6/3 64	3			3			3	
Lilla Edet	1/11 59	15/1 60	1			1			1	
Svenljunga	1/11 59	19/2 60	4			1		3	4	
Ulricehamn	1/3 64	6/3 64	35	2	6	25		2	33	
Skaraborgs län										
Hjo	1/3 63	1/3 63	4		3	1			4	
Karlsborg	1/2 62	26/1 62	82		2	79		1	82	Därav 45 ärenden ang. införande i kontrakten av kopplingsklausul

Medlingsnämnd	Hyr.regl. avv.	Nämnd inrättad	Ink. ans.	Återk. ans.	Handlagda ans. Bostad avfl.	Bostad hyr.-villk.	Lokal avfl.	Lokal hyr.-villk.	Summa	Anmärkningar
Tibro	1/11 59	15/1 60	20	2	4	10	1	3	18	
Töreboda	1/2 62	30/3 62	5		3	1	1		5	
Valle	1/2 62	9/3 62	3		1		2		3	
Vara	1/3 63	8/3 63	1	1						
Värmlands län										
Grums	1/3 63	1/3 63	1	1						
Hagfors	1/3 64	6/3 64	1		1				1	
Sunne	1/2 62	26/1 62	10	6	3	1			4	
Örebro län										
Askersund	1/3 64	6/3 64	1					1	1	
Degerfors	1/2 62	2/2 62	1				1		1	
Hällefors	1/3 64	17/3 64	3			3			3	
Västmanlands län										
Norberg	1/2 62	2/2 62	7	1	3		3		6	
Kopparbergs län										
Ludvika	1/2 62	30/3 62	5		2		1	2	5	Från 1963 över Ludvika landskommun
Gävleborgs län										
Hudiksvall	1/3 63	22/3 63	31	27	2		1	1	4	
Ovanåker	1/2 62	16/3 62	2		1		1		2	
Söderala	1/11 59	5/2 60	6		3	3			6	
Västernorrlands län										
Långsele	1/2 62	1/3 62	3	1	1	1			2	
Njurunda	1/3 64	6/5 64	1		1				1	
Säbrå	1/3 63	22/3 63	5		1	4			5	
Timrå	1/3 63	5/6 63	5		4		1		5	
Ånge	1/3 63	2/3 62	9		1	6	2		9	
Västerbottens län										
Holmsund	1/3 63	5/4 63	1			1			1	
Skellefteå stad	1/3 64	17/3 64	3		2	1			3	
Vilhelmina	1/2 62	2/2 62	1					1	1	
Vännäs köping	1/2 62	2/2 62	1				1		1	

I följande städer och kommuner har intet ärende handlagts

1. Hyresregl. totalt avvecklad den 1/2 1961 eller tidigare

Hölö (D)
Trosa (D)
Kroppa (S)
Delsbo (X)
Junsele (Y)
Rödön (Z)

2. Hyresregl. totalt avvecklad den 1/2 1962

Västra Kinda (E)
Ingatorp (F)
Skillingaryd (F)
Vaggeryd (F)
Villstad (F)
Lammhult (G)
Traryd (G)
Hallingeberg (H)
Mörbylånga (H)
Torslunda (H)
Virserum (H)
Fårösund (I)
Slite (I)
Veberöd (M)
Fristad (P)
Färgelanda (P)
Viskafors (P)
Tun (R)
Grythyttan (T)
Frövi (T)
Nora (T)
Sköllersta (T)
Alfta (X)
Degerfors (AC)
Dorotea (AC)
Lycksele (AC)
Storumans förutv. m:e (AC)

3. Hyresregl. totalt avvecklad den 1/3 1963

Gnesta (D)
Borensberg (E)
Boxholm (E)
Ödeshög (E)
Bankeryd (F)
Döderhult (H)
Emmaboda (H)
Högsby (H)
Klintehamn (I)
Mörrum (K)
Bjärnum (L)
Knislinge (L)
Munka Ljungby (L)
Vinslöv (L)
Billesholm (M)
Ekeby (M)
Flädie (M)[1]
Kattarp (M)
Ödåkra (M)
Munkedal (O)
Fritsla (P)
Skallsjö (P)
Tranemo (P)
Örby (P)
Mullsjö (R)
Eda (S)
Nor (S)
Ljusnarsberg (T)
Grangärde (W)
Järna (W)
Ytterlännäs (Y)
Bräcke (Z)
Jörn (AC)
Nederkalix (BD)

[1]) Ingår numera i Lomma kommun.

4. Hyresregl. totalt avvecklad den 1/3 1964

Ärla (D)
Vreta Kloster (E)
Broby (L)
Skurup (M)
Ytterby (O)
Tillberga (U)
Folkärna (W)
Haparanda (BD)

5. Hyresregl. totalt avvecklad den 2/3 1965

Ekerö (B)
Salem (B)
Tierp (C)
Skänninge (E)
Vadstena (E)
Valdemarsvik (E)
Åtvidaberg (E)
Norrahammar (F)
Hultsfred (H)
Södra Vi (H)
Vimmerby (H)
Asarum (K)
Lyckeby (K)
Nättraby (K)
Tyringe (L)
Åhus (L)
Södra Sandby (M)
Oskarström (N)
Strömstad (O)
Dals Ed (P)
Skultorp (R)

Forshaga (S)
Fryksände (S)
Nyed (S)
Ullerud (S)
Kolbäck (U)
Kungsör (U)
Västerlövsta (U)
Malung (W)
Smedjebacken (W)
Hofors (X)
Ström (Z)
Sveg (Z)
Stensele (AC)
Boden (BD)
Nederluleå (BD)
Piteå (BD)
Älvsbyn (BD)

Tabell 3. Sammanställning av medlingsärenden; ärendena fördelade i grupper dels efter hyresobjektets art dels efter tvistens art. Till gruppen praktik hänföres advokatkontor, läkar- och tandläkarpraktik, arkitektkontor o. likn., till gruppen hotell även restaurang, kafé, konditori, matservering o. likn. samt till verkstad även hantverkslokal.

Hyresobjekt	Hyresnämnd			Medlingsnämnd		
	avfl.	hyr. villk.	s:a	avfl.	hyr. villk.	s:a
Bostad	8	2	10	112	225	337
Garage	113	69	182	1	—	1
Butik	175	147	322	23	18	41
Kontor	11	4	15	—	2	2
Praktik	10	19	29	—	1	1
Verkstad	69	46	115	13	2	15
Hotell	24	27	51	1	2	3
Annat	30	27	57	5	2	7
Summa	440	341	781	155	252	407
Återkallade			317			66
Totalt			1 098			473

Tabell 4. Sammanställning av handlagda medlingsärenden; ärendena fördelade mellan förlikta och icke förlikta.

	Hyresnämnd			Medlingsnämnd			Totalt		
	avfl.	hyr. villk.	s:a	avfl.	hyr. villk.	s:a	avfl.	hyr. villk.	s:a
A. Bostad, förlikta	4	2	6	88	139	227	92	141	233
Lokal, förlikta	221	233	454	28	23	51	249	256	505
Summa, förlikta	225	235	460	116	162	278	341	397	738
B. Bostad, ej förlikta	4	—	4	24	86	110	28	86	114
Lokal, ej förlikta	211	106	317	14	5	19	225	111	336
Summa, ej förlikta	215	106	321	38	91	129	253	197	450
Totalt (A+B)	440	341	781	154	253	407	594	594	1 188

BILAGA D

Utländsk hyreslagstiftning

av preceptor Bertil Bengtsson

Den följande redogörelsen utgår från översikterna i HLK:s betänkande (s. 59 ff, 138 ff, 167 f, 236 ff) och behandlar blott de ändringar i rättsreglerna som förekommit därefter. Materialet har tillhandahållits författaren av de sakkunniga. Redogörelsen avslutades i januari 1966.

Danmark

Besittningsskydd m. m. De här aktuella lagbestämmelserna är väsentligen oförändrade sedan HLK:s översikt (s. 59 ff) tillkom. Den danska hyreslagen av 1958 har undan för undan förlängts, senast till den 31 mars 1967. Numera har kommuner med upp till 9 000 invånare erhållit möjlighet att besluta, att icke det allmänna uppsägningsförbudet skall gälla i kommunen (§ 64; jfr HLK s. 61). Denna befogenhet lär dock hittills ha utnyttjats i ganska ringa omfattning.

Överlåtelse av hyresrätt m. m. Regeln om rätt till underuthyrning i § 156 (jfr HLK s. 139) är numera i princip tillämplig blott i kommuner där hyresreglering råder. Dessa kan dock besluta att regeln i fråga skall upphöra att gälla; å andra sidan kan även andra kommuner genom ett särskilt beslut införa regeln (§ 158).

Finland

Besittningsskydd m. m. Sedan HLK:s redogörelse (s. 63) tillkom, har hyresregleringen avskaffats i hela landet. I Helsingfors, där bostadsbristen alltjämt är kännbar, har emellertid speciella lagregler givits till hyresgästens skydd.

Sålunda har enligt särskild lagstiftning domstol haft befogenhet att framskjuta flyttningsdagen också när icke den i 39 § hyreslagen angivna förutsättningen, att hyresgästen eller hans familjemedlemmar eljest skulle komma i nödställt läge, är uppfylld (jfr HLK s. 63). Framskjutande kunde ske enbart på den grund att det skulle bereda hyresgästen eller medlem av hans familj betydande svårigheter att anskaffa annan bostad. Efter utgången av 1964 har denna speciallag ej förnyats.

Vidare ger en lag av 1963 om hyresjämkning i Helsingfors möjlighet att jämka hyresbeloppet för bostadslägenheter också i sådana fall där hyreslagens allmänna regel om jämkning av oskäliga hyresvillkor (48 §) saknar tillämpning. Jämkning enligt 1963 års lag kan ske oavsett vad hyresavtalet innehåller (1 §). Riktpunkten skall vara skäliga hyror som i allmänhet erlägges för likartade lägenheter, när hyresförhållandet varat en längre tid; man skall ej beakta, att på grund av bristande utbud högre hyror eventuellt betalas vid nyuthyrning av bostadslägenheter (2 §). Jämkningsfrågan kan hänskjutas till ett särskilt jämkningsorgan men avgöres med bindande verkan för parterna blott av rådstuvurätten i Helsingfors, vars utslag ej får överklagas (3 §). Uppsägning som hyresvärden gjort på grund av hyresgästens framställning om jämkning är ogiltig, liksom också uppsägning som sker sedan hyresjämkningsärende anhängiggjorts; efter ärendets avgörande skall iakttagas en uppsägningstid av fyra månader, om ej annat avtalats. Dessa regler gäller dock icke uppsägning på grund av hyresrättens förverkande och hindrar ej heller hyresgästen att uppsäga avtalet med eljest gällande uppsägningstid (5 §).

Överlåtelse av lägenhet m. m. Någon ändring har ej skett i de regler HLK återgivit (s. 140 f). Under hyresregleringen gällde vissa regler om lägenhetsbyte, vilka numera upphävts.

Norge

Besittningsskydd m. m. De regler som behandlats i HLK:s översikt (s. 63 ff) är i huvudsak oförändrade. En provisorisk lag om hyresreglering, vilken gällt sedan andra världskriget (jfr HLK s. 64 not 2), har undan för undan förlängts. Lagen avser både bostäder och affärslokaler med några mindre väsentliga undantag.

Av intresse är, att vissa ganska omfattande ändringar föreslås i ett år 1964 avgivet betänkande av Husleielovkomitéen (Innstilling om revisjon av husleieloven). Betänkandet, vilket tillkom under meningsskiljaktigheter i kommittén, har ännu icke lett till någon proposition i frågan; sådan framlägges möjligen under 1966.

Enligt förslaget skulle bestämmelserna om besittningsskydd gälla i hela landet, ej som nu blott i vissa kommuner. Också möjligheterna för kommun att göra särskilt avsteg från lagens regler (jfr HLK s. 63 f) skulle i det väsentliga bli avskaffad.

Beträffande området för besittningsskyddet innebär förslaget vidare, att även hyresupplåtelser som skett för bestämd tid utan förbehåll för uppsägning i princip skulle föras under de allmänna reglerna om uppsägningsavtal (jfr HLK s. 64). Hyresavtalet upphör blott efter uppsägning med visst varsel (§ 10) och besittningsskydd föreligger enligt de allmänna bestämmelserna i § 38. Regeln om uppsägning, som är tvingande, gäller dock icke speciella hyresobjekt, bl. a. affärslokaler som uthyres per dag, garage, helt möblerade bostadsrum, helt möblerade lägenheter och delar av sådana lägenheter samt andra till bostad uthyrda enkelrum där hyresgästen enligt hyresavtalet har tillträde till annans lägenhet. Meningen är att också i andra fall än nu angivits hänsyn skall tagas till om hyresvärden haft särskilt behov av att begränsa hyresavtalet till viss bestämd tid.

Vissa andra ändringar föreslås i reglerna om besittningsskydd (§ 38). Skyddet skulle sålunda utsträckas till enkelrum, vilka uthyres som bostad (jfr HLK s. 63). Undantag göres emellertid för de viktiga fall då rummet är helt möblerat eller hyresgästen enligt avtalet har tillträde till annan lägenhet. Undantagen avser ej familj med barn under 16 år, vilken bor i ett rum; denna kategori erhåller samma besittningsskydd som i andra lägenheter. — Att fastigheten ombygges utgör enligt förslaget ej längre någon ovillkorlig grund för att godtaga uppsägning (jfr HLK s. 64). Blott vid rivning av huset eller väsentligt kontraktsbrott från hyresgästens sida skulle uppsägning alltid vara giltig. De särskilda reglerna om hyresgäster, vilkas anställning hos hyresvärden skall upphöra (HLK s. 64), föreslås bli tillämpliga också när hyresgästen eller hans äkta make efter tjänsteavtalets upphörande har fortsatt hyresförhållandet eller av företaget fått hyra annan bostad i stället för den tidigare. Samma regler skall gälla för stat och kommun som för andra arbetsgivare.

Av intresse är vidare, att förslaget i § 38 innehåller en kompletterande regel om viss ersättningsskyldighet för hyresvärden i det fall då uppsägning icke förklaras ogiltig; här införes alltså ett indirekt besittningsskydd vid sidan av det direkta. Hyresvärdens ansvar skulle dock blott inträda i särskilda fall. När hyresgästen med värdens samtycke företagit förbättringar av lägenheten, kan domstolen fastställa en gottgörelse för gjorda förbättringar. Om uppsägningen gäller affärslokaler, hotell eller större härbärgen, skulle vidare hyresgästen kunna åläggas utgiva ersättning för den fördel han antages få av kundkrets som hyresgästen upparbetat; när ej särskilda förhållanden föreligger, skulle domstolen föreskriva, att ersättning helt eller delvis skall återbetalas om hyresgästen under viss tid — upp till tre år — inom visst bestämt område öppnar ny verksamhet i samma bransch. Att

märka är vidare, att ersättningsskyldighet av dessa slag icke skulle inträda vid väsentligt kontraktsbrott från hyresgästens sida och att ersättningsskyldigheten skulle bortfalla, om värden inom 14 dagar från lagakraftvunnen dom meddelar hyresgästen, att uppsägningen frånfalles; i så fall fortsätter hyresförhållandet på tidigare villkor. — Reglerna skulle liksom övriga bestämmelser i § 38 bli tvingande.

Hyreslagens bestämmelser om vederlagsregleringen (HLK s. 64) beröres icke av kommittéförslaget.

Överlåtelse av hyresrätt m. m. Reglerna om personförändring på hyresgästsidan är också desamma som enligt HLK:s redogörelse (s. 139 f). Vissa ändringar föreslås i Husleielovkomitéens betänkande. Vid hyresgästens död skulle den i § 31 stadgade rätten för annan att övertaga bostadslägenhet utvidgas. Bl. a. får utom hyresgästens efterlevande make och barn även andra kategorier rätt att inträda i hyresförhållandet i den avlidnes ställe, under förutsättning att vederbörande hörde till dennes hushåll; detta skulle gälla släkting i rätt upp- eller nedstigande led, syskon, adoptivbarn adopterade före 21 års ålder samt andra som faktiskt intager adoptivbarns ställning. Beträffande bostad som hyresgästen fått hyra i anledning av ett tjänsteavtal eller hyrt av arbetsgivaren efter anställningsförhållandets upphörande tillkommer dock övertaganderätten endast hyresgästens efterlevande make. — Vad angår lägenhet som hyrts för förvärvsverksamhet, skulle däremot samma regler gälla som tidigare, och ej heller bestämmelserna om makes övertagande av hyresrätt i andra situationer än dödsfall föreslås ändrade (jfr HLK s. 139 f).

Förslaget innehåller vidare nyheter i fråga om hyresgästens rätt till lägenhetsbyte. I åtskilliga kommuner, främst större tätorter, gäller en lag av 1950 om bostadsförmedling, enligt vilken en nämnd — boligsformidlingsnemnda — utövar en ganska omfattande kontroll över nya uthyrningar. Beträffande uthyrning i samband med byte föreskrives, att bytet skall godkännas när det sker mellan lika stora lägenheter eller när i andra fall den större lägenheten blir bebodd av en större familj (husstand) än förut; ytterligare kan byte godkännas, om samhällshänsyn eller andra särskilda förhållanden påkallar det, varvid nämnden kan ställa villkor för godkännandet (§ 13). Byte av enkelrum fordrar icke något godkännande. Dessa bestämmelser avser blott det fall där hyresvärden godtager bytet. Nu föreslås emellertid, att nämnden även mot dennes vilja kan bestämma att byte skall få ske, om värden vägrar samtycke utan saklig grund; förutsättningen är att bytet i övrigt fyller kravet för godkännande. Denna regel skulle dock icke gälla lägenhetsbyten i två-, tre- och fyrfamiljshus där hyresvärden själv bor.

Det kan nämnas, att enligt lagen om bostadsförmedling undantag också göres från det i hyreslagen stadgade förbudet mot »fremleie» utan hyresvärdens godkännande (jfr HLK s. 139). Nämnden kan tillåta hyresgäst som hyr hus eller bostadslägenhet på minst två rum och kök att tillfälligt upplåta en del av huset eller lägenheten till bestämd person, även om värden ej samtycker härtill (§ 14).

Västtyskland

Besittningsskydd m. m. Efter 1960 har skett en fortsatt omdaning av hyresrätten bl. a. med sikte på en varaktig reglering av besittningsskyddet under mera normala förhållanden på hyresmarknaden.

Grundprinciperna i fråga om besittningsskyddet är oförändrade; § 556 a är alltjämt den centrala bestämmelsen (jfr HLK s. 66 f). Skyddet för bostadshyresgäster, vilket tidigare blott synes ha avsett fall där hyresavtalet upphörde genom uppsägning, har emellertid utsträckts också till hyresavtal slutna på bestämd tid; om hyresgästen redan vid avtalets ingående känt till hyresvärdens skäl för att återtaga lägenheten efter den bestämda tidens utgång, kan hyresgästen emeller-

tid till sin förmån blott åberopa omständigheter som inträffat efter avtalsslutet (§ 556 b). Att hyresgästen redan en gång har fått hyresförhållandet förlängt enligt § 556 a utgör icke längre någon ovillkorlig upphörsgrund (jfr HLK s. 66, mitten). Hyresgästen kan dock kräva ytterligare förlängning endast om under förlängningsperioden inträtt en väsentlig ändring i de omständigheter som eljest är avgörande för frågan om besittningsskydd (§ 556 c).

Särskilda, för hyresvärden gynnsammare regler har givits om hyresavtal som slutits under ett upplösande villkor (§ 565 a) och hyresupplåtelser som beror av ett tjänsteavtal (§§ 565 b—d). I det senare hänseendet gäller bl. a., att förlängning enligt §§ 556 a och 556 b stundom är utesluten efter tjänsteavtalets upphörande. Detta är sålunda fallet, om lägenheten står i särskilt nära samband med tjänsten och nödvändigt behövs för annan arbetstagare, samt vidare när hyresgästen utan laglig grund upplöst tjänsteavtalet eller genom sitt förhållande givit arbetsgivaren sådan grund att upplösa detta. I övriga fall skall vid prövningen av förlängningsfrågan också beaktas arbetsgivarens intresse (§ 565 d).

I enlighet med det av HLK (s. 67) omtalade lagförslaget kan domstolen vid vräkningsdom numera förordna om ett skäligt anstånd upp till ett år med avflyttningen (Zivilprozessordnung § 721).

Överlåtelse av hyresrätt m. m. Mieterschutzgesetz med dess för hyresgästen gynnsamma regler om byte (HLK s. 142 st. 3) har nu upphävts utom i Västberlin, där lagen gäller till utgången av 1966. BGB förbjuder alltjämt överlåtelse av lägenheten utan hyresvärdens medgivande. Såvitt gäller upplåtelse av del av bostadslägenhet, har däremot BGB:s förbud (se HLK s. 141) uppmjukats genom en tvingande regel (§ 549 st. 2). Om efter hyresavtalets ingående uppstår ett berättigat intresse för hyresgästen att upplåta en del av lägenheten till annan, kan han kräva hyresvärdens tillstånd därtill; detta kan dock vägras, om på grund av underhyresgästens person värden har viktiga skäl till vägran, vidare om bostadslägenheten skulle nyttjas till övermått genom upplåtelsen eller om man eljest ej kan begära av värden att han tillåter denna. Kan medgivande blott begäras mot en skälig hyreshöjning, är hyresvärden berättigad att ställa denna som villkor för medgivandet.

Familjemedlemmars rätt att inträda i hyresförhållandet har numera reglerats i BGB (§ 569 a; jfr om lagförslaget HLK s. 141 f). Bestämmelsen avser bostadslägenheter. Vid hyresgästens död äger i första hand med honom sammanboende efterlevande make inträda som hyresgäst, om maken ej i viss ordning tillkännager för värden att han ej önskar fortsätta hyresförhållandet. Inträder ej efterlevande make, har andra med den avlidne sammanboende familjemedlemmar samma rätt. I båda fallen kan emellertid hyresvärden i förtid uppsäga avtalet med eljest gällande uppsägningstid, under förutsättning att han har viktiga skäl därtill med hänsyn till den nya hyresgästens person. Frågan om hyresförhållandets fortsättande prövas då enligt den allmänna bestämmelsen i § 556 a. De nu omtalade reglerna är tvingande. — Om varken maken eller annan familjemedlem inträder i hyresförhållandet, fortsätter detta med den avlidnes arvingar; båda parter har då rätt att uppsäga avtalet med eljest gällande frister. — De av HLK (s. 142 st. 2) återgivna reglerna om makes övertaganderätt efter skilsmässa är oförändrade.

Österrike

Inga lagändringar av intresse i sammanhanget har förekommit sedan HLK:s redogörelse författades (s. 67 ff, 143).

Schweiz

Besittningsskydd m. m. Reglerna om besittningsskydd (HLK s. 69 f) är alltjämt anknutna till bestämmelserna om hyresregleringen, vilka senast har ändrats genom en lag av 1965. I över hälften av landets kommuner, huvudsakligen jordbruksområden, är hyrorna helt fria och inga särskilda lagregler om besittningsskydd råder. Bestämmelserna om högsta tillåtna hyra kan i övrigt vara av två typer: hyreskontroll (Mietzinskontrolle) och hyresövervakning (Mietzinsüberwachung).

Hyreskontroll utgör den strängare formen. Den innebär att hyran ej får höjas utan beslut av vederbörande myndighet. I lägenheter underkastade hyreskontroll gäller enligt en förordning av 1961 ett besittningsskydd, vilket i huvudsak motsvarar det tidigare (se HLK s. 69 f). Ärenden om besittningsskydd handlägges av myndighet som utses av vederbörande kanton. Denna reglering råder emellertid för närvarande blott i fråga om bostadslägenheter och enkelrum inom ett fåtal kommuner och skall ha upphört senast vid 1966 års utgång.

Den mildare formen, hyresövervakning, infördes år 1962. Den omfattar såväl bostäder som affärslägenheter. Hyresvärden är skyldig att till den övervakande myndigheten anmäla hyreshöjningar och andra avtalsändringar av sådan innebörd. Hyresgästen, som skall underrättas om den avsedda höjningen på ett särskilt formulär, kan vidare göra invändning häremot hos myndigheten, om höjningen uppgår till mer än 5 % under ett år eller om lägenhetens underhåll uppenbarligen försummats eller överlämnats till hyresgästen. Hyror som är uppenbarligen för höga kan också sänkas på myndighetens eget initiativ.

I lägenheter som står under hyresövervakning gäller för närvarande ett begränsat besittningsskydd. En uppsägning kan underkännas i det speciella fall, då det göres sannolikt att hyresvärden avser att vid ny uthyrning av lägenheten kringgå hyresövervakningen. Uppsägning är däremot giltig om den sker på grunder som godtages när lägenhet är underkastad hyreskontroll. Enligt 1965 års lag skall emellertid nya bestämmelser om skydd mot oberättigad uppsägning utarbetas i administrativ ordning. Reglerna har föreslagits få liknande innehåll som de nuvarande stadgandena om besittningsskydd för hyreskontrollerade lägenheter. Eventuellt kommer de nya bestämmelserna att infogas i den schweiziska civillagboken.

Överlåtelse av hyresrätt m. m. Någon ändring i gällande bestämmelser synes ej ha förekommit sedan HLK:s översikt (HLK s. 143 f).

Holland

Inga lagändringar av intresse i sammanhanget har förekommit efter tillkomsten av HLK:s redogörelse (s. 70 f, 144).

Belgien

Besittningsskydd m. m. Reglerna synes icke ha förändrats i något väsentligt avseende sedan HLK:s redogörelse (s. 71 f).

Överlåtelse av hyresrätt m. m. I brist på förbud i hyresavtalet har hyresgästen rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten eller upplåta lägenheten eller del därav till annan. I regel lär hyresavtalen föreskriva, att värdens medgivande skall inhämtas. Hyresgäst i kommersiella lägenheter (se härom HLK s. 71) äger dock oavsett förbud i avtalet överlåta eller upplåta lägenheten tillsammans med den där drivna rörelsen, såvida ej hyresvärden eller hans familj bor i fastigheten.

Frankrike

Besittningsskydd m. m. Vad bostadslägenheter angår, har efter tiden för HLK:s redogörelse (s. 73 ff) området för reglerna om besittningsskydd och maximihyra inskränkts genom en år 1958 tillkommen ändring i 1948 års lag. Undantagslagstiftningen har upphävts i samhällen med mindre än 10 000 invånare belägna på mera än 50 kilometers avstånd från Paris, såvitt gäller hyresavtal med tillträde efter 1 januari 1959. Genom särskilda regeringsbeslut kan vidare 1948 års lagstiftning förklaras upphävd på samma sätt i andra samhällen, något som skett i betydande utsträckning efter 1958. Enligt en annan lagändring av år 1962 har parterna fått möjlighet att i hyresavtalet avvika från reglerna i 1948 års lag, om avtalet slutes sedan hyresgästen tillträtt lägenheten och avser en tid av minst sex år; oavsett vad avtalet stadgar har hyresgästen dock årlig uppsägningsrätt.

Utanför bostadssektorn har viktiga ändringar skett i 1953 års lag genom lagstiftning år 1965. Besittningsskyddet avser numera hyreslägenheter använda till förvärvsverksamhet av ett företag infört i vederbörande register för affärsrörelser (registre de commerce) eller för hantverkare (répertoire des métiers). I princip bibehålles visserligen det indirekta besittningsskyddet enligt tidigare regler (se HLK s. 74). Hyresgästernas ställning har emellertid stärkts genom en tvingande bestämmelse, som fastställer upplåtelsetiden till minst nio år. Härifrån göres vissa viktiga undantag. Hyresgästen har sålunda uppsägningsrätt efter tre år. Samma rätt har hyresvärden, om huset skall rivas eller ombyggas; härvid kan han dock bliva skadeståndsskyldig mot hyresgästen på sätt förut gällt, såvida han ej kan erbjuda denne en annan lämplig lokal. Parterna kan vidare vid hyresavtalet överenskomma om avvikelse från lagens bestämmelser, om avtalet gäller för högst två år; för den händelse hyresgästen efter avtalstidens utgång får kvarsitta i lägenheten, blir huvudregeln om nioårig hyrestid tillämplig. — Lagstiftningen stärker också hyresgästens ställning genom att han under vissa omständigheter kan berättigas att använda lägenheten till annan verksamhet än hyresavtalet föreskriver, oaktat att hyresvärden motsätter sig detta.

Samtidigt tillkom också ändrade bestämmelser om hyrans storlek vid hyresavtal utanför bostadssektorn. Hyran kan alltjämt omregleras var treårsperiod (se HLK s. 75). Om ej de lokala förhållandena har ändrats i sådan grad att lägenhetens värde ökat eller minskat med mer än 10 %, får emellertid icke ändringen i hyran överstiga den variation i index för byggnadskostnaderna som förekommit sedan hyran senast fastställdes.

Överlåtelse av hyresrätt m. m. Den enda ändring av intresse som synes ha förekommit efter HLK:s redogörelse (s. 144 f) är en lagbestämmelse av 1962, enligt vilken bostadshyresgäst även äger rätt att genom testamente disponera över sin hyresrätt (jfr HLK s. 145).

England

Besittningsskydd m. m. Den nya Rent Act av 1965 innebär betydelsefulla förändringar på hyresrättens område. Genom lagen återinföres skyddet för åtskilliga bostadshyresgäster efter den uppluckring som skett genom Rent Act av 1957 (jfr HLK s. 236 ff). Som skäl för den nya lagstiftningen har åberopats, att bostadsbristen icke minskat i den takt man tidigare hoppats; 1957 års lag skulle vidare ha fått mindre gynnsamma inverkningar i okontrollerade hyresförhållanden, bl. a. genom att hyror höjts och hyresvärdar på annat sätt utnyttjat hyresgästernas otrygga ställning.

1965 års lag inför ett nytt begrepp, »regulated tenancies». Därmed avses bostadslägenheter som tidigare fallit utanför tillämpningsområdet för The Rent Acts

på den grund att lägenhetens värde varit alltför högt eller hyresavtalet slutits efter det de tidigare lagarna på området trätt i kraft (jfr HLK s. 236 f). Förutsättningen för att en lägenhet skall räknas som regulated tenancy är att dess taxerade hyresvärde (rateable value; se härom HLK s. 236) uppgår till £ 400 i Storlondon eller £ 200 i andra delar av landet (sect. 1). Även dessa hyresgäster har nu erhållit samma besittningsskydd som enligt de tidigare Rent Acts.

I vissa speciella fall göres dock undantag från besittningsskyddet vid regulated tenancies. Viktigast är, att hyresgästen i en lägenhet som ägaren tidigare haft till bostad icke är skyddad, om ägaren före hyrestidens början (eller, om hyresavtalet gällde vid lagens ikraftträdande, inom sex månader därifrån) ger hyresgästen skriftligt meddelande att skyddet ej föreligger (sect. 14). Ännu en förutsättning för att hyresvärden skall kunna återtaga besittningen vid hyrestidens slut är att lägenheten behövs som bostad för honom eller en familjemedlem som sammanlevde med honom när han senast bodde i lägenheten. På liknande sätt kan hyresvärden upphäva besittningsskyddet bl. a. då ett bostadshus, som tidigare uthyrts såsom arbetarbostad åt en lantarbetare, nu uthyres åt annan person; skyddet upphör, om huset ånyo behöves som sådan arbetarbostad (sect. 16). — Enligt en annan bestämmelse skall besittningsskyddet, vilket redan nu efter hyresgästens död övergår till änka eller annan i lägenheten boende familjemedlem (HLK s. 237), efter successorns död kunna övergå till en person som står i samma förhållande till successorn (sect. 13).

1965 års lag återinför också hyresreglering beträffande vissa lägenheter, som tidigare varit fria. I princip fastlåses den nuvarande hyresnivån, men bl. a. ökade omkostnader för hyresvärden och förbättringar i fastigheten kan medföra avvikelser härifrån (sect. 4). Hyrorna kommer sedan att underkastas reglering, varvid nytillsatta lokala tjänstemän (rent officers) och nyinrättade nämnder (rent assessment committees) har att fastställa skäliga hyror. Dessa skall bestämmas med hänsynstagande till alla omständigheter, särskilt husets ålder, art, belägenhet och skick. Härvid skall emellertid myndigheten utgå från att efterfrågan på lägenheter av ifrågavarande slag på orten icke är väsentligt större än tillgången (sect. 27). Man skall alltså icke taga hänsyn till att hyrorna kan ha pressats uppåt till följd av bostadsbristen.

1965 års lag tar också sikte på att skydda bostadshyresgäster över huvud taget (residential occupier of any premises) mot vissa obehöriga förfaranden från hyresvärdens sida. Sålunda blir det alltid straffbart att trakassera hyresgästen i avsikt att driva honom från lägenheten eller hindra honom att utöva sina rättigheter som hyresgäst, liksom också att skilja hyresgästen från besittningen till lägenheten utan domstols medverkan (sect. 30). Skyddet utsträckes bl. a. till tillfälligt inneboende personer och anställda som utan hyresavtal bor i arbetsgivarens fastighet.

Enligt en särskild bestämmelse (sect. 39) föres möblerade hyreslägenheter med det taxerade hyresvärde som förut angivits in under de regler om besittningsskydd och hyresreglering som nu gäller enligt speciell lagstiftning om dessa hyresförhållanden (jfr HLK s. 239). Besittningsskydd kan nu givas för en tid upp till sex månader åt gången.

Slutligen har införts en bestämmelse till skydd för fastighetsägare som före lagens ikraftträdande intecknat fastigheten men på grund av hyresstoppet har svårigheter att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Om betalningarna skulle medföra »severe financial hardship» kan han vända sig till domstol (i Skottland sheriffen), vilken kan nedsätta den ränta fastighetsägaren har att erlägga, ge anstånd med amortering eller eljest jämka betalningsvillkoren (sect. 42).

The Rent Act av 1965 har redan trätt i kraft utom reglerna om bestämmande

av skäliga hyror, vilka skall börja tillämpas efter beslut av vederbörande minister vid olika tider för skilda områden av landet.

Överlåtelse av lägenhet m. m. Några ändringar av betydelse i gällande regler synes icke ha skett sedan HLK:s redogörelse (s. 239) tillkom.

BILAGA E

Hyresregleringssituationen i vissa länder

av f. d. byråchefen i bostadsstyrelsen Just. Gustavsson

Till belysning av hyresregleringens läge i några andra länder har genom bostadsstyrelsens försorg uppgifter inhämtats från Ministère de la Famille et du Logement i Belgien, Boligministeriet i Danmark, Ministry of Housing and Local Government i England, Ministère de la Construction i Frankrike och Ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid i Haag. Från Finland, Schweiz och Västtyskland har information inhämtats i annan ordning, beträffande Finland delvis från Socialministeriet. Till grund för de begärda uppgifterna från de fem förstnämnda länderna har legat ett frågeformulär, som hade följande innehåll.

1. I Sverige förekommer hyresmaximering i olika former: lagstadgad hyreskontroll, maximihyror i statligt belånade privatvägda hus samt självkostnadshyror i allmännyttiga och kooperativa företags hus. Den lagstadgade hyreskontrollen inrymmer förutom regler om hyresmaximering även ett besittningsskydd.
Existerar för närvarande i Edert land någon form av hyresmaximering motsvarande de i Sverige förekommande formerna eller någon annan? Finns någon form av besittningsskydd?
2. Vilken hyressättningspolitik tillämpas för närvarande av offentligt ägda och kooperativa bostadsföretag?
3. Om regler angående hyresmaximering avvecklats efter det andra världskriget, hur genomfördes avvecklingen? Var den successiv? Skedde den tidigare och/eller snabbare i vissa geografiska områden, för vissa kategorier av hus eller fastighetsägare, för vissa årgångar?
4. Vilka svårigheter och problem uppstod i samband med avvecklingen? Administrativa problem? Sociala följdverkningar, t. ex. avhysningar?
5. Hur stor var hyreshöjningen i olika delar av bostadsbeståndet de närmaste åren efter avvecklingen?
6. Vidtog myndigheterna några åtgärder för att reducera uppkommande svårigheter eller motverka den inträdande hyresstegringen? Infördes särskild beskattning av fastighetsägare eller hyresskatt i någon form? Infördes subventioner till vissa hushållstyper, såsom barnfamiljer, pensionärer, handikappade? Vilken form hade dessa åtgärder?
7. Hur har nyproduktionen av bostäder i fråga om volym och sammansättning (med avseende på fördelning på lägenhetsstorlekar) utvecklats efter hyresmaximeringens slopande? Hur har produktionskostnaderna utvecklats?
8. Hur har reparationsvolymen utvecklats efter hyresmaximeringens slopande?
9. Har särskilda åtgärder i samband med hyresmaximeringens slopande vidtagits för att påverka bostadsproduktionens storlek och sammansättning?
10 Andra kommentarer och upplysningar i anslutning till hyresmaximeringens hävande och verkningarna härav?

Frågorna i formuläret har i de erhållna svaren och de kompletterande upplysningarna beaktats i olika grad. Det har icke alltid varit möjligt att besvara de ställda frågorna, vare sig detta berott på sakläget eller på att önskade uppgifter ej erhållits. De följande, till omfattningen något varierande redogörelserna har begränsats till ett försök att återge innehållet i den inhämtade informationen.

Danmark

I det följande återges det i Boligministeriet utarbetade svaret på frågeformuläret.[1]

[1] Härvid har vissa detaljhänvisningar till bilagt material strukits och på två ställen — punkt 7 och punkt 10 — några uppgifter från sådant material införts i texten.

Ad. 1.

I lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse af 5. april 1965, findes en række midlertidige bestemmelser om huslejekontrol, boliganvisning m. v. Udviklingen er nærmere beskrevet i vedlagte betænkning om arbejdet i det af boligministeren nedsatte lejelovsudvalg af 1964. De gældende midlertidige regler har følgende omfang:

a. Der gælder — bortset fra visse tofamilieshuse — et almindeligt opsigelsesforbud overalt, medmindre kommunalbestyrelsen i kommuner med færre end 9 000 indbyggere beslutter, at det skal afløses af 3- og 5-årige uopsigelsesperioder. Sådan beslutning er truffet i ialt 17 kommuner.

Opsigelsesforbudet findes i lovens § 64. Udlejeren kan dog i visse undtagelsestilfælde foretage opsigelse, jfr. lovens § 65.

b. Huslejestoppet, jfr. lovens kap. XVIII, gælder i samtlige kommuner med mere end 9 000 indbyggere, dog at kommunalbestyrelsen i kommuner (byområder) med indtil 30 000 indbyggere kan beslutte at ophæve reglerne herom i kommunen. Kun 3 kommuner, der hver har godt 9 000 indbyggere, har truffet beslutning herom.

I landets øvrige ca. 1 200 kommuner med indtil 9 000 indbyggere kan huslejestoppet indføres ved kommunal beslutning. Sådan beslutning er for tiden truffet i 90 kommuner.

c. Boliganvisningsreglerne, jfr. lovens kap. XXI, er i kraft i de fleste af de kommuner, der har huslejestop.

d. Reglerne om forbud mod sammenlæggning og nedlæggelse af lejligheder i lovens kap. XXII er stort set gældende overalt, hvor huslejestoppet gælder. Herudover har et ikke ubetydeligt antal småkommuner, navnlig på øerne, fastholdt disse regler helt eller delvist.

e. Reglerne om kontrol ved lejen i enkeltværelser i lovens kap. XX kan kun sættes i kraft i kommuner (byområder) med mere end 30 000 indbyggere. Reglerne er indført i ca. halvdelen af disse kommuner.

I sociale boligforetagender og privat byggeri med statsstøtte er lejefastsættelsen ens over hele landet. Lejen fastsættes i disse ejendomme efter omkostningerne ved driften af den enkelte ejendom, således at lejeforhøjelser — efter godkendelse af kommunalbestyrelsen — kan gennemføres, når det er nødvendigt til dækning af stigninger i driftsudgifterne.

Ad 2.

Man anvender fortsat en omkostningsbestemt leje. I forbindelse med den fortsatte normalisering af boligmarkedet, jfr. besvarelsen af spørgsmål 10, er der fremsat tanker om gennemførelse af lejeforhøjelser også i de sociale boligforetagenders ældre ejendomme, hvis leje er lavere end markedslejen, men spørgsmålet herom er endnu ikke afklaret.

Ad. 3.

En gennemgang af de forskellige lejeloves midlertidige bestemmelser findes i ovennævnte betænkning. Som det fremgår heraf, er der successivt sket lejeforhøjelser i den ældre boligmasse, og samtidig hermed er flere og flere områder af landet undtaget fra huslejekontrollen. I de områder af landet, hvor huslejereguleringen er gældende, er der tilladt lejeforhøjelser i forhold til lejen i 1939 eller, for senere opførte ejendomme, ved første udlejning. Ved fastsættelsen af størrelsen af disse lejeforhøjelser er der taget hensyn til det lejedes benyttelse, således at der er givet større lejeforhøjelser i erhvervslejemål end i boliglejemål. End-

videre tages der hensyn til ejendommens alder. Man har her gennemført regler, der sikrer, at lejeforhøjelser i gamle, dårlige lejligheder ikke bliver for store, jfr. lejelovens § 113, stk. 6. Endvidere er procentsatserne for lejeforhøjelser mindre i ejendomme opført efter 1939 som følge af den højere udgangsleje i disse ejendomme. Ejendomme med centralvarme giver mulighed for en beskeden yderligere lejeforhøjelse. Den procentuelle lejeforhøjelses størrelse er endelig afhængig af, om lejeren eller udlejeren har pligt til at vedligeholde lejligheden.

Siden 1962 har der været mulighed for, at ejeren kan opnå en yderligere procentuel lejeforhøjelse ved genudlejning. Denne lejeforhøjelse bortfalder dog ved en senere generel procentforhøjelse i ejendommen.

For en normal førkrigslejlighed med centralvarme er der ialt tilladt lejeforhøjelser på 65 pct. af 1939-lejen. Hertil kommer forhøjelser på grundlag af bl. a. skatter o. lign. Disse forhøjelser andrager gennemsnitlig ca. 35 pct. af 1939-lejen, således at lejen i normalt førkrigsbyggeri er fordoblet.

Ad 4 og 5.

Boligministeriet er ikke bekendt med, at der i væsentligt omfang er opstået problemer i de områder, hvor lejelovens midlertidige bestemmelser er blevet ophævet helt eller delvis, eller med lejens størrelse efter genudlejning, idet der i de pågældende områder ikke er tale om boligmangel. Det gældende opsigelsesforbud har til følge, at lejeforhøjelser her kun kan gennemføres ved frivillig aftale mellem ejer og lejer samt ved lejeledighed.

Ad 6.

I hovedstaden og i købstæderne[2] gennemførtes der i 1955 og 1958 en ekstraordinær ejendomsskyld og ekstraordinær grundskyld ud over de skatteforhøjelser, der er nødvendige til dækning af kommunernes udgiftsstigninger. Denne beskatning, der fortsat opkræves, andrager årligt ca. 17 pct. af 1939-lejen. Herudover er der ikke pålagt afgifter til det offentlige med henblik på huslejetilpasning.

I 1958 indførtes adgang til huslejetilskud til familier med børn i den ældre boligmasse for at afbøde virkningen af de dengang gennemførte procentuelle lejeforhøjelser og skatteforhøjelser. Reglerne herom findes i kap. X i lov om boligbyggeri, jfr. lovbekendtgørelse af 15. juni 1965. Huslejetilskuddet er afhængigt af familiens størrelse og husstandens skattepligtige indkomst samt lejens størrelse. Der blev ikke givet regler for huslejetilskud til pensionister og invalider, der bor i den ældre boligmasse, men de kommunale sociale udvalg fik øget mulighed for efter behov i det enkelte tilfælde at yde kontante tillæg til pensionen til pensionister og invalider, der har vanskeligt ved selv at klare deres boligudgifter. Denne skønsmæssige ordning er fra 1. april 1965 afløst af en mere generel, hvorefter folke-, invalide- og enkepensionister, der er mindrebemidlede og ikke bor i en pensionistbolig, får et større pensionstillæg.

Ad 7.

For de fuldførte lejligheder i byer og større bymæssige bebyggelser foreligger der oplysninger om fordelingen af lejligheder efter antal værelser (køkken er ikke medregnet som værelse).

Den mest almindelige lejlighedstype fuldført i 1950'erne har været 3-rums lejligheder (1 værelse og 2 kamre og 2 værelser med 1 kammer). Denne lejlighedstype omfattede i begyndelsen af 1950'erne 42 pct. af det samlede antal fuld-

[2] Städerna till skillnad från landskommunerna.

førte lejligheder i nybyggeriet, men denne procentvise andel er i 1960'erne faldet til ca. 30 pct.

Derimod har antallet af fuldførte lejligheder med 4 rum både absolut og relativt været stigende, og 4-rums lejligheder har i 1960'erne været den almindeligste lejlighedstype, omfattende ca. 40 pct. af boligbyggeriet, ligesom der også af den endnu større lejlighedstype er blevet fuldført en stigende andel i de seneste år.

Denne udvikling må ses på baggrund af, at parcelhusbyggeriet er blevet så stærkt forøget i de senere år. I byer m. v. er parcelhusbyggeriet således blevet fordoblet fra 1958 til 1964, medens antal lejligheder i flerefamiliehuse kun er steget med ca. 50 pct.

Af de mindste lejlighedstyper, 1 værelse med køkken eller med kogeinstallation eller adgang til fælleskøkken, er der i de senere år blevet fuldført et forholdsvis stort antal, hvilket bl. a. skyldes det store kollegiebyggeri i disse år.

Det av Det statistiske departement beregnede byggeomkostningsindeks var kun svagt stigende fra 1955 til udgangen av 1960, hvor indekset var 13 pct. højere end i 1955, svarende til en årlig stigning på 2—3 pct. I de følgende år, 1961—1964, er indekset steget med 26 pct. ialt eller ca. 6 pct. årlig. Opdelingen af byggeomkostningsindekset på materialepriser og arbejdsløn viser stærkere stigning i udgiften til arbejdsløn end til materialer.

Ad 8.

Ved lejeloven af 1955, hvor der blev givet tilladelse til at forhøje lejen med 15 pct. af den pr. 1. september 1939 gældende leje, bestemtes det, at ejeren til opfyldelse af sin kontraktmæssige pligt til indvendig vedligeholdelse, hvilket er defineret som maling, tapetsering og hvidtning, skulle afsætte 10 pct. af 1939-lejen på en vedligeholdelseskonto. Dette er senere forhøjet, således at der nu til opfyldelse af pligten til indvendig vedligeholdelse skal afsættes 8—10 pct. af den til enhver tid gældende leje, jfr. lejelovens § 67.

I de områder af landet, hvor huslejestoppet gælder, skal der til udvendig vedligeholdelse, hvorved forstås al anden vedligeholdelse end maling, tapetsering og hvidtning, afsættes 2—5 pct. af den til enhver tid gældende leje. I modsætning til kontoordningen for indvendig vedligeholdelse er de på kontoen for udvendig vedligeholdelse afsatte beløb ikke nogen målestok for omfanget af den udvendige vedligeholdelse, som skal foretages, og medfører ikke nogen indskrænkning i udlejerens pligt til at holde ejendommen forsvarligt ved lige. Formålet er at sikre, at en del af de gennemførte lejeforhøjelser giver sig udslag i en forbedret vedligeholdelse.

Ad 9.

Hovedprincippet i den siden 1958 gennemførte lovgivning har været at sikre den gradvise overgang fra statsfinansiering til privatfinansiering, og der har ligeledes været politisk enighed om at virke for et større boligbyggeri. Siden 1958 har der fundet en væsentlig udvidelse af boligbyggeriet sted. For hele landet under eet er antal fuldførte lejligheder steget fra 24 400 i 1958 til 45 900 i 1964.

På grund af den almindelige økonomiske udvikling og beskæftigelsessituation har man siden 1960 måttet regulere boligbyggeriet i de større byområder. Det er derfor i særlig grad det privat finansierede parcelhusbyggeri (med forholdsvis store lejlighedstyper), som er blevet forøget siden 1958, medens etagehusbyggeriet (med gennemgående mindre lejlighedstyper end i parcelhusbyggeriet) bl. a. på grund af reguleringen af boligbyggeriet i byområderne har haft en mindre stigning end parcelhusbyggeriet.

Ad 10.

Den gældende lejelov udløber med udgangen af marts måned 1967. De foreløbige politiske retningslinier for den kommende lovgivning er angivet i betænkning af 24. marts 1965 fra et folketingsudvalg. Et nyt parlamentarisk lejeudvalg er nedsat, men har endnu ikke afgivet betænkning.

I januari 1966 träffades mellan de fyra stora partierna (Socialdemokratiet, Konservative, Venstre och Radikale Venstre) en överenskommelse i bostadsfrågan, som dels innehåller riktlinjer för ett successivt upphävande av hyresregleringen, dels berör förutsättningarna för den fortsatta nyproduktionen av bostäder. Man hoppas att lagförslag grundade på principerna i överenskommelsen skall kunna utarbetas under innevarande folketingsår.

Här skall avslutningsvis i korthet lämnas en redogörelse för de överenskomna huvudsynpunkterna på hyresregleringens upphävande.

Man räknar med en »normaliseringsperiod» på åtta år. Utgångspunkten för denna skall erhållas genom en värdering av alla lägenheter (och affärslokaler) i orter där hyresstopp ännu gäller. Vid denna värdering, som skall beakta lägenheternas ålder, läge, kvalitet, utrustning och tillstånd m. m., skall förutsättas att balans råder mellan tillgång och efterfrågan. Den nuvarande knappheten på bostäder skall alltså icke påverka värderingen. Förbättringar som genomförts på hyresgästs egen bekostnad skall värderas särskilt och icke beaktas i det normala hyresvärde, vari värderingen skall utmynna. (På motsvarande sätt behandlas en affärslokals good-will.) Hyreshus tillkomna före år 1900 tas med i värderingen endast på framställning av fastighetsägarna. Värderingen skall göras av särskilda organ, i vilka kommunen, fastighetsägarna och hyresgästerna skall vara företrädda.

Skillnaden mellan de hyror som blir resultatet av värderingen och nu utgående hyror skall ligga till grund för en successiv hyreshöjning under den åttaåriga normaliseringsperioden, nämligen så att den årliga höjningen motsvarar en åttondel av nämnda skillnad. Den årliga hyreshöjningen får dock icke överstiga 600 kronor eller sammanlagt för hela normaliseringsperioden 4 800 kronor. Å andra sidan skall en årlig höjning med minst 120 kronor kunna begäras, förutsatt att höjning över huvud taget skall äga rum. När halva normaliseringsperioden gått till ända kan hyran vid ingående av nya hyresavtal höjas till det genom värderingen fastställda beloppet.

Senast två år före åttaårsperiodens slut skall kommun ta ställning till frågan om bostadsmarknadsläget möjliggör en övergång till fri hyressättning vid periodens slut eller dessförinnan. Eventuellt kan kommun besluta att en ny värdering skall göras.

Under folketingsåret 1973/74 skall lagstiftningen rörande normaliseringen tas upp till omprövning.

De inkomster som blir en följd av under normaliseringsperioden medgivna hyreshöjningar skall, när det gäller ägarna till privata hyreshus, användas på följande sätt. En fjärdedel skall användas till fastighetsunderhåll, en fjärdedel får fritt disponeras av fastighetsägarna, och den återstående hälften skall inbetalas till ett särskilt kreditinstitut, i vars styrelse det allmänna, fastighetsägarna och hyresgästerna skall vara företrädda. Kreditinstitutet skall använda pengarna för beviljande av lån, dels till ombyggnad och modernisering, dels till köp av obligationer emitterade av kreditinstitut som beviljar tertiärlån till bostadsbyggandet. För det sistnämnda syftet förutsättes större delen av medlen komma till användning. De på angivet sätt bundna beloppen skall under 15 år förräntas på de villkor kreditinstituts drift möjliggör. Beloppen skall därefter återbetalas till fastighetsägarna under de följande 20 åren.

Vad de allmännyttiga bostadsföretagen beträffar skall de kunna disponera 30 % av de höjda hyresinkomsterna till bestridande av sina driftkostnader, medan återstående 70 % skall inbetalas till en riksfond och användas för att finansiellt stödja det fortsatta allmännyttiga bostadsbyggandet genom helt eller delvis ränte- och amorteringsfria lån under den åttaåriga normaliseringsperioden.

Finland

Den för några år sedan avskaffade hyresregleringen i Finland hade införts 1941, även om vissa ingripanden på hyresmarknaden hade blivit nödvändiga redan under de föregående åren efter krigsutbrottet 1939. Regleringen omfattade alla städer och köpingar och så småningom dessutom över hälften av landskommunerna. Den avsåg icke endast hyresmaximering och uppsägningsförbud (med vissa undantag) utan tidvis även ransonering och obligatorisk bostadsförmedling. År 1944 nödgades man tvångsplacera bostadslösa människor i såväl egnahem och aktielägenheter som hyresbostäder enligt principen visst bostadsutrymme per person, en åtgärd som icke kunde helt upphävas förrän 1954.

Hyrorna låstes från början vid 1939 års nivå, som i städerna var sjunkande på grund av befolkningens flykt i fruktan för ett storkrig. De justerades i fortsättningen genom ett stort antal generella höjningar. Dessa var emellertid icke tillräckliga för att kompensera de starkt stigande förvaltningskostnaderna. Den växande spänningen mellan medgiven hyra och årliga kostnader föranledde ägare till hyresfastigheter att sälja lägenheterna som aktielägenheter till de boende eller inflyttande. Byggandet av nya hyreshus upphörde. Lägenheter försvann också från hyresmarknaden genom rivning och i andra former. Därtill kom att övrigt bostadsbyggande var otillräckligt, och bostadsbristen förvärrades.

År 1949 infördes statliga sekundärlån till starkt subventionerad ränta, beviljade av den för ändamålet inrättade organisationen ARAVA (statens bostadsproduktionskommission). Dessutom infördes fullständig skattefrihet för nyproduktionen under tio år. Skattefrihet beviljades även för ränteavkastningen av lån placerade i bostadsproduktionen. Samtidigt beslöts att alla hyresbostäder tillkomna efter den 31 december 1948 skulle vara undantagna från hyresregleringen. Genom de vidtagna åtgärderna stimulerades det på privat initiativ grundade hyreshusbyggandet, som så småningom kom att dominera bostadsproduktionen; det beräknades i början av 1963 motsvara 55 à 60 % av totalproduktionen i lägenheter räknat.

En regional avveckling av hyresregleringen påbörjades 1954, och på vissa orter upphävdes den obligatoriska bostadsförmedlingen, dvs. hyresvärden fick åter rätt att vid flyttning själv välja ny hyresgäst. De generella hyreshöjningarna kompletterades 1957 med möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att överenskomma om högre hyra än den fastställda. Hyresnämnderna fick också möjlighet att godkänna särskild hyreshöjning med hänsyn tagen till lägenhetens beräknade hyresvärde. När överenskommelse ej kunde nås mellan avtalsparterna justerade hyresnämnderna hyrorna till en högre nivå. Härigenom stimulerades fastighetsägarna att utföra tidigare starkt eftersatta underhållsarbeten.

Genom beslut av 1958 års riksdag upphävdes hyresregleringen helt för lägenhet, från vilken hyresgäst avflyttade efter den 1 januari 1958, vilket i praktiken innebar att den obligatoriska bostadsförmedlingen upphävdes på de orter där den ännu tillämpades.

Så småningom hade hyresregleringen, som 1950 hade varit i kraft på hundratals orter, upphävts utom i de tre största städerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo, där den ännu gällde år 1960. Året därpå befriades Åbo och från och med ingången av år 1962 även Tammerfors och Helsingfors.

Huvudstaden representerade dock ett kapitel för sig. Bristen på hyresbostäder gjorde sig alltjämt starkt gällande. Genom en undantagslag av den 30 december 1961, dagen innan den senaste regleringslagen upphörde att gälla, bestämdes att hyresavtal rörande bostadslägenhet i Helsingfors med en yta av högst 100 m² icke fick uppsägas före den 1 maj 1962, såvida icke hyresgästen hade förverkat hyresrätten. Därefter skulle till utgången av år 1962 gälla tre månaders uppsägning från utgången av den månad, under vilken uppsägningen hade skett. En liknande bestämmelse upprepades genom en lag i juli 1962 och därpå grundat regeringsbeslut. Det gällde nu bostadslägenhet i Helsingfors med en yta av högst 80 m², för vilken vid uppsägning mellan den 1 maj och den 1 oktober 1962 flyttningsdagen skulle uppskjutas sex månader utöver vad som eljest skulle ha gällt. I praktiken innebar detta att de sista hyresgäster som uppsagts från hyresreglerade bostäder hade att flytta först den 1 mars 1963.

För Helsingfors stad infördes den 31 maj 1963 ytterligare en särlagstiftning, en lag om hyresjämkning. Den trädde i kraft den 1 juli och skulle endast gälla till utgången av 1964. Dess giltighet har icke förlängts.

Lagen syftade till att jämka hyran för bostadslägenhet i Helsingfors till sådant belopp att den icke skulle avvika från de skäliga hyror som i allmänhet utgår för lägenheter av likartat bruks- och hyresvärde. Hänsyn skulle därvid icke tas till det förhållandet att på grund av bristande utbud av hyresbostäder för fria lägenheter kanske erbjöds och betalades högre hyror än vid hyresförhållanden som hade varat en längre tid. Det skulle ankomma på socialministeriet att minst en gång om året göra de undersökningar som behövdes som underlag för rekommendationer om de hyror som för olika slag av lägenheter borde anses skäliga. Rådhusrätten skulle slutligen avgöra jämkningsärende på talan av hyresvärd eller hyresgäst. För frivillig jämkning vid tvister om hyresbelopp skulle regeringen tillsätta ett särskilt jämkningsorgan med en opartisk ordförande och två ledamöter, av vilka den ena skulle företräda hyresvärdskretsar och den andra hyresgästkretsar. Om hyresgästen blivit uppsagd därför att han begärt underhandlingar om jämkning, skulle denna uppsägning vara ogiltig. Sedan ärendet slutbehandlats skulle en uppsägningstid av minst fyra månader iakttagas.

Tillämpningen av denna lag fick icke någon större praktisk betydelse. Hos rådhusrätten anhängiggjordes ej mer än 500 à 600 ärenden. Ibland fastställde rätten en högre hyra än den som hade rekommenderats av en enhällig tremannanämnd. Risken att tvingas flytta fyra månader efter ärendes slutliga avgörande torde ha lett till att många hyresgäster hellre betalade en för hög hyra än att göra anmälan till jämkningsorganet.

För alla hyresavtal gäller efter hyresregleringens upphävande Hyreslagen av den 10 februari 1961. I dess 39 § föreskrives följande. Om hyresvärd sagt upp hyresgäst, av annan orsak än att denne förverkat sin hyresrätt, och om det skulle befinnas att hyresgästen eller medlemmarna av hans familj »komme i nödställt läge», därest han vore tvungen att flytta på flyttningsdagen, kan domstolen på orten på hyresgästens yrkande förordna om uppskov med avflyttningen, dock högst sex månader. På synnerliga skäl kan rätten förordna om nytt uppskov, dock med högst tre månader. Sådant uppskov må dock icke medges om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande olägenhet eller skada.

Det måste tolkas som ett symptom på det alltjämt besvärande hyresmarknadsläget i Helsingfors att riksdagen två gånger fattat beslut om komplettering av med stöd av hyreslagen i vissa fall». Detta skedde första gången 1962 (lag av 28 december). Den korta lagtexten föreskriver att rätten vid handläggning av under år 1963 anhängiggjort ärende angående uppskov med avflyttning från bostads- 39 § hyreslagen genom att antaga en »lag om framskjutande av flyttningsdag

lägenhet inom Helsingfors stads område må samtycka till sådant uppskov »enbart även på den grund, att anskaffningen av annan bostad skulle bereda hyresgästen eller medlemmar av hans familj betydande svårigheter». Exakt samma bestämmelse infördes genom lag den 30 december 1965, denna gång avseende under år 1966 anhängiggjort ärende etc. (Att motsvarande lagstiftning icke föreligger för de mellanliggande åren kan möjligen sammanhänga med att dylik hyresreglerande lagstiftning i Finland förutsätter grundlagsändring enl. 67 § riksdagsordningen och att förutsättningen härför är att minst 1/6 av riksdagens ledamöter begär en sådan ändring, vilket kanske icke varit fallet.)

Det förefaller uppenbart att den praktiska betydelsen av 39 § hyreslagen i hög grad blir beroende av hur denna »undantagsbestämmelse» med dess allmänna tal om »nöställt läge» tolkas av domstolarna. I varje fall synes denna paragraf vara det enda som finns kvar av det under hyresregleringsperioden gällande besittningsskyddet (uppsägningsförbudet).

Hyresutvecklingen efter hyresregleringens upphävande må i korthet belysas med några uppgifter hämtade ur Byråns för social forskning preliminära redovisning av den senaste årliga hyresundersökningen. Denna grundar sig på uppgifter insamlade i september 1965 om bostadshyror i samtliga städer och köpingar. Statistiken omfattade 17 200 lägenheter. Man skiljer mellan »ugnsvärmelägenheter» och »centralvärmelägenheter (med uppvärmningskostnader)». Man har också anledning att i princip hålla isär tre olika hyresnivåer, nämligen en för »gamla» hyresbostäder färdigställda före den 1 januari 1949, en för lägenheter finansierade med statligt stöd (ARAVA-produktionen) och en för fritt finansierade lägenheter färdigställda efter utgången av år 1948.

För de centralvärmelägenheter som färdigställts före den 1 januari 1949 i alla städer och köpingar var enligt hyresundersökningarna åren 1961—65 den genomsnittliga hyresökningen september 1961—september 1965 46 %. För samtliga centralvärmelägenheter i nämnda orter var under samma tid den genomsnittliga hyreshöjningen 26 %. Motsvarande procenttal var här för Helsingfors 34 och för Tammerfors 15.

Den genomsnittliga hyreshöjningen från september 1964 till september 1965 för samtliga centralvärmelägenheter var 4,6 %. Motsvarande procenttal i gruppen centralvärmehus för lägenheter färdigställda före år 1949, under åren 1949—60 och under åren 1961—63 var resp. 6,7, 4,7 och 2,9.

Hyrorna steg mycket kännbart i de lägenheter, i vilka den nuvarande hyresgästen hade flyttat in först år 1965. I gruppen centralvärmelägenheter färdigställda före år 1949 steg hyrorna med 12,6 %, där hyresgästen hade flyttat in under år 1965, och med 5,8 %, om han hade flyttat in under tidigare år. För Helsingfors var motsvarande två procenttal 13,3 och 6,5.

Det må upprepas att alla de lämnade uppgifterna om hyresförändringar är medeltal. Spridningen kring dessa kan naturligtvis ha varit betydande.

I något över 15 000 av de 17 200 lägenheter, för vilka uppgifter om hyrorna inhämtades i september 1965, var hyran densamma som i september 1964 för 61 % av lägenheterna, för en fjärdedel av lägenheterna steg den med högst 14 % och för mer än en åttondel med minst 15 %.

Naturligtvis har hyresregleringens och därmed uppsägningsförbudets upphävande föranlett åtskilliga uppsägningar och vräkningar men knappast den stora uppsägningsvåg man på regleringsvänligt håll väntat sig. Finlands fastighetsägarförbund har direkt sökt påverka sina medlemmar att iakttaga moderation, men alla hyresfastighetsägare tillhör ej organisationen. Och naturligtvis har man icke kunnat förhindra uppkomsten av åtskilliga individuellt ömmande fall.

Vad vräkningsfrekvensen beträffar uppger sig exekutionsverket i Helsingfors

icke ha kunnat observera någon märklig ökning. Under de senaste åren har enligt verkets uppgift antalet avhysningar uppgått till 700 à 750 per år. Begärda avhysningar återkallas ytterst sällan. Fastighetsägarförbundet har uppgivit att under regleringsperioden det totala antalet vräkningar i hela landet brukade uppgå till 2 000—2 500 per år. Orsakerna har då varit hyresgästernas förseelser, fastighetsägares intresse av egen bostad och punktsanering.

Helsingfors stad söker genom sin bostadsbyrå hjälpa dem som på grund av uppsägning blir utan bostad, men resurserna är begränsade och långt ifrån tillräckliga. Vad man förfogar över är en årlig produktion av storleksordningen 700 à 800 lägenheter som finansierats genom lån till ca 50 % från vardera ARAVA och beträffande återstoden från staden själv och från privata kreditinstitut. Man inriktar sig på att öka tillgången på litet större lägenheter. Antalet ansökningar är omkring tio gånger större än det antal lägenheter man kan fördela efter en omsorgsfull jämförande prövning av de sökandes situation på grundval av mångsidigt inhämtade uppgifter härom.

Den enda form av direkt hyresreducerande subvention som förekommer i Finland är familjebostadsbidrag, som ännu icke beviljats i någon större omfattning. I Helsingfors uppges ca 1 500 familjer erhålla detta bidrag.

Riksdagen har under våren 1966 genomfört en ny lagstiftning om bl. a. dels successiv utvidgning av statens finansiella stöd till bostadsbyggandet, till en större andel av produktionen, som dessutom förutsättes successivt öka enligt ett program aveende en totalproduktion av 500 000 lägenheter under den närmaste tioårsperioden, dels ett utbyggande av systemet med familjebostadsbidrag. Man skall också eftersträva en större andel familjebostäder i produktionen, och dessa bör omfatta tre rum och kök. Man vill även öka småhusbyggandets andel.

Utvecklingen av byggnadskostnaderna framgår av den i ECE:s »Annual Bulletin on Housing and Building Statistics for Europe 1964» publicerade indexserien (Input) för byggnadskostnadernas i bostadsproduktionen. Enligt denna (1953 = 100) hade indextalet, som 1960 var 121, för år 1964 stigit till 149.

Belgien

I stort sett kan man säga att det i Belgien sedan 1957 icke finns hyresreglerande bestämmelser. Hyrornas höjd bestäms av förhållandena på marknaden. Ett studium av denna uppges visa att tillgången överstiger efterfrågan med 4 à 5 %, dvs. betydligt mer än den marginal på 3 % som brukar anses tillräcklig för att denna speciella marknad skall kunna fungera smidigt.

Det är emellertid nödvändigt att nämna två undantag från systemet med fria hyror:

1. Hyran i s. k. sociala bostäder bestäms enligt särskilda regler. Med »sociala bostäder» avses här bostäder (i såväl enfamiljshus som flerfamiljshus) som byggts och hyrts ut av företag av allmännyttig karaktär i kooperativ eller aktiebolagsform, godkända av La Société Nationale du Logement (SNL), ett halvstatligt organ med uppgift att medverka till produktion (genom de godkända företagen) och finansiering (inkl. statlig subventionering) av bostäder med låga hyror. Beträffande hyressättningen gäller följande.

a. För bostäder tillkomna före den 10 maj 1940 (då Belgien kom med i andra världskriget) har hyrorna fastställts till belopp som motsvarar 200—350 % av hyran den 1 augusti 1939.

b. För bostäder tillkomna efter den 10 maj 1940 fastställs hyran, som skall

täcka de årliga kapital- och driftkostnaderna, så att den motsvarar 3,25—4,25 % av produktionskostnaderna (tomt- och byggnadskostnader).

Den sålunda fastställda grundhyran höjs med beaktande av förändringar i hyresgästernas inkomster. Höjningen får dock icke överstiga 60 %. När det gäller bostäder belägna i större samhällen, såsom Antwerpen, Bryssel, Charleroi, Gent och Liège, får hyresgästernas inkomster överstiga de eljest tillämpade inkomst strecken med 10 %. Hyresgästernas inkomster kontrolleras vart tredje år.

2. Det andra undantaget från fri marknadshyra hänför sig till en lag av den 29 januari 1964 med en mycket begränsad tillämpning beträffande såväl tid som föremål. Dels upphör den att gälla med utgången av år 1966, dels gäller den endast hyrorna för mycket anspråkslösa småhus byggda före den 10 maj 1940, beträffande vilka hyresavtal slutits före den 1 oktober 1962. Lagen föreskriver bl. a. att hyresgästen, om hyran efter sistnämnda datum höjts utöver vad som gällde enligt hyreskontraktet, kan hos domstol (juge de paix) begära omprövning av denna höjning.

Frånsett de två undantagen från fri marknadshyra åtnjuter varje hyresgäst, oavsett vilken bostad det gäller, lagligt skydd mot omotiverad uppsägning av hyreskontraktet.

Den i etapper genomförda avvecklingen av under kriget införd hyresreglering har inneburit att lagstiftningen föreskrivit undantagsbestämmelser för olika kategorier av bostäder, varvid det närmast synes ha varit fråga om beaktande av lokalt och med bostadsstandarden varierande hyresnivåer. Dessutom har olika kategorier av hyresgäster skyddats mot uppsägning av hyreskontrakt. Detta har gällt familjeförsörjare med många barn, invalider och änkor, mödrar och minderåriga barn till medborgare som stupat under kriget.

Såvitt justitiedepartementet, på vilket det ankommit att utarbeta hyresregleringslagstiftningen, kan bedöma, har övergången från reglerade hyror till fri hyressättning kunnat ske praktiskt taget friktionsfritt, varav man drar slutsatsen att hyresregleringen icke längre hade någon uppgift att fylla.

Det existerar icke någon statistik som belyser hyresutvecklingen i Belgien. Det har redan inledningsvis framhållits att hyrorna i den fria sektorn bestäms av marknadsförhållandena (»lagen om tillgång och efterfrågan»). Man kan dock konstatera att en hyreshöjning ägt rum efter regleringens avveckling, särskilt sedan 1963 och framför allt i de senast tillkomna bostäderna. Denna höjning kan tillskrivas följande faktorer:

a. höjda taxeringsvärden för alla fastigheter, bebyggda eller ej; b. höjda levnadskostnader och framför allt höjda byggnadskostnader; c. konstant höjning av standarden i de nya bostäderna.

Vad de sociala bostäderna beträffar, kan man säga att hyrorna fram till de senaste åren förblivit stabila. Då emellertid dessa hyror fastställs i procent av produktionskostnaderna, förhåller det sig otvivelaktigt så att den kostnadsökning som ägt rum inom byggsektorn återverkat på hyresnivån för nybyggda sociala bostäder.

Delvis motverkas hyreshöjningen genom den förut nämnda lagen av den 29 januari 1964 beträffande hyrorna i vissa enklare bostäder.

Dessutom försöker de företag som bygger sociala bostäder att bromsa hyreshöjningen genom att nedbringa sina administrationskostnader ävensom genom att bedriva en markpolitik som verkar dämpande på produktionskostnaderna. De söker nämligen skaffa sig markreserver för byggnadsändamål för att delvis undgå resultatet av markspekulationen. De försöker också motverka ökade produktionskostnader och därigenom höjda hyror för de sociala bostäderna genom gruppbyggande och industriella byggnadsmetoder, framför allt användning av

prefabricerade byggnadselement. De nämnda företagen söker vidare motverka hyreshöjningen genom att inom ramen för sina finansiella resurser bygga största möjliga antal sociala bostäder och därmed öka det totala utbudet på bostadsmarknaden.

Staten har såsom ett led i bekämpandet av inflationen i juli 1963 vidtagit vissa restriktiva åtgärder, bl. a. genom att fastställa en maximal prishöjningskoefficient för offentliga entreprenader. Till följd av denna bestämmelse har La Société Nationale du Logement tvingats att 1963 och 1964 underkänna alltför höga entreprenadkostnader och infordra nya anbud.

Någon speciell fastighetsbeskattning, utöver den som grundas på taxeringsvärdena, har icke införts i Belgien.

Vissa kategorier av medborgare kan erhålla olika slag av hyressubvention. Socialvårdsmyndigheterna har möjlighet att bevilja bidrag till mindre bemedlade för betalning av hyran. Ägare av vissa bostadshus med låga taxeringsvärden — maximibeloppen varierar med kommunens storlek — kan erhålla tioårig befrielse från en preliminär fastighetsavgift (précompte immobilier). För bostad uthyrd till krigsinvalid som åtnjuter lagstadgad krigsskadepension kan hyran reduceras med ett belopp motsvarande en femtedel av nämnda preliminära fastighetsavgift. För bostad uthyrd till familjeförsörjare med minst två barn i livet kan hyran reduceras med ett belopp, som för varje barn motsvarar 10 % av den preliminära fastighetsavgiften. Härvid räknas barn, som deltagit i kriget eller motståndsrörelsen eller blivit politisk fånge och som bevisligen stupat eller försvunnit under striderna 1914—1918 och 1940—1945, som om det ännu vore i livet. Samma hyresreduktion kan beviljas familjer till civila krigsoffer i samma omständigheter.

För social bostad (tillhörande bostadsföretag godkänt av SNL) uthyrd till familjeförsörjare med flera barn kan hyran reduceras med 10—50 % beroende på barnantalet.

Byggnadskostnadsutvecklingen uppges endast kunna belysas genom en indexberäkning hos SNL. Indexbudgeten avser ett genomsnittligt SNL-hus byggt 1950. Enligt denna indexberäkning hade kostnaderna under tiden 1950—1964 stigit med 51,44 %.

Någon statistik rörande reparationsvolymens utveckling föreligger icke.

Inga särskilda åtgärder har vidtagits för att påverka bostadsproduktionens omfattning och inriktning utöver anpassningen till marknadsefterfrågan.

England

I England, där tidigare hyresregleringsåtgärder aldrig helt hunnit upphävas under mellankrigstiden, återinfördes full hyreskontroll över hela fältet vid andra världskrigets utbrott. Hyresregleringen var en ofrånkomlig följd den bostadsbrist som blev resultatet av flygräderna och sammanbrottet för den normala bostadsproduktionen.

Frånsett det partiella upphävande av denna hyresreglering som genomfördes enligt den på den konservativa regeringens initiativ tillkomna lagen härom 1957, varom mera i det följande, gäller regleringen för närvarande omkring 2,25 milj. hyresbostäder. (Uppgiften torde avse Storbritannien. Bostadsbeståndet i hela det förenade konungariket, alltså inkl. Nordirland, vid slutet av 1964 uppskattas till ca 17,6 milj. lägenheter.) Antalet sjunker dock stadigt på grund av den långsamma (creeping) avveckling som äger rum enligt 1957 års lag, nämligen när ett hyresavtal utlöper, t. ex. därför att hyresgästen avlider eller på eget initiativ flyttar.

De nu reglerade hyrorna är i allmänhet maximerade i viss proportion till 1956 års fastighetstaxeringsvärden. Det förekommer variationer beroende på vem som har ansvaret för reparation och utsmyckning, och höjning kan ske på grund av ökade kostnader för olika slag av service och genomförda förbättringsarbeten.

I de hyreskontrollerade bostäderna åtnjuter hyresgästerna ett betydande besittningsskydd (security of tenure). En hyresvärd kan icke åter ta en lägenhet i besittning med mindre han erhållit ett domstolsbeslut härom. Och ett sådant beslut förutsätter antingen att domstolen övertygats om att hyresgästen kan erhålla en lämplig alternativ bostad eller att något av ett begränsat antal skäl kan konstateras tillämpligt, varav de viktigaste är följande tre:

1. att hyresgästen ligger efter med betalningen av hyran eller på annat sätt brutit mot villkoren i hyreskontraktet;
2. att han uppför sig på ett för grannarna störande sätt eller
3. att hyresvärden rimligen har behov av lägenheten för någon av sina anställda.

Domstolen måste därutöver vara övertygad om att beslut om uppsägning är skäligt.

I fråga om möblerade hyresbostäder tillämpas sedan 1946 ett system, som innebär att särskilda hyresdomstolar fastställer hyran på ansökan av hyresvärd eller hyresgäst. Dessa domstolar kan också föreskriva besittningsskydd för perioder om upp till tre månader åt gången. Gäller hyresavtal längre perioder, tillämpas vad som anförts beträffande hyrorna, men då kan besittningsskydd ej ges.

Kommunerna (local authorities) har laglig rätt att förvalta sina egna hus och lägenheter. Frånsett skyldigheten att finna täckning för sina kostnader har de frihet att sätta de hyror de vill, förutsatt att de icke är oskäliga. Det föreligger därför betydande variationer i hyresnivån för jämförliga bostäder olika områden emellan. Nästan alla kommunalt byggda bostäder uppfyller villkoren för en statlig subvention, vartill kommer att åtskilliga kommuner beviljar egna subventioner, som finansieras medelst den kommunala fastighetsskatten. Dessutom tillämpar omkring 40 % av kommunerna ett hyresrabattsystem för hyresgäster med små inkomster. Det finns inget lagligen föreskrivet besittningsskydd för hyresgäster i kommunala bostäder, men förutsatt att de ordentligt betalar hyran, åtnjuter de i praktiken ett betydande besittningsskydd.

Allmännyttiga bostadsföretag (non-profit making housing associations) har tillkommit för välgörande ändamål och under senare år för anskaffning av egnahem och hyresbostäder till kostnadshyror. Deras tillgång på eget kapital varierar starkt; åtskilliga mottar donationer, andra erhåller statlig subvention. De är icke underkastade hyreskontroll men väl en viss kommunal insyn. Beträffande besittningsskydd gäller detsamma som för de kommunala bostäderna, skydd i praktiken ehuru utan grund i hyreslagstiftningen.

När 1957 års lag (the Rent Act of 1957) infördes, hade man kunnat konstatera att det totala antalet befintliga lägenheter översteg det totala antal hushåll som förutsattes behöva en egen lägenhet, varav man ansåg sig kunna dra slutsatsen, att bostadsbristen under och efter kriget i stort sett hade eliminerats.

1957 års lag innebar att i det närmaste 400 000 lägenheter undantogs från tidigare hyreskontroll. Detta skedde genom att de beloppsgränser i proportion till fastighetstaxeringsvärdena, inom vilka regleringen tidigare tillämpades, sänktes — i något varierande grad i London, Skottland och landet i övrigt. Man genomförde alltså en avveckling av regleringen för ett stort antal lägenheter på en gång (block de-control). Men dessutom skulle, såsom redan nämnts, avvecklingen av hyreskontrollen genomföras i fråga om alla nya hyresavtal inom de nya, lägre maximeringsgränserna (creeping de-control). Det sagda gällde alla delar av landet.

Det har visat sig att bostadsmarknadsläget i bortåt ett halvt dussin stora tätortsområden (conurbations) helt naturligt icke kommer till adekvat uttryck i totaluppgifter för hela landet. I dessa områden, och särskilt i London, råder fortfarande höggradig knapphet på hyresbostäder till hyror inom räckhåll för dem som behöver sådana. Anskaffningen av bostäder har icke kunnat hålla takten med tillväxten av sysselsättningen i dessa områden.

Enligt 1961 års folk- och bostadsräkning fanns det i England och Wales 60 000 och i Skottland 18 000 fler lägenheter än hushåll (hushållsbegreppet definieras oberoende av lägenhetsbegreppet). Samtidigt utgjorde emellertid lägenhetsantalet i förhållande till antalet hushåll i London endast 89,3 %, i Birmingham 96,1 %, i Liverpool 95,3 %, i Manchester 98,0 % och i Glasgow 98,3 %. Därtill kommer att dessa procenttal ju ingenting säger om de befintliga bostädernas standard eller om trycket av efterfrågan på bättre bostäder. Och det är trycket av den totala efterfrågan som driver upp hyrorna och åstadkommer irritation i förhållandet mellan hyresgäster och hyresvärdar.

Ökningen av antalet egnahem under de senaste 14 åren har icke förbättrat situationen utan snarare försämrat den genom att stimulera husägare att sälja sina hus till höga priser i stället för att hyra ut dem. Den totala tillgången på privata hyresbostäder har under samma tid stadigt sjunkit.

Man hade hoppats att tillämpningen av 1957 års lag skulle minska bostadsbristen genom att avlägsna motivet till underbeläggning av befintliga bostäder, kvarboende i större lägenheter än som behövs, och att hyrorna så småningom skulle stabiliseras. Redan genomförandet av den första avvecklingsetappen (block de-control; se ovan), avsedd att följas av flera liknande, klargjorde att återvändandet till fri bostadsmarknad vid rådande knapphet på bostäder icke motsvarade de optimistiska förväntningarna. Man gick därför icke vidare med det nämnda avvecklingsprogrammet. Den långsamma avvecklingen av hyreskontrollen (creeping de-control) fick dock fortsätta.

De socialt ogynnsamma verkningarna av den påbörjade avvecklingen av hyresregleringen föranledde den konservativa regeringen att tillsätta en kommitté, under ordförandeskap av Sir Milner Holland, med uppgift att undersöka marknaden för hyresbostäder och förhållandet mellan hyresgäster och hyresvärdar i Stor-London. Kommitténs rapport publicerades i mars 1965 och har för den nuvarande regeringen blivit en bekräftelse av dess uppfattning om angelägenheten av en ny lagstiftning för att återställa besittningsskyddet och reglera hyrorna.

Tillgången på uppgifter om hyresutvecklingen är mycket begränsad. Rapporter har publicerats om resultatet av begränsade sample-undersökningar. Dessa visar att hyrorna i icke hyreskontrollerade, omöblerade bostäder under perioden 1959—1964 (dvs. sedan 1957 års lag börjat tillämpas) i genomsnitt stigit med ca 8 % om året i Stor-London och med ca 6 % om året i övriga delar av England och Wales.

1957 års lag föreskrev att, när hyreskontrollen upphörde för en lägenhet, uppsägning till avflyttning icke skulle få ske under en period av 15 månader, utom under vissa strängt begränsade förutsättningar. Under denna period skulle hyran icke få ändras, såvitt icke hyresvärden drabbades av högre kommunal fastighetsskatt eller hyresgäst och hyresvärd träffade nytt hyresavtal för en tid av minst tre år. Innan 15-månadersperioden utlöpt, antogs en ny provisorisk lag (the Landlord and Tenant /Temporary Provisions/ Act 1958). Enligt denna lag, som förblev gällande under tre år, skulle det vara lagligen förbjudet för en hyresvärd att utan beslut av domstol åter ta i besittning en från hyreskontrollen fri lägenhet. Domstolen skulle kunna uppskjuta verkställandet av sådant beslut för en tid av tre till nio månader.

Inom den årliga bostadsproduktionen i Storbritannien (dvs. England, Wales

och Skottland) har under de senaste 10 åren en betydande förskjutning ägt rum i fråga om fördelningen på offentliga och privata byggherrar, vilket framgår av följande uppgifter för år 1964.

	Offentliga byggherrar	Privata byggherrar	Totalproduktionen
Antal lägenheter	156 000	218 000	374 000
Indextal (1955=100)	71,5	192,9	118,0

Det må tilläggas att de privata byggherrarnas produktion till allra största delen utgörs av egnahem. Frånsett mycket dyra bostäder kommer alltså produktionen av hyresbostäder på kommuner och allmännyttiga bostadsföretag och bör enligt den nuvarande regeringens uppfattning ankomma på dem.

Under de första efterkrigsåren dominerades den årliga bostadsproduktionen av lägenheter med tre sovrum. Därefter har en förskjutning ägt rum till förmån för framför allt smålägenheter med endast ett sovrum såsom en följd av vidtagna åtgärder för anskaffning av bostäder för gamla. Förskjutningen framgår av nedanstående procentuella fördelning av årsproduktionen på lägenhetstyper. Uppgifterna avser Storbritannien.

	Antal sovrum			
	1	2	3	4 eller flera
Genomsnitt för perioden 1945—56 (%)	8	30	59	3
År 1964 (%)	27	39	32	2

Byggnadskostnadsutvecklingen belyses av uppgiften att genomsnittskostnaderna för ett kommunbyggt enfamiljshus (council house) med tre sovrum ökat från 1 442 pund år 1955 till 2 432 pund år 1964 eller med 68,7 %.

Den nuvarande regeringen har föreslagit en ny lag i syfte att dels återställa det genom 1957 års lag underminerade besittningsskyddet, dels lägga grunden till bättre relationer mellan hyresvärd och hyresgäst genom införande av ett nytt och flexibelt system för hyresreglering. Den följande redogörelsen för lagförslaget grundar sig på regeringens White Paper till parlamentet i mars 1965 under rubriken »Rents and Security of Tenure: The Rent Bill».

Besittningsskydd kommer att ges alla hyresgäster i det bestånd av hyresbostäder, där hyresreglering efter den nya lagens ikraftträdande kommer att tillämpas, vilket blir väsentligen samma område som före 1957. Regeringen bemyndigas emellertid enligt den nya lagen att avveckla regleringen i sådana delar av landet, där knapphet på hyresbostäder ej längre råder. Man räknar med att det finns sådana områden, men i avsaknad av full information anser man det vara riktigt att från början tillämpa både besittningsskydd och hyresreglering överallt och att upphäva hyreskontrollen först när erfarenheten visat, att detta kan göras utan risk för bakslag.

Hyresregleringen och det därmed förbundna besittningsskyddet kommer emellertid icke att gälla generellt för alla hyresbostäder. En del kommer att falla utanför enligt de i lagen givna definitionerna. Och för offentligt ägda hyresbostäder gäller ju icke hyresregleringen. Vidare kommer så småningom vissa områ-

den att successivt befrias från hyreskontrollen. Alla hyresgäster kommer emellertid att ges lagligt skydd mot vräkning. Detta anser regeringen vara en grundläggande mänsklig rättighet, som bör ingå som ett led i en permanent lagstiftning rörande förhållandet mellan parterna på hyresmarknaden.

En temporär lag om skydd mot vräkning infördes 1964 (the Protection from Eviction Act 1964) och upphör att gälla med utgången av 1965. Enligt denna lag blev det förbjudet för ägare av fastighet att tilltvinga sig besittning av uthyrd lägenhet utan medgivande av domstol. Genom att uppskjuta verkställandet av beslut härom upp till 12 månader kunde domstolen förlänga vräkningsskyddet. Enligt den nya lagen blir vräkning från varje slag av hyresbostäder förbjuden utan domstols medgivande, vilket redan nu är fallet i Skottland.

Med det nya regleringssystemet vill man försöka undvika den stelhet och de anomalier som utmärkte den tidigare hyreskontrollen. Man har eftersträvat en metod för hyressättning som, vid givet besittningsskydd, skulle resultera i hyror som både hyresvärd och hyresgäst finner skäliga och som från tid till annan skall kunna revideras. Definitionen av »skälig hyra» i en situation, där fria förhandlingar mellan parterna är uteslutna på grund av knappheten på bostäder, medges vara ett svårt problem. Man kan icke utan vidare sätta de tillåtna hyrorna i relation till den faktiska hyresnivån inom ett område, då detta skulle innebära att man konserverade höga knapphetshyror. Inverkan av knapphetssituationen på rådande hyresnivå skall i princip icke beaktas. Däremot alla andra omständigheter, såsom bostadens ålder, allmänna karaktär och läge ävensom underhållet.

Den första uppgiften blir att ompröva de hyror som satts under den tid regleringen varit avvecklad och att reducera dem som blivit oskäligt höga till en rimlig nivå. Man vill på allt sätt uppmuntra hyresvärdar och hyresgäster att själva komma överens om den skäliga hyran. Hyresgästernas förhandlingsposition är avsedd att stärkas dels genom besittningsskyddet och dels genom förbud mot varje höjning av den gällande hyran, utom av specificerade skäl. Man hoppas att det skall bli normal praxis att parterna kommer överens. I den mån emellertid så icke blir fallet, förutsätts att de skall kunna konsultera för ändamålet tillsatta tjänstemän inom lokala områden (rent officers). Om parterna icke kan acceptera den uppfattning sådan tjänsteman gör gällande, uteslutande såsom rådgivande service, skall de kunna hänskjuta problemet till lokala hyressättningsnämnder (rent assessment committees) tillsatta av vederbörande minister. Normalt skall dessa nämnder ha tre ledamöter, varav en värderingsexpert och en jurist. Nämnden fastställer slutligt den skäliga hyran, och över dess beslut skall man icke kunna besvära sig.

Hyror, som fastställts antingen genom parternas accepterande av den rådgivande tjänstemannens förslag eller i sista hand genom beslut av hyressättningsnämnden, skall registreras. Sannolikt kommer parterna att önska få den hyra, varom de själva enats, godkänd och registrerad. Registrerad hyra skall icke, utom av i lagen specificerade skäl, kunna ändras under en period av tre år från datum för registreringen. Samma procedur skall gälla hyra vid ny upplåtelse av hyresbostad.

När i fortsättningen hyresavtal utlöper för lägenhet, som varit hyreskontrollerad och enligt 1957 års lag skulle bli befriad från denna kontroll, skall när lägenheten på nytt hyrs ut den nya hyresregleringen tillämpas. Detta innebär att hyror satta enligt den tidigare gällande regleringen skall kunna omprövas. Det nya systemet måste dock i första hand genomföras beträffande hyresavtal som för närvarande faller utanför regleringen. Avsikten är att man så småningom, när härför erforderlig administrativ kapacitet står till förfogande, skall successivt och områdesvis ompröva redan reglerade hyror.

Möblerade hyresbostäder skall även i fortsättningen vara föremål för de härför avsedda särskilda hyresdomstolarnas jurisdiktion. De perioder om upp till tre månader, för vilka besittningsskydd för närvarande kan ges, skall emellertid förlängas till sex månader. När sådant besittningsskydd upphör, skall emellertid också hyresgäster i möblerade bostäder åtnjuta lagligt skydd mot vräkning.

Enligt den nya lagen skall varje försök att skrämma eller på annat sätt söka påverka hyresgäst att uppge sina lagliga rättigheter vara straffbart med böter (första gången 100 pund, vid upprepning 500 pund) eller sex månaders fängelse eller båda delarna. Denna bestämmelse har sin motsvarighet i New Yorks polisförordning, något som Milner Holland-kommittén fäste uppmärksamheten på.

Den nya lagen kommer att omedelbart bistå dem som nu skräms av otrygghet. Den kommer också att göra det möjligt för dem som betalar orimligt höga hyror att få dem reducerade. Regeringen hoppas också att lagen kommer att lägga grunden till bättre relationer mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta är emellertid ett problem som man anser bör bli föremål för fortsatt studium, mot bakgrunden av Milner Holland-rapporten, och eventuellt ytterligare lagstiftning.

Däremot kommer den nya lagen icke att avskaffa den rådande knappheten på hyresbostäder till låga hyror. Att försöka göra detta betraktar regeringen som den viktigaste uppgiften för sin bostadspolitik.

Det nya lagförslaget har sedermera antagits av parlamentet, och The Rent Act 1965 trädde i kraft under hösten 1965 utom reglerna för fastställande av »skälig hyra». Dessa skall börja tillämpas successivt efter särskilt beslut härom för olika områden.

Frankrike

En grundläggande åtskillnad görs i Frankrike mellan »gamla» bostäder, som tillkommit före den 1 september 1948, och »nya» bostäder, som färdigställts efter denna dag. Hyrorna i de »gamla» bostäderna är i princip underkastade kontroll, medan de i de »nya» bostäderna är helt fria.

Den franska bostadsmarknaden kan i själva verket, när det gäller hyresreglering, uppdelas på fyra sektorer.

En *första* sektor utgörs av de bostäder som är föremål för hyreskontroll i den meningen, att hyrorna är i lag fastställda. Hit hör det överväldigande flertalet av de »gamla» bostäderna. Lagstiftningen fixerar en grundhyra (prix de base) per m² lägenhetsyta för var och en av de kategorier, i vilka bostäderna indelas med hänsyn till varierande byggnads- och utrustningsstandard. Produkten av denna grundhyra per m² och den »korrigerade ytan», varmed förstås den faktiska ytan modifierad med hänsyn till variationerna i fråga om utrustningselement, fastighetsunderhåll och läge, konstituerar bostadens »hyresvärde» (la valeur locative). Hyran höjs årligen, i varierande grad beroende på vilken bostadskategori det är fråga om, till dess den når ett i lagen fixerat hyresvärde, vilket representerar den högsta tillåtna hyran.

Hyresgästerna i de hyreskontrollerade bostäderna är garanterade besittningsskydd genom »rätten att kvarstanna i bostaden» (le droit au maintien dans les lieux), varav de kommer i åtnjutande när hyreskontrakten utlöper. Fastighetsägaren kan emellertid under vissa förutsättningar motsätta sig denna rätt, framför allt genom att åberopa sitt behov att disponera bostaden för egen eller närståendes räkning.

En *andra* sektor utgörs av s. k. sociala bostäder med reglerad hyressättning. Det rör sig här om bostäder som byggts av organ för anskaffning av bostäder med låg hyra (organismes d'Habitation à Loyer Modéré, HLM), dvs. läns- eller

kommunala myndigheter, kooperativa bostadsföretag etc., som åtnjuter finansiellt stöd av allmänna medel.

Liksom för flertalet av de »gamla» bostäderna betingas hyran av den »korrigerade ytan». Skillnaden är emellertid den att lagstiftningen icke fixerar en enda grundhyra per m² utan i stället fastställer ett minimi- och ett maximibelopp, varvid utgångspunkten tas i de lokalt varierande byggnadsentreprenadkostnaderna för bostaden. Inom det sålunda fastställda utrymmet väljer byggherren fritt den grundhyra som behövs för täckning av de årliga kostnaderna.

Hyresgästerna i de sociala bostäderna åtnjuter samma besittningsskydd som gäller för den första sektorn.

En *tredje* sektor utgörs av bostäder, vilkas ägare förbundit sig, på grund av det finansieringsstöd de erhållit, att i sin hyressättning icke överskrida en viss »takhyra» (loyer-plafond). Denna sektor omfattar *dels* ett visst antal billiga familjebostäder (logements economiques et familiaux), vilkas byggherrar mellan 1960 och 1964 erhållit ett särskilt lån från den franska hypoteksbanken (Credit Foncier de France) på förmånligare villkor än i öppna marknaden, *dels* alla hyresbostäder, vilkas byggherrar efter den 1 januari 1964 erhållit ett särskilt lån av samma slag.

Takhyran, som delvis kan justeras med beaktande av förändringarna i en officiell index för byggnadskostnaderna, fastställes i lånekontraktet.

En *fjärde* sektor slutligen utgörs av de bostäder, för vilka hyressättningen är helt fri. Den omfattar såväl »gamla» som »nya» bostäder.

När det gäller »gamla» bostäder, rör det sig om ett begränsat antal lägenheter, för vilka hyreskontrollen upphävts genom lagstiftnings- och regleringsbestämmelser sedan 1959. Kontraktsfriheten har framför allt återställts *dels* i fråga om redan löpande eller nyingångna hyresavtal i kommuner med mindre än 4 000 invånare, *dels* i fråga om uteslutande nyingångna hyresavtal, utan några särskilda villkor, i kommuner med 4 000—10 000 invånare och, under särskilda förutsättningar (beträffande underhåll, utrustning och kontraktstidens längd), i de största kommunerna.

För »nya» bostäder gäller den fria hyressättningen med två undantag, nämligen om bostäderna tillhör antingen den *andra* sektorn (»sociala bostäder») eller den *tredje* (bostäder med »takhyra»). Beträffande hyran för vissa »billiga familjebostäder», byggda med hjälp av särskilda lån beviljade före den 1 januari 1964, gäller likväl att hyresmaximeringen (»takhyran») efter den 31 december 1967 upphör i olika områden som fastställs genom regeringsbeslut.

I den mån man återgått till fri hyressättning för »gamla» bostäder, gäller i allmänhet att den »progressiva» och »selektiva» återgången (se ovan om fjärde sektorn) icke medfört några allvarliga störningar på hyresmarknaden. De små kommunerna, där hyresregleringen helt upphävts, har nämligen icke drabbats av någon bostadskris, och fristållandet av lägenheter som skulle kunna fritt uthyras är sällsynt i de större kommunerna.

Franska staten beviljar hyresbidrag (allocation de loyer) åt äldre personer med inkomster som understiger ett lagligen fastställt belopp. Hyresbidraget uppgår till 75 % av den egentliga bostadshyra (loyer principal) som bidragstagaren har att betala.

För övrigt erhåller familjer med allmänna barnbidrag, som av sina inkomster använder en viss minimiprocent till hyran och vilkas bostad uppfyller vissa villkor i fråga om hygien och rymlighet, ett bostadsbidrag (allocation de logement), vars storlek varierar i motsatt riktning mot inkomsterna.

I de större städerna är hyrorna till övervägande delen reglerade i någon av de former som representeras av de första tre i det föregående nämnda sektorerna.

Det ökade bostadsbyggandet, som nödvändiggjorts av den demografiska utvecklingen och den inre omflyttningen samt för att ersätta undermålig bebyggelse, har till största delen varit förknippat med finansiellt stöd från statens sida.

De åtgärder som sedan 1948 vidtagits för höjning av reglerade bostadshyror eller för återgång till fri hyressättning har gjort det möjligt att reparera ett stort antal fastigheter. De är emellertid helt otillräckliga för att garantera en modernisering av hela det gamla fastighetsbeståndet.

Holland

I Holland är det överväldigande antalet hyreslägenheter alltjämt föremål för hyreskontroll. Hyresregleringen infördes efter Hollands indragande i andra världskriget i maj 1940, och hyrorna i befintliga lägenheter låstes vid den nivå som då var rådande. Hyreskontroll tillämpas dessutom i den med statligt stöd finansierade bostadsproduktionen efter kriget, vilket gäller större delen av bostadsbyggandet. Under åren 1945—1964 färdigställdes i det närmaste 1,2 milj. nya lägenheter. Av dessa hade endast något mer än 10 % tillkommit utan statligt stöd. Dessa fritt finansierade lägenheter fördelar sig — liksom privatbyggda lägenheter med statligt stöd — på egnahem och hyreslägenheter. Det är endast de senare för vilka hyressättningen är fri. Under åren 1963 och 1964 representerade de 7 à 8 % av årsproduktionen och 20—30 % av hela antalet fritt finansierade bostäder.

Samtliga hyresgäster, alltså oavsett om hyran är reglerad eller ej, åtnjuter besittningsskydd. I den mån tvist uppstår mellan hyresgäst och hyresvärd rörande tolkningen av gällande hyresregleringsbestämmelser, kan den hänskjutas till de rådgivande hyresnämnderna, varav det finns minst en i vart och ett av områdena för de 62 distriktsdomstolarna i Holland. I dessa nämnder är hyresgäster och fastighetsägare i samma grad representerade.

Generell hyreshöjning har genomförts sju gånger. Första gången skedde detta 1951, då hyresnivån för förkrigslägenheter lyftes ca 15 %. Näst sista generella hyreshöjningen ägde rum 1962 med resultat att hyrorna i förkrigslägenheterna kom att motsvara 246 % av hyresnivån 1940. Den sjunde höjningen företogs den 1 juli 1964 med 10 à 12,5 %, och hyresnivån för förkrigslägenheter motsvarar därefter ca 276 % av 1940 års nivå. Denna sista höjning tillämpades även på lägenheter tillkomna med statligt stöd under åren 1945—1956 såsom ett led i en successiv utjämning av den hyressplittring som blivit en följd av byggnadskostnadernas successiva stegring. I lägenheter färdigställda efter 1956 med statligt stöd höjdes hyrorna i den mån de var lägre än de nya hyrorna i lägenheter tillkomna före 1956. I samband med den senaste hyreshöjningen genomfördes en allmän kompensation av löner och sociala förmåner. Hyrespolitiken har över huvud taget utgjort ett integrerande led i den allmänna pris- och lönepolitik som förts av de varandra avlösande regeringarna.

Hyrorna i de lägenheter som tillkommit efter kriget med statligt stöd fastställs av bostadsministern.

För lägenheter byggda av kommuner och allmännyttiga bostadsföretag med statligt stöd — uteslutande hyreslägenheter — skall hyran motsvara de årliga kapital- och driftkostnaderna minskade med det årliga statsbidraget (se nedan).

Till privata hyresbostäder utgår årligt statsbidrag endast under förutsättning att hyrorna ej överstiger vissa maximibelopp så fastställda, att byggherren får skälig avkastning på sin kapitalinvestering.

Det statliga finansieringsstödet innebär i korthet följande. För kommuner och allmännyttiga bostadsföretag ställer staten hela den för produktionen behövliga krediten till förfogande i form av lån, som löper med 4 % ränta och amorteras under 50 år (för tomtkostnadsandelen under 75 år). Dessutom betalar staten

årliga subventioner för minskning av driftkostnaderna, varigenom hyran blir ännu lägre än till följd av lånevillkoren.

Privata byggherrar erhåller en kapitalsubvention samt årligt driftkostnadsbidrag som minskas i takt med sjunkande ränteutgifter. Till privatägda lägenheter utgår endast kapitalsubventioner med olika belopp för två kategorier av enfamiljshus beroende på husens kvalitet och kostnader.

Under vissa förutsättningar beträffande lägenheterna beviljas också en extra årlig subvention för att göra dessa lägenheter åtkomliga för hushåll med mycket begränsade inkomster.

Det understryks att hyressubventionerna i Holland är knutna till lägenheterna och icke till familjerna (hushållen) med beaktande av dessas inkomster, såsom fallet är i vissa andra västeuropeiska länder. En övergång till ett sådant system av »subjektiva» subventioner har varit föremål för utredning men icke föranlett någon åtgärd.

Om efter en generell hyreshöjning för förkrigslägenheter hyrorna i efterkrigslägenheter med statligt stöd kommit att vara lägre, har också dessa hyror höjts till samma nivå genom minskning i motsvarande grad av tidigare utgående årligt driftkostnadsbidrag.

Genom en ändring i lagstiftningen om hyrorna år 1960 bemyndigades regeringen att påbörja en försiktig avveckling av hyresregleringen för vissa kategorier av bostäder. Regeringen har emellertid hittills icke gjort bruk av detta bemyndigande. Man är emellertid klar över att kombinationen av åtgärder för fördelning av lägenheter (enligt principerna i en 1947 antagen lag härom och genom för ändamålet upprättade lokala organ), hyreskontroll, besittningsskydd och subventioner till nybyggda bostäder endast har temporär karaktär. De nämnda åtgärderna bör upphöra, så snart bostadsmarknadsläget så medger. Men detta kommer icke att vara fallet samtidigt i hela landet. Man räknar med en tidskrävande process, som kan börja i de minsta kommunerna och kommer att kunna avslutas först långt senare i större städer och andra bebyggelsecentra i snabb utveckling. Den totala kvantitativa bostadsbristen (lägenhetsunderskottet) till skillnad från de betydande kvalitativa bristerna i bostadsbeståndet antas f. n. i enlighet med vissa beräkningar ha en omfattning av storleksordningen 200 000 lägenheter jämfört med ett befintligt bestånd på ca 3 milj. lägenheter.

Byggnadskostnadernas utveckling belyses av den outputindexserie som publiceras i den av FN:s ekonomiska kommission för Europa utgivna Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe. Den hänför sig till lägenhetskostnaderna per m^3 byggnadsvolym. I denna indexserie med basåret 1953 hade indextalet för 1960 stigit till 137. För 1964 hade motsvarande tal stigit till 176.

År 1963 aktualiserades i Holland de med byggnadsindustrin förbundna problemen, vartill i hög grad bidrog en publikation av bostadsministern som handlade om »en mångsidig och expansiv byggnadspolitik». I sin analys av situationen konstaterade ministern, dels att den rådande spänningen mellan byggnadsbehov och byggnadskapacitet utgjorde ett strukturproblem, dels att man inom rimlig tid ämnade söka åstadkomma en utökning av byggnadskapaciteten. En politik i detta syfte formulerades i fyra allmänna punkter: a) Det gällde att höja byggnadsarbetarnas sociala och ekonomiska ställning. b) I den allmänna lokaliseringspolitiken måste kapacitets- och produktionsförutsättningarna beaktas. c) Föreliggande potentiell byggnadskapacitet måste aktiveras. d) Den alarmerande byggnadskostnadsstegringen måste motverkas. Programmet konkretiserades i ett flertal åtgärder, bl. a. höjda löner för byggnadsarbetarna, lägenhetstilldelning till byggnadsarbetare engagerade i den fortsatta nyproduktionen, byggande under ogynnsam väderlek, framför allt vinterbyggande, åtgärder för ökad rekrytering

till byggnadsfacket etc. Den starka ökningen av lägenhetstillskottet under 1964 (rekord hittills) med icke mindre än 25 % bör delvis ses mot bakgrunden av den nämnda aktiviteten.

Hösten 1964 tillkännagav regeringen sina intentioner i fråga om den fortsatta bostadsbyggnads-, hyres- och subventionspolitiken inom ramen av den allmänna bostadspolitiken.

Man finner det nödvändigt att anpassa utbudet av bostäder till den efterfrågan man måste räkna med som en konsekvens av det fortsatta ekonomiska framåtskridandet, vilket är en tidsskrävande uppgift med hänsyn till den årliga produktionens begränsade andel av bostadsbeståndet. Den bristande rörlighet inom detta bestånd, som kännetecknar hushållen och som är en följd av bostadsbristen och den därav betingade hyresregleringen, innebär ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Detta har också lett till att man nödgats i alltför hög grad inrikta den subventionerade nyproduktionen på att tillgodose de ekonomiskt svagast ställda hushållen. Härigenom har en allmän höjning av kvalitetsstandarden i bostäderna kommit att släpa efter i förhållande till den ekonomiska utvecklingen på andra områden.

Man vill därför i den fortsatta bostadspolitiken a) eftersträva en avgjord höjning av kvaliteten i den fortsatta nyproduktionen; b) utjämna omotiverade hyresskillnader både inom det befintliga bostadsbeståndet och med avseende på nyproduktionen; c) utvidga subventionerna till de sociala bostäderna och d) stimulera en uppflyttning till högre standard på bostadsmarknaden.

För att tillgodose dessa syften avser man att väsentligt höja minimikraven på bostäder till vilka statligt stöd skall utgå. Vad hyrorna beträffar ämnar man dels genomföra nya generella hyreshöjningar om 10 % för de befintliga bostäderna både den 1 januari 1966 och den 1 januari 1967, dels öka subventionerna till den fortsatta nyproduktionen. Samtidigt skall man successivt avveckla beviljade subventioner under ca 10 år framåt med däremot svarande hyreshöjningar som följd. Slutligen ämnar man ställa subventioner till kommunernas förfogande att av dem användas för att hjälpa familjer och andra som behöver och önskar flytta till större och dyrare lägenheter och därigenom friställer billigare lägenheter åt andra.

Schweiz

I Schweiz har statsmakterna under åren 1964 och 1965 fattat viktiga beslut om slutgiltig avveckling av hittillsvarande hyresreglering till utgången av år 1969. Det tidsbestämda avvecklingsprogrammet bygger i allt väsentligt på förslag som framlades av den av förbundsregeringen (folkhushållningsministern) 1962 tillsatta bostadsbyggnadskommissionen i dess i oktober 1963 avlämnade betänkande om bostadsmarknaden och bostadsmarknadspolitiken (Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik). Detta betänkande, som allmänt karakteriserats som ett grundligt och systematiskt arbete, anses ha verkat i hög grad utjämnande på de mångåriga meningsmotsättningarna rörande hyresregleringen och ha underlättat den politiska kompromiss som det beslutade programmet innebär. De med regleringen förknippade problemen har analyserats i sitt bostadsmarknads- och samhällsekonomiska sammanhang. Den föreslagna, sedermera beslutade avvecklingen kompletteras med en ny lag om fortsatta och utvidgade åtgärder för att främja nyproduktionen av bostäder. Detta stöd omfattar åtgärder som syftar till att höja bostadsbyggandets produktivitet och främja en på längre sikt ändamålsenlig lokalisering av bebyggelsen genom riks-, regional och lokal planering; vidare åtgärder i samband med finansieringen i form av kreditgaranti för sekundärlån även-som — om ett tillräckligt omfattande bostadsbyggande skulle äventyras på grund

av kapitalmarknadsläget — lån från förbundet till finansieringsinstitut att användas för bostadslångivning inom ramen av ett totalbelopp om 600 milj. SFr (förbundsstaten kan dock slutgiltigt vidga ramen med ytterligare 400 SFr); slutligen åtgärder för att särskilt öka utbudet av bostäder med hyror och årskostnader som kan betalas av befolkningsgrupper med begränsade ekonomiska resurser (s. k. socialt bostadsbyggande). Man tänker härvid särskilt på pensionärer och barnrika familjer. Det sociala bostadsbyggandet omfattar därför både smålägenheter och större lägenheter, även i egnahem. Om subventionen i hyressänkande syfte, som är maximerad till 320 milj. SFr, mera i det följande. De angivna stödformerna får tillämpas längst t. o. m. den 31 dec. 1970. Beloppsramarna hänför sig alltså till den tidsperiod som då utlöper. Såväl programmet för hyresregleringens avveckling under en femårsperiod som de kompletterande bostadspolitiska åtgärderna förutsätter att förbundsstaten samtidigt för en energisk inflationsbekämpande konjunkturpolitik.

En redogörelse för det beslutade avvecklingsprogrammet bör lämpligen föregås av några upplysningar om den hittillsvarande regleringen.

Hyreskontroll infördes i Schweiz i september 1939. Den var till en början icke förbunden med uppsägningsskydd. Ett sådant ansågs ej behövas, då det ännu icke rådde någon brist på bostäder. Först efter två år, i oktober 1941, utfärdade förbundsregeringen bestämmelser om begränsning av rätten till uppsägning. Dels ville man skydda i militärtjänst inkallade familjefäder mot omotiverad uppsägning, dels undergick bostadsmarknadsläget en successiv skärpning. Tillämpningen av bestämmelserna skulle emellertid ankomma på de 25 kantonerna, antingen för ett helt kantonområde eller för vissa kommuner. Därigenom blev det möjligt att göra undantag för kommuner utan egentlig bostadsbrist. Fram till utgången av 1965 har det med hyreskontroll förbundna uppsägningsskyddet varit en fråga om beslut av vederbörande kanton.

Först 1953 erhöll förbundsregeringen parlamentets uppdrag att påbörja återvändandet till en fri bostadsmarknad genom olika former av »uppluckring» av hyreskontrollen, nämligen beslut om generella hyreshöjningar samt fristående av vissa kategorier av hyresobjekt och fullständigt upphävande av kontrollen regionalt eller lokalt.

En generell hyreshöjning om 10 % hade genomförts redan 1950 inom ramen för de under kriget tillkomna bestämmelserna. Under vart och ett av åren 1954, 1957 och 1961 genomfördes generella hyreshöjningar om 5 % och slutligen ytterligare en sådan höjning 1963 med 7 %. Sammanlagt har alltså hyresnivån i den hyreskontrollerade delen av bostadsbeståndet höjts med drygt 36 %.

Den viktigaste kategori av hyresobjekt som ställts utanför hyreskontrollen utgörs av alla nybyggda bostäder som färdigställts efter den 31 dec. 1946. Beslutet beträffande denna etapp fattades av förbundsförsamlingen 1953.

Det regionala upphävandet av hyreskontrollen påbörjades relativt sent. Sålunda upphävde regeringen 1958 hyreskontrollen i 43 kommuner. Nästa steg togs 1962 och 1963, då drygt 1 100 resp. drygt 400 kommuner befriades.

Genom beslut av förbundsförsamlingen 1960 om ett för ändamålet nödvändigt tillägg till författningen rörande tidsbegränsade priskontrollåtgärder (inbegripande fastighetshyror) och — efter vederbörlig folkomröstning — därpå grundat beslut infördes en ny form av »uppluckring» av den ursprungliga hyreskontrollen, nämligen dennas ersättande med hyresövervakning (Mietzinsüberwachung till skillnad från Mietkontrolle).

Skillnaden mellan hyreskontroll och hyresövervakning anges bl. a. på följande sätt. Hyreskontrollsystemet tillämpar principen om förbud med tillståndsförbehåll. I princip är hyreshöjning utöver nivån vid andra världskrigets utbrott för-

bjuden, men under vissa förutsättningar kan vederbörande myndigheter ge sitt tillstånd därtill, bevilja såväl individuell som generell hyreshöjning.

Hyresövervakningssystemet tillämpar metoden att ge tillstånd med förbudsförbehåll. Hyreshöjningar är i princip tillåtna men kan av vederbörande myndigheter under vissa förutsättningar begränsas eller förbjudas, antingen på begäran av hyresgästen eller på myndighetens eget initiativ.

Den första tillämpningen av den nya regleringsformen gjordes 1962, då regeringen ersatte den tidigare hyreskontrollen med hyresövervakning i inemot 1 400 kommuner. Samtidigt genomfördes samma förändring för alla affärslokaler i de områden, där hyreskontrollen icke kunde helt upphävas.

Vid införandet av hyresövervakningen var man klar över att den med nödvändighet måste kombineras med uppsägningsskydd, i detta fall genom direkt beslut av förbundsregeringen.

Vid utgången av 1964 — från det nya avvecklingsprogrammets synpunkt en betydelsefull tidpunkt, som kommer att framgå av fortsättningen på denna redogörelse — förelåg ur hyresregleringssynpunkt följande situation.

Kommuner		%
med hyreskontroll	422	13,6
med hyresövervakning	1 072	34,7
utan vare sig hyreskontroll eller hyresövervakning	1 598	51,7
Samtliga kommuner	3 092	100

Då hyreskontrollens bibehållande gällde städer och större orter, blev den procentuella fördelningen på de tre alternativen av boendefolkmängd och antal bebodda lägenheter en helt annan. (Lägenhetsantalet hänför sig till den 1 dec. 1960. Däri ingår de fr. o. m. 1947 nybyggda lägenheter som icke berörs av hyresregleringen, ävensom alla av ägare bebodda lägenheter.)

Kommuner	Boendefolkmängd	%	Antal lägenheter	%
med hyreskontroll	2 467 480	45,5	796 932	50,4
med hyresövervakning	1 781 988	32,8	485 594	30,7
utan vare sig hyreskontroll eller hyresövervakning	1 179 593	21,7	297 864	18,9
Samtliga kommuner	5 429 061	100	1 580 390	100

Med hänsyn till förekomsten av endast ett alternativ, en kombination av två eller av alla tre alternativen kunde de 25 kantonerna indelas i sju grupper. Helt utan vare sig hyreskontroll eller hyresövervakning var endast tre kantoner.

Hyresutvecklingen belyses i det förut nämnda betänkandet bl. a. genom två indexserier för hela landet med basåren 1939 och 1953. I båda särredovisas indextal avseende »gamla» bostäder resp. före år 1940 färdigställda bostäder. »Gamla» bostäder betyder i den första serien t. o. m. 1953 lägenheter, som färdigställts före år 1917, och fr. o. m. 1954 lägenheter färdigställda före år 1940. Här skall endast återges indextal för tre år.

År	Hyresindex (1939=100)		Hyresindex (1953=100)	
	Samtliga bostäder	Gamla bostäder	Samtliga bostäder	Före år 1940 färdigställda bostäder
1946	102,3	101,0		
1954	123,0	113,6	101,8	100,5
1963	168,2	138,7	139,2	122,7

Kommissionen påpekar bl. a. att uppgifterna om de fr. o. m. 1954 särredovisade bostäderna icke avser hyreskontrollerade bostäder tillkomna under åren 1940—1946 (för nya bostäder tillkomna fr. o. m. 1947 är ju hyressättningen fri) och att denna delserie därför ej är fullt representativ för utvecklingen av de kontrollerade hyrorna. Värre är emellertid, framhåller man, att uppgifterna om hyresförändringarna för de fr. o. m. 1940 färdigställda lägenheterna representerar en blandning av kontrollerade och fria hyror, vilket sannolikt innebär att de visar för lågt i fråga om den fria hyresutvecklingen. Avvikelsen från verkligheten blir dock mindre för varje år, och denna statistiska ofullkomlighet skall icke överdrivas, då de 1940—1946 tillkomna lägenheterna endast utgjorde 4 % av 1960 års lägenhetsbestånd. Av de — här ofullständigt återgivna — redovisade indexserierna framgår klart att diskrepansen mellan hyrorna för »gamla» och »nya» bostäder successivt ökar. Naturligtvis föreligger en betydande spridning beträffande hyresutvecklingen i olika kommuner. Sålunda varierade indextalet för samtliga lägenheter 1963 i de kommuner, från vilka uppgifter inhämtas — motsvarande indextalet 139,2 ovan för hela landet (1953 = 100) — mellan 125,0 (Bern, med hyreskontroll) och 167,4 (Uster, med hyresövervakning fr. o. m. 15 april 1962).

Byggnadskostnadsutvecklingen belyser kommissionen genom att fr. o. m. 1946 redovisa indextal dels ur »Zürcher Baukostenindex» (1939 = 100) och dels ur en grosshandelsprisindex för byggnadsmaterial, årsmedeltal (Aug. 1939 = 100). Här återges indextalen för fyra år.

År	Totala byggnadskostnader	Grosshandelspris för byggnadsmaterial
1946	177	171
1955	201	230
1962	258	269
1963	278	.

Vad bostadsmarknadsläget beträffar, hävdar man att det alltjämt råder besvärande bostadsbrist i de schweiziska storstäderna (med mera än 100 000 inv.), och i många andra kommuner. Efterkrigsutvecklingen har kännetecknats av att hela bostadsutbudet tagits i anspråk och att bostadsbyggandet fram till nuläget icke kunnat hålla takten med tillväxten i bostadsbehovet resp. bostadsefterfrågan. Någon möjlighet att ange bostadsbristens storlek har man icke. Uppgifter om antalet bostadssökande registreras icke av kommunerna. (Mot sådana registreringsuppgifter som mått på bostadsbristens storlek kan för övrigt berättigad kritik riktas.) Kommissionen redovisar utvecklingen av procentuella antalet lediga lägenheter i klart medvetande om dessa uppgifters brister. Man utgår från antagandet att hela bostadsutbudet är utnyttjat, om »ledighetsprocenten» icke uppgår till mer än 0,5. Det har den i stort sett icke gjort under hela efterkrigstiden. Ledighetsre-

serven har vidare visat sig öka med stigande produktion och tvärtom, varav man vid långsiktigt ökande bostadsproduktion kan sluta att efterfrågan ständigt har ökat.

För åren 1963 och 1964 har från folkhushållningsdepartementet erhållits följande uppgifter om ledighetsprocenten i olika kommungrupper.

Kommungrupp	1963	1964
Städer med 100 000 och fler inv.	0,02	0,03
Städer med 10 000—99 999 inv.	0,09	0,17
Kommuner med 5 000—9 999 inv.	0,25	0,42
Kommuner med 2 000—4 999 inv.	0,32	0,36

Bostadsbyggnadskommissionen har naturligtvis berört frågan om hyresregleringens roll för bostadsmarknadsutvecklingen. De två hyresnivåerna för »gamla» och »nya» bostäder och det växande avståndet mellan dem verkar förvisso både efterfrågestegrande och utbudsminskande. Kommissionen anser det icke möjligt att kvantitativt precisera dessa verkningar men tror för sin del att de betytt mindre för uppkomsten av efterfrågeöverskottet än övriga efterfrågebestämmande faktorer (befolkningsutvecklingen, inkomstökningen och förändringen i bostadsvanorna).

Den 31 dec. 1964 skulle det 1960 beslutade författningstillägget om vissa tidsbegränsade priskontrollåtgärder och de därpå grundade hyresreglerande åtgärderna upphöra att gälla. Detsamma var fallet med tidigare bestämmelser om offentligt stöd till bostadsbyggandet. Det var för att förbereda ett ställningstagande till dessa frågor som bostadsbyggnadskommissionen hade tillsatts.

I en omfattande proposition i mars 1964 rörande fortsatta tidsbegränsade priskontrollåtgärder behandlade regeringen kommissionens förslag till program för hyresregleringens avveckling och för stödet till bostadsbyggandet. Programmet bedömdes av regeringen som ett acceptablet försök att så måningom komma tillbaka till en fri bostadsmarknad och samtidigt åstadkomma en balanserad total bostadsmarknad (om än därmed icke samtidigt jämvikt på alla delmarknader, lokala och för olika lägenhetstyper), visserligen på en högre men samhällsekonomiskt godtagbar hyresnivå. I oktober samma år fattade förbundsförsamlingen beslut om det erforderliga författningstillägget. I dettas första artikel konstateras att förbundet kan utfärda föreskrifter dels om hyror, dels till skydd för hyresgäster. Bestämmelserna om hyror skall stegvis uppluckras, såvitt detta kan ske utan ekonomiskt störande verkningar och sociala olägenheter. I städerna Zürich, Bern, Basel, Lausanne och Genève samt deras grannkommuner skall hyreskontrollen senast vid utgången av år 1966 och i övriga kommuner senast den 1 januari 1965 ersättas med hyresövervakning. Förbundet kan delegera sina befogenheter på kantonerna. Författningstillägget godkändes med stor majoritet vid en obligatorisk folkomröstning i dec. 1964. Under en övergångstid t. o. m. den 31 dec. 1965 skulle tidigare bestämmelser gälla.

I en proposition i september 1964 framlade regeringen i allt väsentligt kommissionens förslag rörande främjandet av bostadsbyggandet, och i mars 1965 antog förbundsförsamlingen den nya lagen härom. Den förutsattes träda i kraft den 1 januari 1966. Här skall endast nämnas de subventioner till bostäder med låga hyror som ingår som ett led i de av lagen föreskrivna åtgärderna.

I regel får hyrorna »förbilligas» för 5 000 lägenheter om året (i bostadsbyggnadsprogrammet för åren 1961—1970 räknar man med en genomsnittlig årsproduktion av ca 50 000 lägenheter). Subventionen får endast ställas till förfogande

för bostäder som uppfyller vissa krav i fråga om kostnader, enkelhet, ändamålsenlighet och rationell planering och är avsedda för »familjer», även bostäder som kan förvärvas som egendom. Syftet är att uppnå hyror och årskostnader för ägare som kan betalas av dem, för vilka bostäderna är avsedda.

Subventionen har karaktär av årliga bidrag till kapitalförräntningen, och dessa bidrag får uppgå till 2/3 % av produktionskostnaderna. Gäller det bostäder för gamla om 1—2 rum, invalidbostäder ävensom bostäder om 5 och fler rum för barnrika familjer, kan subventionen höjas till 1 % av produktionskostnaderna. Den kan utgå under högst 20 år. Det för ändamålet maximerade totalbeloppet har nämnts i det föregående.

Den nämnda »hyresförbilligande» subventionen från förbundets sida förutsätter att vederbörande kanton beviljar ett minst dubbelt så stort bidrag. Nedsättning av bidraget kan beviljas en kanton med svaga finanser, om detsamma kan sägas om den kommun, i vilken de billiga bostäderna skall byggas. I så fall höjs förbundets bidrag i motsvarande grad, dock endast inom vissa angivna gränser.

Både förbundet och kantonerna kan under vissa förutsättningar lämna sina subventioner i annan form än som årliga bidrag till kapitalförräntningen därest effekten på hyrorna blir densamma.

Kantonernas bidrag kan till högst fyra femtedelar ersättas med bidrag från kommuner och andra offentliga organ, arbetsgivare, stiftelser och allmännyttiga organisationer.

I en proposition i mars 1965 föreslog regeringen de nya bestämmelser rörande hyresregleringens fortsatta genomförande resp. avveckling, vartill det nya författningstillägget syftade, även här väsentligen i enlighet med kommissionens program. De nya bestämmelserna antogs av förbundsförsamlingen i september 1965 och förutsätts träda i kraft den 1 januari 1966.

Undantagna från den fortsatta regleringen är naturligtvis alla t. o. m. den 31 dec. 1965 friställda hyror. Förutsatt att det kan ske utan ekonomiskt störande verkningar och sociala olägenheter, kan förbundsregeringen friställa ytterligare kategorier av hyresobjekt och, i samförstånd med kantonsregeringarna, upphäva regleringen regionalt eller lokalt. För att underlätta anpassningen av »uppluckringen» till behoven i enskilda kantoner kan förbundsregeringen delegera sina befogenheter på kantonregeringarna.

Hyressättningen i subventionerade bostäder skall godkännas av de subventionsbeviljande myndigheterna. (Subventioner har utgått sedan 1942.)

Hyreskontroll skall fortfarande tillämpas för lägenheter och enkelrum i städerna Basel, Genève och Lausanne samt i 22 grannkommuner till dessa, dock längst t. o. m. den 31 dec. 1966. Förbundsregeringen kan på framställning av vederbörande kantonregering redan tidigare ersätta hyreskontrollen med hyresövervakning i samtliga eller vissa kommuner. (Detta har tydligen under 1965 skett beträffande Bern och två grannkommuner samt Zürich.)

Hyreshöjningar för lägenheter och enkelrum i de angivna kommunerna med fortsatt hyreskontroll förutsätter särskilt tillstånd därtill. Betingelserna för sådana individuella eller generella hyreshöjningar är närmare specificerade.

Hyresövervakning beträffande bostäder och affärslokaler skall t. o. m. den 31 dec. 1969 tillämpas — utom där hyreskontroll fortfarande gäller — i alla kommuner, för vilka regleringen icke helt upphävts. Syftet med hyresövervakningen är att successivt möjliggöra en anpassning av hyressättningen till marknadsbetingelserna under samtidigt bekämpande av överdrivna krav på hyreshöjning. Avtalsfriheten skall återställas men missbruk av denna frihet förhindras. Hyresgästen skall skyddas mot obefogad uppsägning.

Hyresvärden kan, med vissa i det följande angivna förbehåll, höja hyran utan

att härför behöva anhålla om tillstånd av någon myndighet. Det åligger honom emellertid att på ett för ändamålet officiellt fastställt formulär underrätta hyresgästen om hyreshöjning och andra ändringar i hyresavtalet som direkt eller indirekt får karaktär av hyreshöjning. Ett duplettexemplar skall tillställas vederbörande myndighet (som förordnas av kantonsregeringarna). Formuläret innehåller alla erforderliga upplysningar om gällande bestämmelser rörande hyresövervakningen.

Bestämmelsen om användningen av det nämnda formuläret infördes av förbundsregeringen redan 1963, då man kommit till insikt om att hyresövervakningen icke kunde fungera tillfredsställande med mindre hyresgästen i tid blev orienterad om sina rättigheter och skyldigheter. Det har emellertid visat sig svårt att få bestämmelsen om formuläranvändningen respekterad i praktiken. I de nya av förbundet utfärdade bestämmelserna föreskrivs därför att hyreshöjning företagen utan användning av formuläret skall vara ogiltig.

Om hyresvärden kräver höjning av hyran med mer än 5 % under ett år, kan hyresgästen hos myndigheten inlägga gensaga häremot. Samma rättighet tillkommer honom också vid mindre hyreshöjning, om hyresvärden försummar bostadens underhåll eller övervältrar detta på hyresgästen. Så snart hyresgästen inlagt sin protest mot en hyreshöjning, upphör automatiskt eventuell uppsägning från hyresvärdens sida att gälla. Vid byte av hyresgäst har den nye samma rätt som den föregående att inlägga gensaga mot hyreshöjning.

Har hyresgäst inlagt gensaga mot planerad hyreshöjning, skall myndigheten i första hand försöka att förlika parterna. Misslyckas detta, ankommer det på myndigheten att fastställa den tillåtna hyran. Om myndigheten finner viss hyra orimligt hög, kan den också på eget initiativ ingripa och fastställa en lägre hyra. Enligt hittillsvarande praxis — och någon ändring synes icke ha ifrågasatts — är hyressättningen i fortsättningen undandragen parternas avtalsfrihet, så snart hyran en gång fastställts av myndigheten, vare sig detta skett till följd av hyresgästens gensaga mot hyreshöjning eller på grund av myndighetens eget ingripande. Ytterligare hyreshöjning förutsätter alltså myndighetens godkännande. Det ligger därför i hyresvärdens intresse att förebygga ingripande av myndigheten genom att icke ställa alltför bryska krav på hyreshöjning som framprovocerar hyresgästens gensaga resp. att gå med på en förlikning.

Genom myndighetens fastställelse av hyran förfaller hyresvärdens uppsägning, och hyresavtalet fortsätter att gälla med den fastställda hyran, som träder i kraft vid den av hyresvärden i uppsägningen avsedda tidpunkten.

Såsom redan tidigare framhållits, är det i fortsättningen förbundsregeringen som utfärdar bestämmelser om uppsägningsskydd i samband med såväl hyreskontroll som hyresövervakning.

Man kan fråga sig, varför man icke omedelbart över hela fältet ersatte den hittillsvarande hyreskontrollen med hyresövervakning. Svaret härpå torde vara att man hade för begränsad erfarenhet av den senare regleringsformen för att omedelbart våga införa den i storstadsområdena i en situation med rådande brist på bostäder. Man har ansett försiktigheten bjuda att låta hyreskontrollens återstående giltighetstid sammanfalla med tiden för igångsättning av åtgärder till bostadsbyggandets främjande enligt den nya lagen härom med särskild hänsyn till angelägenheten av att utbudet av bostäder med låga hyror ökas. När hyresövervakningen började tillämpas (1962), visste man icke om det skulle komma att finnas något uppsägningsskydd efter utgången av 1964. Detta skulle enligt en mera allmänt företrädd uppfattning förklara det begränsade antalet gensagor mot företagna hyreshöjningar, även om detta förhållande också tolkats som en bekräftelse på att endast mycket rimliga och därför accepterade hyreshöjningar genomförts.

Numera gäller ju uppsägningsskyddet så länge hyresövervakningen skall tillämpas.

Från den schweiziska fackföreningsrörelsens sida har föreslagits att uppsägningsskyddet borde göras generellt och permanent och m. a. o. tillämpas också på de fr. o. m. 1947 tillkomna nya bostäderna med fri hyressättning. Innan regeringen tar ställning till detta förslag, vill man avvakta resultatet av en närmare utredning av frågan, som uppdragits åt justitiedepartementet.

På frågan, om man i Schweiz övervägt att införa någon särskild beskattning av fastigheter i samband med förväntad hyreshöjning vid återvändande till fri hyresmarknad, är svaret att en sådan möjlighet över huvud taget icke varit föremål för diskussion. Tanken på en dylik beskattning av ökade inkomster för fastighetsägare framstår, har man framhållit, som omotiverad av följande skäl. Sedan hyreskontrollens införande 1939 har en stor del av det äldre bostadsbeståndet bytt ägare. Härvid har på grund av den starka efterfrågan fastighetspriser måst betalas som alls icke motsvarade de vid försäljningstillfället tillåtna hyrorna men väl i framtiden, till följd av högre hyror, förväntade högre inkomster. I dessa talrika fall har därför anpassningen av hyrorna till hyresnivån för nybyggda bostäder mer eller mindre karaktär av en utjämning av temporärt accepterade förluster.

Västtyskland

Den reglering av bostadsmarknaden (Wohnungszwangswirtschaft) i form av bostadsransonering, hyreskontroll och uppsägningsskydd, som infördes i Tyskland under första världskriget, hann aldrig upphävas under mellankrigstiden med dess betydande lägenhetsunderskott. Och andra världskriget, under vilket formerna för regleringen delvis skärptes, medförde ju en katastrofal försämring av bostadsförsörjningen. Bostadsproduktionen upphörde under krigsåren, och inemot hälften av bostadsbeståndet inom förbundsrepublikens område eller nära 5 milj. lägenheter förintades, gjordes obeboeliga eller skadades mer eller mindre svårt genom luftkriget och övriga stridshandlingar. Härtill kom att den fortsatta tillväxten i behovet av bostäder blev oerhört stark till följd av den omfattande flyktingströmmen från öster.

Det var därför först när man under senare hälften av 1950-talet lyckats komma upp i en årlig produktionsnivå av över 500 000 lägenheter och räknade med att kunna bibehålla denna produktionsvolym under flera år framåt som frågan om avveckling av »tvångshushållningen» med bostäder blev politiskt aktuell. Därmed stod man bl. a. inför en stor psykologisk svårighet med hänsyn till att regleringen hade tillämpats under mer än fyra decennier och en stor del av befolkningen därför anpassat sig till en låg andel för bostadsutgifterna som en naturlig sak. Före första världskriget hade man i allmänhet varit beredd eller tvungen att använda 15 à 20 % av inkomsten för bostadsändamål. Enligt en officiell intervjuundersökning 1957 utgjorde den genomsnittliga hyresutgiften endast ca 10 %, och häri ingick då också de senaste årens nybyggda bostäder med betydligt högre hyror.

De vanliga skälen för en avveckling av en från början socialt motiverad och ofrånkomlig reglering hade naturligtvis erhållit särskild tyngd genom att det rörde sig om icke mindre än 5 milj. gamla hyresbostäder (på ett bostadsbestånd 1958 av inemot 14 milj. lägenheter). För dessa låg hyrorna i genomsnitt endast 28 % högre än före kriget, medan levnadskostnaderna hade stigit med 86 % och byggnads- och reparationskostnaderna med 170 %.

Redan i Adenauers regeringsförklaring hösten 1957 inför förbundsrepublikens tredje fyraårsperiod förutskickades att frågan om överförandet av bostadsför-

sörjningen till marknadshushållning skulle bli akut inom de närmaste åren. I den mån bostadsbristen avskaffades kunde bostadsransoneringen falla. Berättigade sociala intressen måste dock garanteras genom en »social hyreslagstiftning» (soziales Mietrecht). Det dröjde emellertid till 1959 innan regeringen efter mycket grundliga förarbeten kunde framlägga ett förslag till lag om avveckling av bostadsmarknadsregleringen (Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht). På grund av den kritiska behandlingen i parlamentet kunde lagen icke träda i kraft förrän den 1 juli 1960. Då påbörjades den avvecklingsprocess som ännu pågår. Senast under år 1965 genomfördes lagstiftningsåtgärder som berör villkoren för avvecklingen och innebär modifikationer i det från början fixerade tidsprogrammet.

Avvecklingsprogrammet — känt under namnet Lücke-planen efter den nuvarande inrikesministern Paul Lücke, som under de senaste åtta åren varit förbundsregeringens bostadsminister och programmets energiske förespråkare — mötte icke endast starkt motstånd i parlamentet. Även i andra sammanhang har allvarlig kritik framförts. Särskilt fackföreningsrörelsen (Deutscher Gewerkschaftsbund) och hyresgäströrelsen (Deutscher Mieterbund) har upprepade gånger offentliggjort insamlat erfarenhetsmaterial och varnat för de olyckliga följderna av avvecklingens genomförande. Kritiken torde dock mindre ha gällt det uppställda målet, övergång till marknadsbestämda hyror under vissa sociala garantier, än takten, metoderna och garantiernas beskaffenhet. Framställningen begränsas emellertid här till en redogörelse för huvuddragen av avvecklingslagen samt det hittills tillämpade och ännu återstående tidsprogrammet.

Regeringen var från början klar över att det av socialpolitiska och ekonomiskt politiska skäl icke var möjligt att, såsom från skilda håll föreslagits, plötsligt upphäva regleringen och i ett slag återställa marknadsmekanismen på bostadsområdet. Avvecklingen måste genomföras successivt, i etapper och regionvis. För hela förloppet räknade lagen med fem och ett halvt år, från den 1 juli 1960 och till den 1 januari 1966. Med utgången av år 1965 (för Väst-Berlin ett år senare) skulle lagstiftningen rörande bostadsransonering, maximihyror och uppsägningsskydd helt upphöra att gälla, alltså också i de delar av landet, där så icke redan tidigare skett enligt reglerna för den etappvisa och regionala avvecklingen.

Man skiljer mellan »gamla» och »nya» lägenheter» beroende på om de färdigställts t. o. m. eller efter den 20 juni 1948 (datum för valutareformen). För de gamla (hyres)lägenheterna skulle hyreskontrollen gälla under en övergångstid av tre år, d. v. s. till den 1 juli 1963. En förutsättning härför var dock att en definitiv lag om bostadsbidrag hade trätt i kraft vid denna tidpunkt. Dessa bidrag var avsedda för dem som drabbades av för höga hyror eller årliga bostadskostnader i förhållande till sina inkomster. Avvecklingslagen innehöll tillfälliga bestämmelser om sådana bidrag i avvaktan på den permanenta lagstiftningen. I verkligheten blev övergångstiden något längre, då bidragslagen ej hann träda i kraft förrän den 1 november 1963.

I samband med avvecklingslagens ikraftträdande den 1 juli 1960 fick hyrorna höjas i *alla* gamla lägenheter med 15 % av då gällande grundhyra. Den sålunda höjda grundhyran kunde därefter få höjas med ytterligare högst 20 % antingen omedelbart efter den 1 juli 1960 eller tidigast den 1 januari 1963. Det förra alternativet gällde ca 40 % av lägenheterna, alltså omkring 2 milj. Det rörde sig här om större och dyrare lägenheter samt hyreslägenheter i hus med högst två lägenheter, om ägaren bodde i huset. Det senare alternativet gällde återstående ca 60 % eller omkring 3 milj. lägenheter. Här förutsatte den andra hyrshöjningen att den med 15 % höjda grundhyran understeg en månatlig jämförelsehyra, som varierade

med kommunstorlek och viss lägenhetsutrustning mellan 0:65 och 1:60 DM per m² lägenhetsyta.

Den angivna hyresmaximeringen samt tidigare gällande lag om uppsägningsskydd skulle upphöra att gälla den 1 juli 1963 (i verkligheten den 1 november samma år), förutsatt att vid denna tidpunkt bostadsransoneringen hade upphävts enligt reglerna härför (jfr nedan). Om så icke var fallet, skulle i fortsättningen de tre regleringsformernas avveckling synkroniseras.

Förbundsrepubliken (frånsett Väst-Berlin) indelas administrativt i 565 »landskretsar» (Landeskreise: kombinationer av städer och landskommuner) och »kretsfria städer». Bostadsransoneringen skulle nu under tiden fram till den 1 januari 1966, då lagen härom helt skulle upphävas, upphöra att tillämpas första gången den 1 oktober 1960 och därefter årligen varje den 1 juli i varje sådan administrativ enhet som den 31 december närmast föregående år hade ett lägenhetsunderskott på mindre än 3 % av antalet behövliga lägenheter. Lägenhetsunderskottet skulle beräknas av varje förbundslands statistiska ämbetsverk genom framskrivning av uppgifter från 1956 års folk- och bostadsräkning om antalet hushåll och lägenheter. Härvid skulle varje flerpersonshushåll och 50 % (i kommuner med mer än 100 000 invånare 60 %) av enpersonshushållen förutsättas behöva en egen lägenhet. Kretsfria städer och landskretsar, i vilka bostadsransoneringen enligt den angivna regeln kunnat upphävas, kallas »vita» och de övriga »svarta».

Om nu inom en landskrets, där bostadsransoneringen skulle upphävas, en enskild kommun med mer än 10 000 invånare hade ett lägenhetsunderskott i angiven mening på mer än 5 % eller om i en kommun, som hade ett invånarantal på mer än 2 000 vilket under de tre senaste åren före den 1 januari 1960 hade ökat med mer än 10 %, lägenhetsunderskottet översteg 3 %, skulle dock ransoneringen på kommunens ansökan därom tills vidare upprätthållas. Å andra sidan kunde en kretsfri stad, en landskrets eller en av dess kommuner på ansökan få ransoneringen upphävd »i förtid», om så motiverades av bostadsmarknadsläget. Detta hade dock inga konsekvenser för hyresmaximeringen.

Det angivna, till lägenhetsunderskottets storlek knutna villkoret för det regionala upphävandet av bostadsransoneringen blev tidigt föremål för livlig diskussion och alternativa förslag och har hela tiden starkt kritiserats såsom ett missvisande och otillräckligt kriterium för påbörjandet av regleringens avveckling. Sålunda krävde den socialdemokratiska fraktionen i förbundsdagen att lägenhetsunderskottet skulle vara noll, och från fackföreningsrörelsens sida hävdades att en reserv av lägenheter på 5 eller åtminstone 3 % borde föreligga. Från regeringshåll försvarades lagens bestämmelse med argumentet att alltför rigorösa krav på bostadsmarknadsläget antagligen skulle leda till att man aldrig kunde upphäva regleringen.

Emellertid öppnades genom 1961 års bostads- och folkräkning möjligheten att utnyttja aktuellare uppgifter om bostads- och hushållsbeståndet. Detta föranledde dock ingen ändring i beräkningsgrunderna, frånsett att man i samband härmed beslöt att icke permanenta bostäder och lägenheter upplåtna för anhöriga till i Tyskland förlagda utländska stridskrafter icke skulle såsom tidigare medräknas vid jämförelsen med det beräknade antalet hushåll. I juli 1963 antogs en särskild lag (den s. k. Fristenänderungsgesetz), enligt vilken den från början förutsatta automatiken i förhållandet mellan tidigare upphävda ransonering och upphävandet av hyresmaximeringen efter den 30 juni 1963 avskaffades. Ett nytt villkor infördes för det sistnämnda upphävandet och i samband därmed av det tidigare uppsägningsskyddet, nämligen ett uttryckligt beslut härom av vederbörande förbundslandsregering. Och detta förutsatte att ett lägenhetsunderskott på mindre

än 3 % förelåg enligt den från nya uppgifter utgående beräkningen, varvid det första gången skulle ankomma på situationen den 31 december 1962. Det kunde alltså förekomma och förekom i verkligheten att ransoneringen hade kunnat upphävas enligt den tidigare beräkningen — och därvid skulle det förbliva — m. a. o. att en krets hade blivit »vit» — men att likväl hyresmaximeringen och uppsägningsskyddet skulle bibehållas om det nya villkoret ej var uppfyllt. Konstaterandet härav gällde första gången per den 1 november 1963 och därefter per varje den 1 juli under följande år, beroende på läget den 31 december närmast föregående år.

Här må beträffande hyressättningen för »nya» bostäder i korthet inskjutas, att dessa enligt för hela förbundsrepubliken gällande bostadsbyggnadslag (den »första» bostadsbyggnadslagen hade tillkommit 1950, och den »andra» gällde från den 1 juli 1956) uppdelas i tre kategorier: 1) med offentligt stöd tillkomna »sociala bostäder» (avsedda för befolkningsgrupper med begränsade inkomster), 2) med skattelättnader tillkomna bostäder och 3) fritt finansierade bostäder. Bostadsransoneringen har tillämpas på den första men icke på de två övriga kategorierna. För de fritt finansierade bostäderna har hyressättningen varit fri, marknadsbestämd, medan hyrorna för de två förstnämnda kategorierna, enligt vissa regler, varit bestämda av kostnaderna. Över hälften av hela bruttotillskottet av bostäder efter kriget, som ju nu uppgår till över 8 milj. lägenheter, i åtskilliga städer omkring halva beståndet av hyresbostäder utgörs av lägenheter med kostnadsbestämda hyror. Till den stora förekomsten av sådana lägenheter har ständigt hänvisats såsom en betydelsefull garanti mot alltför stark höjning av hyrorna till följd av regleringens upphävande.

I de »vita» kretsarna (förutsatt att det »nya» villkoret uppfyllts) skulle hyresvärdarna efter den 1 november 1963 fritt kunna träffa avtal om hyreshöjning. För att förhindra hyresocker hade emellertid straffbestämmelserna häremot skärpts — fängelse och/eller böter enligt den ekonomiska strafflagstiftningen (Wirtschaftsstrafgesetz). För att emellertid motverka en alltför omfattande uppsägningsaktivitet uteslutande i hyreshöjningssyfte utfärdades 1963 en särskild förordning om skälig hyreshöjning (angemessen erhöhte Miete), enligt vilken hyresvärdarna för »gamla» bostäder under det första året fick rätt att utan vidare höja hyrorna upp till belopp som fastställdes på samma sätt som beträffande den tidigare nämnda »andra» hyreshöjningen efter den 1 januari 1963, nämligen till månatliga belopp per m^2 lägenhetsyta som varierade med kommunstorlek och viss lägenhetsutrustning och motsvarade en höjning med 25 % utöver de tidigare gällande maximihyrorna. Enligt en uppgift i juli 1965 visade beräkningar av förbundsrepublikens statistiska ämbetsverk (Statistisches Bundesamt) att hyrorna för gamla bostäder i de vita kretsarna sedan den 1 november 1963 hade stigit med i genomsnitt 16 à 17 % jämfört med den såsom »skälig» medgivna höjningen under första året upp till 25 %.

I slutet av 1964 beslöt förbundsregeringen på initiativ av bostadsminister Lücke att föreslå en ändring av avvecklingslagen av innebörd, att tidpunkten för avvecklingens fullständiga genomförande skulle framflyttas två år, från den 1 januari 1966 till den 1 januari 1968 (vilket också skulle gälla Väst-Berlin). Denna lagändring (Das Gesetz zur Änderung des Schlusstermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft etc.) trädde i kraft den 1 november 1965. Som motivering åberopades att det mycket starkt ökade bostadsbeståndet (uppgående till över 18 milj. lägenheter) tyvärr icke var tillfredsställande geografiskt fördelat. Stor bostadsbrist rådde fortfarande i vissa större tätortsområden. Man räknar i förbundsrepubliken med tio sådana områden (Verdichtungsräume; dit hör bl. a. Hamburg och München med omgivningar). I dessa bor 41 % av befolkningen på

en yta som endast utgör 7,3 % av den totala, medan å andra sidan 15 % av befolkningen bor i områden av väsentligen agrar karaktär med en yta motsvarande 40 % av förbundsområdet.

Vid utgången av 1964 hade antalet »vita» kretsar ökat till 462. Den 1 juli tillkom ytterligare 47 (varibland ett flertal större städer). Regleringens tre huvudformer — bostadsransonering, hyresmaximering och uppsägningsskydd — gäller alltså för närvarande i 56 städer och kretsar (och dessutom i Väst-Berlin), vilket antal naturligtvis kan komma att successivt minskas den 1 juli 1966 och den 1 juli 1967, innan avvecklingen, såvitt nu är bestämt, skall vara helt genomförd.

Lagen om ändring av den ursprungliga avvecklingslagen innehåller också bestämmelser om ytterligare justering uppåt av hyrorna i gamla bostäder i de alltfort »svarta» kretsarna, den s. k. tredje förbundshyreslagen (Drittes Bundesmietengesetz). Enligt denna kan de närmare definierade grundhyrorna (till skillnad från de faktiskt utgående maximihyrorna som inbegriper olika former av pålägg) höjas upp till månatliga belopp per m² lägenhetsyta närmare angiven i en tabell, som är identisk med den som enligt 1963 års förordning anger den »skäliga» hyreshöjningen för gamla bostäder i olika kommungrupper och utrustningsklasser i de vita kretsarna efter den 1 november 1963. Det rör sig m. a. o. om en höjning av grundhyrorna med upp till 25 %.

Förra året antogs också en lag om ändrade föreskrifter i andra bostadsbyggnadslagen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1965), som det ej finns anledning att här beröra, frånsett omnämnandet av att den också innehåller en särskild lag (Wohnungsbindungsgesetz 1965) som är avsedd att garantera genomförandet i fortsättningen av syftet med de s. k. sociala bostäderna (varmed man hittills i visst avseende misslyckats) och bl. a. innehåller bestämmelser om hyressättningen i dessa. Det är alltså här fråga om fortsatt hyresmaximering även i de »vita» kretsarna.

De nämnda exemplen på ny lagstiftning som berör hyressättningen innebär att man nu står inför ett mycket komplicerat och svåröverskådligt system av bestämmelser, vilket också föranlett kritiska omdömen. Det må här räcka att endast nämna de sex huvudgrupper av bostäder man måste skilja emellan, av vilka var och en omfattar ett stort antal undergrupper: 1) äldre sociala bostäder (tillkomna efter den 20 juni 1948 men med offentligt stöd beviljat före den 31 december 1956) i »vita» kretsar, 2) nyare sociala bostäder (med offentligt stöd beviljat efter den 31 december 1956) i »vita» kretsar, 3) gamla bostäder i »vita» kretsar (här gäller fortfarande förordningen om skäligt höjda hyror), 4) äldre sociala bostäder i »svarta» kretsar, 5) nyare sociala bostäder i »svarta» kretsar och 6) gamla bostäder i »svarta» kretsar. Anledningen till nya bestämmelser om medgiven hyreshöjning är naturligtvis den allmänna prisutvecklingen och därav betingade högre förvaltningskostnader.

Den lag om bostadsbidrag (Wohnbeihilfengesetz) som trädde i kraft den 1 november 1963, vilket var en förutsättning för påbörjandet i flertalet då »vita» kretsar av hyreskontrollens avveckling, har redan väsentligt omarbetats. Tillämpningsområdet har vidgats, och bidragsbeloppen har ökats. Ingen skillnad göres nu heller mellan bostäder i »vita» och »svarta» kretsar, mellan »gamla» och »nya» bostäder liksom ej heller mellan bostäder finansierade med eller utan offentligt stöd. Bidragen kan också avse såväl hyres- och bostadsrättslägenheter som ägda lägenheter och egnahem. Resultatet av omarbetningen kommer till uttryck i en av både förbundsrådet och förbundsdagen enhälligt antagen lag, Das Wohngeldgesetz, som trädde i kraft den 1 april 1965.

Ändringen av terminologin — »Wohngeld» (bostadspengar) i stället för »Wohnbeihilfen» — avser att markera att bidraget icke har karaktär av socialvård

(Fürsorge) till skillnad från något varpå man kan göra lagligt anspråk (Rechtsanspruch). Den nya lagen tillmätes, vid sidan av den nya hyreslagstiftningen, varom mera i fortsättningen, stor betydelse som uttryck för den »sociala rättsstatens» ansvar vid etablerandet i övrigt av en fri bostadsmarknad. Ingen skall av ekonomiska skäl hindras från att få sitt berättigade bostadsbehov tillgodosett. Och den som löst sin bostadsfråga på den privata äganderättens grund, något som det enligt bostadsbyggnadslagstiftningen är angeläget för samhället att främja, skall ej behöva riskera att förlora sin egendom, om han får ekonomiska svårigheter att betala de årliga bostadskostnaderna. Det sagda gäller naturligtvis inom de gränser och under de särskilda betingelser som lagen föreskriver. Man är angelägen framhålla att det icke är fråga om att befria den enskilde från hans ansvar för sin bostadsanskaffning utan om hjälp till självhjälp i sådana fall, då eljest orimliga krav skulle ställas på hans ekonomi. Bidragen kan utgå till såväl tyskar som utlänningar. Personer (t. ex. studenter och sjömän), som temporärt bor på annat håll än den familj de tillhör, behandlas vid prövning av bidragsansökan som om de bodde hemma.

Förutsättningen för att ett hushåll av viss storlek skall kunna erhålla hyresbidrag är, att hyran för den för detta hushåll behövliga lägenhetsytan (den faktiskt förhyrda och disponerade lägenheten är kanske större) överstiger den för hushållet acceptabla hyran.

Den behövliga lägenhetsytan är 40 m² för ensamstående, 50 m² för två, 65 m² för tre och 80 m² för fyra hushållsmedlemmar samt 10 m² för varje ytterligare medlem av hushållet. Om en medlem av detta på grund av sjukdom behöver ett extra rum, skall ytan härför beaktas upp till 20 m². Minskas antalet personer i hushållet genom dödsfall, påverkar detta icke den behövliga lägenhetsytan under löpande och två därpå följande bidragsperioder. Dessa omfattar i regel 12 månader.

Den acceptabla hyran utgör en viss procentsats av den månatliga hushållsinkomsten. Denna procentsats varierar (lagen anger 85 olika fall) med antalet hushållsmedlemmar och med storleken av nämnda inkomst mellan 5 och 22 %. Dessa procenttal är lägre ju större hushållen är och högre ju större dessas inkomst är. Inkomsten får i sin tur icke överstiga 750 DM per mån. (eller 9 000 DM om året) för ensamstående och för andra hushåll ytterligare 150 DM per mån. (eller 1 800 DM om året) för varje hushållsmedlem utöver en.

Bidragsbeloppet är icke utan vidare lika med skillnaden mellan månadshyran för den behövliga lägenhetsytan och den acceptabla hyran. Ett villkor är att den förstnämnda hyran icke överstiger ett maximibelopp, som per m² lägenhetsyta och månad varierar — mellan 2: — och 3: 70 DM — med kommunstorlek och viss lägenhetsutrustning och som dessutom är högre för »nya» än för »gamla» lägenheter. I annat fall skall hyran för den behövliga lägenhetsytan först reduceras med det belopp, varmed maximibeloppet överskrids, m. a. o. sättas lika med detta belopp, innan den jämförs med den acceptabla hyran och differensen mellan dem beräknas. Avsikten med denna bestämmelse är att förhindra att avtal träffas om oskäligt hög hyra av det skälet, att detta endast skulle beröra staten som finge betala ett så mycket större bidrag.

Men härmed är bidragsbeloppets storlek icke avgjord. Bidraget får nämligen icke utgöra mer än en viss procentsats av hyran för den behövliga lägenhetsytan, och denna procentsats varierar (lagen skiljer mellan fem fall) med de ovan nämnda procentsatserna för den acceptabla hyran i förhållande till hushållsinkomsten. Är, för att illustrera med de båda ytterlighetsfallen, dessa sistnämnda procenttal 5—13, får bidraget utgöra högst 90 %, och om de är 20—22, får bidraget utgöra högst 35 % av hyran för den behövliga lägenhetsytan.

Reglerna för beräkning av bidragets storlek är desamma för upplåtelseformer, där det i stället för hyra är fråga om motsvarande årliga bostadskostnader.

Lagen innehåller dessutom bestämmelser rörande olika former av avdrag från hushållsmedlemmarnas sammanlagda bruttoinkomst, t. ex. visst belopp för varje barn utöver ett, schablonbelopp för kostnader för inkomstens förvärvande, visst procentavdrag för skatter och försäkringar etc., innan man kommer fram till det inkomstbelopp, varav en given procentsats utgör den acceptabla hyran (årskostnaden). Vidare anges åtskilliga förutsättningar, frånsett inkomstens storlek, under vilka bidrag icke kan erhållas. Såsom exempel må nämnas att bostaden icke får vara för liten eller dålig eller användas endast temporärt. Ej heller kan bidraget erhållas, om hushållet i annat sammanhang erhåller bidrag avsett att helt eller delvis täcka bostadskostnaderna.

Bidraget utbetalas i regel till den bidragssökande, som dock kan anhålla om dess utbetalning till annan, t. ex. hyresvärden eller långivare. Som redan nämnts beviljas bidraget i regel för en period av 12 månader, varefter ny ansökan erfordras. Bidraget kan naturligtvis, när skäl därtill uppkommer, sänkas eller upphöra.

Man utgår från början från att även denna senaste lag på området behöver ytterligare förbättras, vilket emellertid skall göras beroende av de erfarenheter förbundsregeringen vid början av varje år skall redovisa i en rapport till förbundsdagen, första gången den 1 januari 1966.

Målet för avvecklingen av bostadsmarknadsregleringen har icke varit en helt fri bostadsmarknad. Man talar i stället om bostädernas inordnande i den »sociala marknadshushållningen». En förutsättning för upphävandet av hyreskontrollen har varit införandet av lagen om bostadsbidrag för dem som annars skulle komma i ekonomiska svårigheter. På samma sätt har upphävandet av lagen om uppsägningsskydd icke avsett återvändande till avtalsfrihet utan varje inskränkning. Det är här man talar om nödvändigheten av en ny »social hyreslagstiftning» (das neue soziale Mietrecht).

Grunden till denna lades redan i själva avvecklingslagen (som innehöll bestämmelser om ändringar i åtskillig annan lagstiftning), och på denna grund har man byggt vidare genom tvenne lagar om ändring i hyreslagstiftningen (erstes und zweites Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften av den 29 juli 1963 resp. den 14 juli 1964). Här skall endast nämnas något om de viktigaste bestämmelserna, nämligen om hyresvärdens rätt till uppsägning och om hyresgästens möjlighet att under vissa förutsättningar inlägga sin gensaga mot en i och för sig laglig uppsägning.

I princip syftar avvecklingen av bostadsmarknadsregleringen till att återställa friheten för fastighetsägaren att förfoga över sin egendom, dock inom vissa gränser representerade av hyresgästens och hans familjs berättigade sociala intressen. Man understryker att det åligger parterna i ett hyresavtal att komma varandra till mötes i ömsesidig insikt om varandras rätt till skydd för sina intressen och att i det helas intresse ta hänsyn härtill.

Denna grundsyn kommer till uttryck i utformningen av föreskrifterna rörande uppsägning av hyresavtal. Hyresvärden är, det gäller för närvarande i de »vita kretsarna, i sin lagliga rätt att när som helst säga upp hyresgästen. Och han behöver därvid icke anföra några som helst skäl. Enda villkoret är att uppsägningen sker skriftligt. Även hyresgästen kan naturligtvis säga upp sitt hyresavtal, men till skillnad från denne är hyresvärden bunden av längre uppsägningstider. Syftet med dessa är att ge hyresgästen tid att se sig om efter en ny bostad, om uppsägningen gäller avflyttning. Uppsägningstiderna varierar med hyresförhållandets varaktighet och uppgår (frånsett de tre första vardagarna i den första månaden) till 3, 6, 9 eller 12 månader beroende på om hyresförhållandet avsett upp till 5,

upp till 8 eller upp till 10 år eller mer än 10 år. Under vissa förutsättningar, som hade sin motsvarighet i lagen om uppsägningsskydd, behöver emellertid hyresvärden icke iakttaga någon uppsägningstid, nämligen om hyresgästen använt lägenheten i strid med avtalet, försummat att betala hyran, stört husfriden eller på annat sätt allvarligt förbrutit sig mot sina förpliktelser som hyresgäst. Har emellertid uppsägningen icke skett skriftligt eller gjorts innan lagen om uppsägningsskydd upphävts, är den ogiltig och behöver ej av hyresgästen beaktas. Detsamma gäller, om uppsägningen kan anses bryta mot god sed, t. ex. om den beror på att hyresgästen gift sig eller fått tillökning i familjen.

Föreligger emellertid, vid lagligen helt berättigad uppsägning, »särskilda omständigheter i det enskilda fallet», som innebär att hyresförhållandets upphörande skulle betyda ett sådant ingrepp i hyresgästens eller hans familjs levnadsförhållanden, vars ömmande karaktär icke kan motiveras vid allt beaktande av hyresvärdens intresse, då kan hyresgästen inlägga skriftlig gensaga mot uppsägningen och hos vederbörande domstol anhålla om skälig förlängning av hyresförhållandet. Denna möjlighet är den omdebatterade innebörden av § 556, a i Bürgerliches Gesetzbuch och kallas »det sociala förbehållet» (die Sozialklausel)

Förutsatt att parterna icke kan enas, ankommer det på domstolen att fatta beslut i saken, varvid den har att omsorgsfullt väga båda parters berättigade intressen mot varandra. Befinnes hyresvärdens intresse icke klart väga över, skall domstolen alltså förlänga hyresförhållandet för viss tid framåt, vilket kan betyda för flera år. Om skäl föreligger, kan nytt beslut om ytterligare förlängning ifrågakomma. Har hyresvärden ansökt om tillstånd att vräka hyresgästen men dennes gensaga befinns böra beaktas, skall ansökan om vräkning samtidigt avvisas. (I sådana fall då ansökan om vräkning icke kan avvisas, kan domstolen dock bevilja anstånd därmed upp till ett år.)

Hyresgästens rättighet att protestera mot uppsägning förfaller naturligtvis, om han själv är orsak till uppsägning utan frist. Även om hyresvärden av hänsyn till hyresgästen tillämpar viss uppsägningsfrist kan han, om hyresgästen då inlägger sin gensaga, påpeka att han hade kunnat säga upp omedelbart. Då kan det icke bli fråga om någon förlängning av avtalet.

Vad är det då för särskilda omständigheter som av en hyresgäst kan åberopas mot uppsägning? Några av bostadsdepartementets särskilda expert i dessa frågor anförda exempel må här nämnas.

Det är naturligtvis icke fråga om de olägenheter och kostnader som normalt är förknippade med bostadsbyte. Å andra sidan sägs rättskipningen på detta område hittills i vissa fall ge det intrycket, att man överdriver kravet på att särskilda omständigheter skall föreligga och mot lagstiftarens intentioner fordrar att det skall röra sig om exceptionella omständigheter. Det bör emellertid räcka med att extra svårigheter tillkommer, för att ett visst dröjsmål med uppsägningen skall kunna begäras av hyresvärden, t. ex. flyttning vid långt framskridet havandeskap, som ju icke kan betecknas som en exceptionell omständighet. Det är visserligen riktigt att »socialklausulen» ej avser att garantera annat än temporära lösningar vid aktuella svårigheter (till skillnad från lagen om uppsägningsskydd), men detta anses ej böra utesluta dess tillämpning i fall där en väsentlig minskning av eljest uppstående svårigheter kan åstadkommas. Skolexemplet är åberopandet av hög ålder, särskilt när det gäller ensamstående. Även om en domstol ej kan förlänga ett hyresavtal på livstid, bör en förlängning med två eller tre år kunna ifrågakomma. Under denna tid kan en mera varaktig lösning erhållas genom att den gamla tas om hand av släktingar eller bereds plats på något hem för gamla. Hög ålder bör alltså kunna åberopas och har godtagits som skäl av vissa domstolar men avvisats av andra. Utöver havandeskap och hög ålder nämns bl. a. som om-

ständigheter att beakta: sjukdom hos hyresgäst eller hans familj, stort barnantal med hänsyn till svårigheter att snabbt finna lämplig bostad för stora barnfamiljer, uppkommande svårigheter med hänsyn till nära förestående avslutning av skolgång (t. ex. ett år kvar till studentexamen) och tvånget att byta bostad flera gånger inom begränsad tid (om t. ex. hyresgästen har påbörjat ett egnahemsbygge). Svårigheten att finna en annan bostad är en omständighet som domstolarna enligt hittillsvarande praxis i allmänhet avvisar som skäl till förlängning av hyresavtal på grund av »socialklausulen». En annan sak är att denna svårighet kan motivera anstånd med verkställandet av begärd vräkning.

Vad hyresvärdens intressen beträffar avser man därmed hans eget direkta eller indirekta behov av en lägenhet, alltså för egen räkning, för närstående eller för anställda eller, inför förestående försäljning av fastigheten, för att kunna erbjuda köparen en friställd lägenhet.

Såsom framgår av det redan anförda, föreligger ännu ingen enhetlig praxis i rättskipningen på detta område. En del domstolar bedöms av departementet tillämpa en alltför snäv och försiktig tolkning av »socialklausulen», medan andra visat sig bättre ha uppfattat vad man avsett med lagstiftningen. En livlig diskussion har förts i frågan om »socialklausulen» verkligen garanterar att ömmande sociala omständigheter blir beaktade. Det ifrågasättes av kritiker om icke bestämmelserna är för vagt och allmänt hållna och ger för stort utrymme för varierande skönsmässig bedömning. Å andra sidan anklagades i början av 1965 dåvarande bostadsministern Lücke för att ha kritiserat domstolarna genom att uppdraga åt en departementsexpert att kritiskt analysera hittillsvarande praxis i belysning av vad man avsett med den nya lagstiftningen. Resultatet härav meddelades vid en presskonferens, som föranledde en debatt i förbundsdagen. Därvid hävdade minister Lücke, som underströk att han betraktade »socialklausulen» som själva kärnan i den nya hyreslagstiftningen, att han icke endast hade rätt utan skyldighet att ta det nämnda initiativet. Detta avsåg icke att vara kritik av domstolarna utan ett bidrag till den fortsatta utvecklingen av den nya hyreslagstiftningen i en utomordentligt viktig fråga.

Det synes av det anförda uppenbart, att den ännu icke avslutade avvecklingen av bostadsmarknadsregleringen kan ha förorsakat mer eller mindre kännbara svårigheter i individuella fall. Exempel har också förekommit på försök att tillgodogöra sig ockerhyror med ty åtföljande sträng bestraffning. Intetdera förnekas heller av regeringen, som å andra sidan hävdar att avvecklingen hittills icke fått de mer eller mindre katastrofartade följder som förespåtts av dess kritiker. Man har icke fått någon flodvåg av vare sig överdrivna hyreshöjningar eller uppsägningar och vräkningsansökningar. Regeringen anser därför att, såvitt man hittills kan bedöma, den nya lagstiftningen väsentligen bestått provet.

Till sist må beträffande utvecklingen av byggnadskostnaderna nämnas, att enligt den Baupreisindex som beräknas av Statistisches Bundesamt (1958 = 100) indextalet för 1964 var 147,8 och för februari 1965 150,7. Sedan 1950 har byggnadskostnaderna mer än fördubblats.

Bostadsbyggandets omfattning och fördelning på lägenheter av olika storlek åren 1960—1964.

A = Antalet (i 1 000-tal) färdigställda lägenheter i totalproduktionen (inkl. återuppbyggande och ombyggnad). Talen inom parentes anger den produktion som fördelats på lägenheter av olika storlek, när detta icke gäller totalproduktionen
B = Antalet i totalproduktionen färdigställda lägenheter per 1 000 invånare av medelfolkmängden
C = Den procentuella andelen lägenheter om högst 2 rum.
D = » » » » » 3 el. 4 »
E = » » » » » 5 el. fl. »
Kök räknas som rum.

Land	Uppgiftens art	1960		1961		1962		1963		1964	
Belgien	A	48,9		51,2		45,8		..		..	
	B	*5,3*		*5,6*		4,9		..		..	
	C—E	..		..		..		..		..	
Danmark	A	28,1	(22,4)	31,6	(24,3)	33,4	(25,9)	33,4	(25,5)	38,9	(28,3)
	B	*6,1*		*6,9*		*7,2*		*7,1*		*8,2*	
	C		10,8		13,4		10,6		8,0		10,2
	D[1]		45,0		45,4		41,4		40,8		38,5
	E		44,2		41,2		48,0		51,2		51,3
England[2]	A	307,3	..	310,7	(303,2)	321,6	(313,6)	315,4	(307,7)	392,5	(383,2)
	B	*5,9*		*5,9*		*6,0*		*5,9*		*7,2*	
	C		..		10,9		12,1		12,3		12,3
	D[3]		..		35,7		34,6		33,8		32,8
	E		..		53,4		53,3		53,9		54,
Finland	A[4]	31,5		37,3		37,4		44,1		35,5	
	B	*7,1*		*8,4*		*8,3*		*9,7*		*7,8*	
	C	33,9		37,2		36,3		34,0		..	
	D	49,8		48,6		47,6		49,9		..	
	E	16,3		14,2		16,1		16,1		..	
Frankrike	A	316,6	(365,6)	316,0	(374,1)	308,9	(427,2)	336,2	(525,0)	368,9	(575,1)
	B	*6,9*		*6,9*		*6,6*		*7,0*		*7,6*	
	C		17,0		15,0		14,7		15,2		17,7
	D[5 6]		66,0		67,0		66,5		66,3		65,0
	E		17,0		18,0		18,8		18,5		17,3
Holland	A	84,6	(83,8)	83,4	(82,7)	78,9	(78,4)	80,1	(79,5)	101,7	(101,0)
	B	*7,3*		*7,2*		*6,7*		*6,7*		*8,4*	
	C		0,6		1,1		1,2		1,2		1,2
	D[7]		17,3		16,9		13,6		14,3		15,5
	E		82,1		82,0		85,2		84,5		83,3
Schweiz	A	50,5	(45,6)	55,5	(51,6)	57,6	(53,3)	54,3	(49,7)	56,8	(51,5)
	B	*9,4*		*10,0*		*10,2*		*9,4*		*9,7*	
	C		7,9		8,3		8,9		9,9		10,0
	D[8]		49,3		50,3		49,3		47,6		47,6
	E		42,8		41,4		41,8		42,5		42,4
Västtyskland	A[9 10]	574,4		565,8		573,4		569,6		623,8	
	B	*10,4*		*10,1*		*10,1*		*9,9*		*10,7*	
	C	8,6		8,1		8,1		8,1		8,1	
	D	63,7		61,3		59,2		57,7		55,6	
	E	27,7		30,6		32,7		34,2		36,3	

[1] Endast städer och övriga tätorter. [2] Här = Förenade konungariket (alltså inkl. Nordirland). [3] Endast nyproduktionen. [4] Enkelrum utan kokmöjlighet (t. ex. rum för sjuksköterskor i sjukhus och rum i studentbostäder) ingår ej. [5] Fördelningen hänför sig till antalet beviljade lägenheter. [6] Kök med mindre golvyta än 8 m² ej räknat som rum. [7] Endast nyproduktionen. [8] Endast kommuner med minst 1 000 inv. (t. o. m. 1960: 935 kommuner; fr. o. m. 1961: 965 kommuner) [9] Förbundsrepublikens område och Väst-Berlin. [10] Rum med mindre golvyta än 6 m² ej räknat som rum.

Källa: Economic Commission for Europe, Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe 1964, United Nations, New York, 1965.

KUNGL. BIBLIOTEKET STOCKHOLM

STATENS

OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1966

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen)

Justitiedepartementet

Utsökningsrätt IV. [7]
Hyreslagstiftningssakkunniga. 1. Ny Hyreslagstiftning. [14]

Utrikesdepartementet

Internationellt fredsforskningsinstitut i Sverige. [5]

Försvarsdepartementet

Tygförvaltningens centrala organisation. [11]

Socialdepartementet

Förenklad statsbidragsgivning till hälso- och sjukvården. [6]
Omsorger om psykiskt utvecklingshämmade. [9]

Finansdepartementet

1965 års långtidsutredning 1. Svensk ekonomi 1966—1970. [1] 2. Export och import 1966—1970. Bilaga 1. [2] 3. Tillgången på arbetskraft 1960—1980. Bilaga 2. [8] 4. Handelns arbetskrafts- och investeringsbehov fram till 1970. Bilaga 3. [10] 5. Utvecklingstendenser inom undervisning, hälso- och sjukvård samt socialvård 1966—1970. Bilaga 6. [13]
Ny myntserie. [4]

Ecklesiastikdepartementet

Yrkesutbildningen. [3]

Jordbruksdepartementet

Renbetesmarkerna. [12]

AB P A NORSTEDT & SÖNER
STOCKHOLM 1966

BIBLIOTEKET