Hyresrätt

2

Lokalhyra

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2013

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

BETÄNKANDE AV
HYRESRÄTTSUTREDNINGEN

SOU 1978:8

Hyresrätt

2

Lokalhyra

BETÄNKANDE AV
HYRESRÄTTSUTREDNINGEN

SOU 1978:8

2 55
14

Statens offentliga utredningar
1978: 8
Justitiedepartementet

Hyresrätt 2

Lokalhyra

Betänkande av Hyresrättsutredningen
Stockholm 1978

Omslag Vidar Forsberg
Jernström Offsettryck AB

ISBN 91-38-03857-9
ISSN 0375-2507
LiberTryck, Stockholm 1978

Till Statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Genom beslut den 5 juni 1975 bemyndigade regeringen dåvarande statsrådet Lidbom att tillkalla högst sex sakkunniga med uppdrag att verkställa utredning angående översyn av hyreslagen.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallades den 30 juni 1975 såsom sakkunniga numera justitierådet Staffan Vängby, tillika ordförande, direktören Folke Berg, dåvarande riksdagsledamoten, kuratorn Birgit Hjalmarsson, direktören Sven Jansson, riksdagsledamoten, skoldirektören Karl-Erik Strömberg och förbundsordföranden Erik Svensson. Med regeringens bemyndigande förordnade chefen för justitiedepartementet den 30 november 1976 som ytterligare ledamot av kommittén riksdagsledamoten, ombudsmannen Bengt Bengtsson.

Att såsom experter biträda de sakkunniga förordnades den 30 juni 1975 sekreteraren Hasse Andersson och den 12 september 1975 förbundsjuristen Leif Josephsson och bostadsdomaren Lars-Göran Åsbring. Genom beslut den 10 oktober 1977 entledigades Hasse Andersson från sitt uppdrag och förordnades i hans ställe informationssekreteraren Bo Könberg.

Som sekreterare åt de sakkunniga tjänstgör sedan den 4 augusti 1975 hovrättsassessorn Bertil Svahn.

De sakkunniga har antagit namnet hyresrättsutredningen.

Utredningen har den 23 september 1976 avgett delbetänkandet Hyresrätt 1 Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m m (SOU 1976:60).

Utredningen får härmed överlämna delbetänkandet Hyresrätt 2 Lokalhyra. Reservationer har avgetts av ledamöterna Folke Berg och Sven Jansson.

Av experterna har företrädesvis Leif Josephsson och Lars-Göran Åsbring deltagit i den nu redovisade delen av utredningsarbetet.

Återstående delar av utredningsuppdraget skall redovisas i ett slutbetänkande.

Stockholm den 20 december 1977

Staffan Vängby

Bengt Bengtsson *Folke Berg* *Birgit Hjalmarsson*

Sven Jansson *Karl-Erik Strömberg* *Erik Svensson*

/Bertil Svahn

Innehåll

Författningsförslag 7
Lag om ändring i jordabalken 7
Lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder . . 13
Lag om ändring i lagen om bostadsdomstol 16

Sammanfattning 18

1 *Utredningsarbetet* 25

2 *Inledning* 26
2.1 Bostadslägenheter och lokaler — en kort bakgrund 26
2.2 Utredningsuppdraget 28
2.3 Utredningsarbetets bedrivande 30
2.4 Betänkandets disposition 30

3 *Besittningsskyddet* 32
3.1 Valet av skyddsform — en återblick 32
3.2 Gällande rätt 46
3.2.1 Bostadshyresgästs besittningsskydd 46
3.2.2 Lokalhyresgästs besittningsskydd 47
3.3 Utländsk rätt 50
3.3.1 Danmark 51
3.3.2 Finland 52
3.3.3 Norge 53
3.3.4 Österrike 54
3.3.5 Schweiz 54
3.3.6 Belgien 55
3.3.7 Frankrike 55
3.4 Hyresutvecklingen efter hyresregleringens avveckling 57
3.5 De små företagens situation 59
3.6 Erfarenheter av det nuvarande besittningsskyddet 60
3.7 Lokalhyresgästernas reformförslag 62
3.8 Genomförda undersökningar 63
3.8.1 Medlingsförfarandet 63
3.8.2 Mål om ersättning enligt 57 § HL 64
3.9 Överväganden och förslag 65
3.9.1 Inledning 65
3.9.2 Utgångspunkter 66
3.9.3 Medlingsförfarandet i hyressättningstvister 70

3.9.4 Marknadshyran 80
3.9.5 Tvister om annat än hyran 84
3.9.6 Ersättningsprocessen 87
3.9.7 Övriga frågor 91
3.9.7.1 Anläggningsarrende 91
3.9.7.2 Hyresnämndernas resurser 92

4 *Indexklausuler* 93
4.1 Gällande rätt 93
4.2 Önskemål om reformer 94
4.3 Överväganden och förslag 94

5 *Uppsägningstid och uppskov med avflyttningen* 101
5.1 Gällande rätt 101
5.2 Lagen om anställningsskydd och medbestämmandelagen . . 102
5.3 Önskemål om reformer 103
5.4 Överväganden och förslag 103

6 *Specialmotivering* 108
6.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 108
6.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder 122
6.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om bostadsdomstol . . . 125

Reservationer 126

Bilaga 1 Av hyresnämnderna 1974 och 1975 handlagda ärenden om medling i lokalhyrestvist enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen 131
Bilaga 2 Vid fastighetsdomstol 1971—1975 anhängiggjorda och avgjorda mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen 132
Bilaga 3 Kort redogörelse för de domar i mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen som meddelats av fastighetsdomstol under tiden 1.1 1971—15.11 1976 133

Författningsförslag

Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrives i fråga om 12 kap. jordabalken[1]
dels att 3, 4, 19 a, 58, 58 a, 60, 69 och 70 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i kapitlet skall införas två nya paragrafer, 57 a och 58 b §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

3 §

Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,
2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,
3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,
4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,
5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,
6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,
7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Avser avtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och är hyrestiden längre än nio månader, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Vad nu sagts gäller dock ej om lägenheten ej är avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

[1] Kapitlet omtryckt 1974:1083.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 §	
Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.	
Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.	Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. *Avser hyresavtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och har hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, har hyresgästen dock alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader.* Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.
Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.	
19 a §	
Hyran *för bostadslägenhet* skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.	Hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.
	Första stycket första punkten äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser annan lägenhet än bostadslägenhet och är träffat för bestämd tid, som är längre än ett år.

Nuvarande lydelse

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

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

Föreslagen lydelse

Utan hinder av första stycket första punkten gäller *förhandlingsklausul enligt lagen (1978:000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden*[2] *eller förbehåll i avtal om hyra av annan lägenhet än bostadslägenhet* att hyran skall utgå med belopp *som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller* som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

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

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i lagen om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden.[3]

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antagas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Hänsyn får tagas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit, endast om särskilda skäl föreligger.

[2] I SOU 1976:60 föreslagen lydelse.

[3] I SOU 1976:60 föreslagen lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Föreligger i tvist om ersättning enligt 57 § yttrande av hyresnämnden enligt 58 b §, får yttrandet frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart,

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit,

2. när yttrandet avser anvisad lägenhet, att hyresnämndens bedömning icke varit riktig.

Har i fall som avses i andra stycket 1 anbud eller avtal om förhyrning av lägenheten förelegat vid tiden för hyresnämndens yttrande utan att hyresvärden under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

58 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han icke går med på att flytta utan att få ersättning enligt 57 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet icke kräva högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än han har uppgivit i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning på grund därav ej till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
58 a §	
Har hyresgästen uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.	
Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.	Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden *eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling*, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.
Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.	
58 b §	
	Träffas ej förlikning vid sådan medling, som avses i 58 eller 58 a §, skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lägenheten eller om huruvida lägenhet som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 57 § första stycket 2.
60 §[4]	
I *mål* om ersättning enligt 57 § skall *rätten* på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom *dom* som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.	I *ärende* om ersättning enligt 57 § skall *hyresnämnden* på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom *beslut* som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

[4] Senaste lydelse 1975:641.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Första stycket äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott ej upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.	
Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.	

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

69 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 *och* 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.	Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49, 55 *och 57* §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

70 §

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.	Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55, *57, 60* eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.
Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § *får talan ej föras.*	*Talan får ej föras* mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § *eller yttrande enligt 58 b §.*

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 3 och 4 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av december 1978, om avtalet uppsäges till upphörande efter den 30 september 1980.

3. Innehåller hyresavtal som slutits före utgången av december 1978 villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 a §, äger villkoret likväl verkan mot hyresgästen till utgången av september 1980 eller, om avtalet inte kan uppsägas till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kunnat frånträdas.

4. Bestämmelserna i 12 kap. 57 a, 58, 58 a, 58 b, 60, 69 och 70 §§ i den nya lydelsen gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av december 1978, om 57 § var tillämplig på avtalet. Har avtalet uppsagts före utgången av december 1978, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

Förslag till
Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrives i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1]

dels att 4, 9, 13, 16 d och 32 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 21 a §, av nedan angivna lydelse.

4 §[2]

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist.

2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,

2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 §, *ersättning enligt 12 kap. 57 §* eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 16–18 §§ lagen (1978:000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden.[3]

[1] Lagen omtryckt 1974:1090.

[2] Senaste lydelse 1977:794.

[3] I SOU 1976:60 föreslagen lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt lagen om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden,[4]

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

9 §

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

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

Beslut i fråga om förskott enligt 12 kap. 60 § jordabalken får meddelas utan förhandling. Innan beslut meddelas, skall hyresvärden beredas tillfälle att yttra sig.

13 §

Rör ärende hos hyresnämnd såväl fråga om förlängning av hyresavtal som villkoren för sådan förlängning, får särskilt beslut ges beträffande förlängningsfrågan.

I ärende om ersättning enligt 12 kap. 57 § jordabalken får hyresnämnd genom särskilt beslut pröva fråga om skyldighet för hyresvärden att utge ersättning.

[4] I SOU 1976:60 föreslagen lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Då särskilt beslut enligt första stycket meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.	Då särskilt beslut enligt första *eller andra* stycket meddelats, får nämnden förordna att tvisten i övrigt skall vila till dess att beslutet har vunnit laga kraft.

16 d §[5]

Nämnd skall verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Därvid skall nämnden såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förebringas.

Krävs i ärende förhandling vid två eller flera tillfällen, skall nämnd, om ärendets beskaffenhet fordrar det, vid första förhandlingstillfället i samråd med parterna bestämma den närmare ordningen för ärendets fortsatta handläggning.

21 a §

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar hyresnämnds yttrande enligt 12 kap. 58 b § jordabalken.

Angår yttrande som avses i första stycket lägenhets marknadshyra, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid, högst två veckor, inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antager den hyra, som har angivits i yttrandet. Iakttar part icke nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

[5] Denna § – tidigare 16 a § – fick nuvarande beteckning 1975:1133.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
32 §[6]	
Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.	Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a, *57 eller 60 §* jordabalken, *16, 17, 21 eller 22 § lagen (1978:000) om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden*[7], 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.

Förslag till
Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrives i fråga om lagen (1974:1082) om bostadsdomstol att 13 § skall ha nedan angivna lydelse.

13 §

Sammanträder bostadsdomstolen med sju ledamöter, är tre av dem lagfarna ledamöter och fyra av dem intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

[6] Senaste lydelse 1977:794.

[7] I SOU 1976:60 föreslagen lydelse.

Nuvarande lydelse

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, *vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken*, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:479), med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Föreslagen lydelse

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, *när mål rör annan hyreslägenhet än bostadslägenhet*, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:479), med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979.

Sammanfattning

Vi har till uppgift att efter de närmare riktlinjer, som har angetts i våra direktiv, göra en översyn av hyreslagens bestämmelser.

I vårt första delbetänkande Hyresrätt 1 (SOU 1976:60) behandlade vi frågan om förhandlingsrätt på bostadshyresmarknaden samt lade fram förslag till skärpta åtgärder mot den s.k. svarta handeln med bostadslägenheter. Betänkandet har remissbehandlats och regeringens förslag i dessa frågor väntas inom kort.

I detta andra delbetänkande behandlar vi, i enlighet med riksdagens under våren 1976 uttalade önskemål, frågor om s.k. lokalhyra.

Hyreslagen skiljer mellan två lägenhetskategorier, bostadslägenheter och övriga lägenheter. Lägenheter som tillhör den senare kategorin kallas allmänt lokaler. Hit hör i första hand lägenheter som hyrs ut för olika former av näringsverksamhet, t.ex. butiker, varuhus, restauranger, hotell, kontor och lokaler för hantverk och industri. Hit hör också garage, fritidslokaler, samlingslokaler m.m.

För lokaler gäller i flera avseenden andra bestämmelser än för bostadslägenheter. Så är t.ex. de viktiga bestämmelserna om besittningsskydd olika utformade för de bägge lägenhetskategorierna. Medan bostadshyresgäst tillerkänts ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt, har man för lokalhyresgästerna valt att upprätthålla besittningsskyddet genom ersättningsregler. Detta kallas indirekt besittningsskydd. Om en lokalhyresgäst blir uppsagd och inte kan komma överens med hyresvärden om förlängning av avtalet, måste han flytta från lokalen men har rätt till ersättning av hyresvärden, om dennes uppsägning varit obefogad. En uppsägning anses obefogad bl.a. om hyresvärden för förlängning krävt en hyra, som inte är skälig. Som regel anses en hyra, som värden kräver, inte vara skälig, om den överstiger vad hyresvärden kan få ut av en ny hyresgäst. En konsekvens av det indirekta besittningsskyddet är vidare att hyran eller andra hyresvillkor inte – som i fråga om bostadslägenhet – kan fastställas av hyresnämnden. Nämnden är vid tvister om lokalhyra endast medlingsorgan. Tvist om ersättning med anledning av obefogad uppsägning prövas av allmän domstol (fastighetsdomstol).

När det indirekta besittningsskyddet i dess nuvarande form infördes på lokalsektorn genom 1968 års hyreslagsreform, var meningarna delade i fråga om valet av skyddsform. Ett direkt besittningsskydd förordades bl.a. av lokalhyresgästernas företrädare. När de nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 1969 var ett stort antal lokaler i landet alltjämt föremål för hyresreglering. Enligt hyresregleringslagen gällde ett direkt besittningsskydd. Hyresregleringen för lokaler avvecklades slut-

ligt med utgången av september 1972. Också i samband härmed aktualiserades frågor om besittningsskyddets utformning. Även senare har såväl av företrädare för lokalhyresgäster som i riksdagen ifrågasatts om det indirekta besittningsskyddet är utformat så att det ger lokalhyresgästerna ett effektivt skydd. I en framställning i mars 1975 till justitiedepartementet har organisationer som företräder lokalhyresgäster lagt fram förslag till en effektivisering av bestämmelserna om besittningsskydd för lokaler.

I samband med att hyresregleringen för lokaler avvecklades 1972 förutskickade statsmakterna att en översyn av reglerna om lokalhyra borde göras, sedan man fått tillräcklig erfarenhet av hur de praktiskt verkade. Vi har nu fått i uppdrag att försöka bilda oss en uppfattning om utvecklingen hittills på lokalhyresmarknaden. Om vi därvid skulle finna att de nuvarande bestämmelserna inte fungerar tillfredsställande, är det vår uppgift att föreslå sådana ändringar att också lokalhyresgästerna garanteras skäliga hyror och därmed trygghet i besittningen. En förstärkning av lokalhyresgästernas ställning skall dock enligt direktiven sökas inom ramen för det indirekta besittningsskyddet. Vi skall alltså inte gå in på frågan om den principiella utformningen av besittningsskyddet.

Vidare har vi fått i uppdrag att mot bakgrunden av den rätt till varsel och uppsägningstid, som enligt den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen tillförsäkrats anställda vid uppsägningar på grund av driftsinskränkning, överväga om det finns behov av regler om minsta uppsägningstid på lokalhyressektorn.

Uppdraget att kartlägga utvecklingen hittills på lokalhyresmarknaden har vi fullgjort dels genom att utföra vissa undersökningar rörande medlingsärenden i hyresnämnd och mål vid fastighetsdomstol om ersättning med anledning av obefogad uppsägning, dels genom hearings med såväl ett större antal företrädare för lokalhyresgäster och fastighetsägare som företrädare för hyresnämnd, fastighetsdomstol och bostadsdomstolen.

Övergången till en i princip fri hyresmarknad på lokalsektorn synes ha gått relativt smidigt. I jämförelse med den allmänna prisutvecklingen har lokalhyrorna inte höjts på något oroväckande sätt. Att den allmänna höjningen av hyresnivån, som skett under senare år, skapat problem för vissa företag är emellertid också klart. Särskilt bekymmersam är situationen för de små företagen. Dessa företags svårigheter synes dock främst vara en följd av den omfattande strukturomvandling som under de senaste årtiondena präglat framför allt detaljhandelns utveckling. Även om hyrans storlek ibland kan utgöra en väsentlig kostnadsfaktor för dessa mindre företag, måste enligt vår mening frågan om samhällets stöd till vissa näringsgrenar och näringsformer lösas mot bakgrunden av mera övergripande ställningstaganden än vad vi kan göra inom ramen för vårt uppdrag. Vi avvisar därför särlösningar i hyreslagstiftningen för de mindre företagen men understryker vikten av att åtgärder vidtas i den takt som är möjlig för att tillgodose framför allt konsumenternas behov av försörjning med varor och tjänster.

När det gäller de till oss redovisade erfarenheterna av det nuvarande besittningsskyddet, kan vi först konstatera att man inte från något håll krävt införande av ett generellt direkt besittningsskydd på lokalsektorn.

Från lokalhyresgästernas sida har emellertid åtskillig kritik riktats mot skyddsreglernas nuvarande konstruktion och förslag har lagts fram till förstärkning av lokalhyresgästernas ställning inom ramen för ett bibehållet indirekt skydd. Bland fastighetsägarna däremot synes den allmänna uppfattningen vara att det nuvarande systemet i stort sett fungerar tillfredsställande.

Mot bakgrund av resultatet av våra undersökningar av lokalhyresmål och ärenden och av den samstämmiga kritik, som förts fram från lokalhyresgästernas sida, har vi funnit att besittningsskyddet i dess nuvarande form inte kan tas i anspråk av lokalhyresgästerna på det sätt som lagstiftaren har avsett. Den främsta orsaken härtill är enligt vår mening att hyresgästerna ofta har en svagare position än hyresvärden vid förhandlingar om villkoren för förlängning av hyresavtal. Det indirekta besittningsskyddet utgår från att den nödvändiga balansen mellan parterna i denna förhandlingssituation skall uppnås genom de äventyr de ställs inför om de inte kan komma överens om avtal på rimliga villkor – hyresgästen att han tvingas flytta och hyresvärden att han kan bli tvungen att betala skadestånd. I praktiken synes denna konstruktion emellertid inte räcka till för att skapa jämställdhet mellan parterna. En företagare, som lagt ned investeringar i den förhyrda lokalen eller blivit beroende av den kundkrets, som han nått genom lokalen, undviker i det längsta att flytta. En flyttning innebär många gånger att rörelsen måste läggas ned eller i vart fall bedrivas i andra former än tidigare. Även om hyresgästen anser sig berättigad till ersättning, kan denna inte alltid kompensera honom. Dessutom fastställs ersättningen regelmässigt först långt efter avflyttningen. Slutligen tillkommer att utgången av en ersättningsprocess alltid framstår som oviss. Redan dessa förhållanden ställer ofta hyresgästen i ett visst underläge vid förhandlingarna.

Vi har emellertid dessutom kunnat konstatera att hyresgästerna i allmänhet har sämre möjligheter än hyresvärdarna att bilda sig en uppfattning om vilken hyra som kan anses skälig för lokalen. Kan hyresvärden av annan hyresgäst få ut den hyra som han kräver, undgår han som regel ersättningsskyldighet. Hyresgästens osäkerhet om var lokalens marknadshyra rätteligen skall ligga leder ofta till att han väljer att belasta rörelsen med en högre hyra framför att ta de risker som är förenade med en flyttning och en efterföljande ersättningsprocess. Nu anförda förhållanden ger många gånger hyresvärdarna ett förhandlingsövertag vid förhandlingar om förlängning av lokalhyresavtal. Detta förhandlingsövertag avspeglar sig också i de medlingar inför hyresnämnd, som är obligatoriska om hyresgästen vill bevara sin rätt till ersättning på grund av att han kan tvingas flytta. Medlingarna går inte ut på att fastställa lokalens marknadsvärde utan riktas in på att få till stånd en uppgörelse mellan parterna.

För att skapa jämställdhet mellan hyresparterna vid förhandlingar om nya hyresvillkor och för att råda bot på den osäkerhet om var marknadshyran ligger, som i dag ofta synes prägla dessa förhandlingar, föreslår vi att det nuvarande medlingsförfarandet reformeras. Utgångspunkterna för vårt förslag är följande.

Hyresvärdarnas nyss beskrivna förhandlingsövertag bör utjämnas ge-

nom att hyresgästerna garanteras rätt att vid medlingen få del av den information om lokalens hyresvärde, som hyresvärden förfogar över. Hyresparterna bör dessutom ges en kvalificerad förhandlingshjälp, som syftar till dels att ta fram ett bättre underlag för hyresbedömningen än för närvarande, dels att ge parterna ledning vid deras bedömning. De kvalificerade medlings- och prövningsorgan, som hyresnämnderna utgör, bör ställas till förfogande för denna uppgift. Kan man vid medlingen inför hyresnämnd åstadkomma ett underlag för bedömningen av en lokals marknadshyra, som är det bästa möjliga vid förhandlingstidpunkten, är det önskvärt att det läggs till grund för parternas handlande. Visserligen torde en helt korrekt prisbildning på en fri marknad förutsätta att lokalen verkligen bjuds ut på öppna marknaden. Men eftersom detta förutsätter att hyresgästen lämnar lokalen, bör det vara det yttersta medlet, när osäkerheten vid förhandlingstidpunkten är så stor att det inte går att komma till en rimlig slutsats. I allmänhet bör det material som finns vid förhandlingstidpunkten kunna läggas till grund för en uppgörelse. Även om denna inte till sista kronan överensstämmer med vad hyran skulle bli vid utbud på öppna marknaden, måste den vara att föredra framför att en viss osäkerhet under förhandlingarna leder till avtal om en oskälig hyra eller till att företagaren flyttar och båda parterna får underkasta sig äventyret av en skadeståndsprocess. Med de begränsningar som följer av att marknadsmekanismen inte får sättas ur spel bör därför parterna ges incitament att träffa avtal om förlängning av hyresavtalet på grundval av det underlag som föreligger vid hyresförhandlingen.

Från dessa utgångspunkter föreslår vi att medlingsförfarandet skall förstärkas på det sättet att hyresnämnden åläggs att, om förlikning i annan ordning ej kan komma till stånd, på parts begäran vid medlingen företa en preliminär prövning av lokalens marknadshyra. Genom en sådan preliminär prövning tvingar man fram en ordentlig utredning om lokalens marknadsvärde och säkerställer därigenom den nödvändiga balansen mellan parterna i fråga om underlaget för hyresbedömningen. Nämndens prövning, som resulterar i ett yttrande om lokalens marknadshyra, ger parterna en kvalificerad ledning vid bedömningen av detta underlag.

Den utredning, på vilken nämnden skall lämna sitt yttrande, torde främst komma att utgöras av uppgifter om utgående hyror för jämförliga lägenheter på orten och om hyresanbud som tredje man avgett till hyresvärden för lokalen i fråga. Hyresnämnden har vidare möjlighet att vid medlingen besiktiga såväl den omtvistade lokalen som lokaler som åberopas som jämförelsematerial. Nämnden kan också under medlingen hålla förhör med vittnen och sakkunniga. För att garantera att inte för prövningen väsentligt material undanhålls nämnden, föreslår vi en bestämmelse som hindrar hyresvärd att i en senare ersättningstvist till sitt fredande från ersättningsskyldighet åberopa anbud eller tecknade hyresavtal, som han känt till vid medlingen men då inte uppgett.

För att ge parterna incitament att träffa uppgörelse på den hyresnivå, som nämnden har angett i sitt yttrande, föreslår vi att nämndens yttrande skall tillerkännas presumtionsverkan i en senare ersättningstvist. Vårt förslag innebär att nämndens preliminära yttrande skall få frångås i

en sådan tvist endast om det där visas att lokalens marknadshyra varit påtagligt högre eller lägre än nämnden angett.

Vi har inte funnit skäl att föreslå någon ändring av de nuvarande principerna för bedömningen av vad som skall anses vara skälig hyra för en lokal. Avgörande bör också i fortsättningen vara det pris som lokalen betingar vid ett utbud på öppna marknaden. Normerna för bedömningen av vad som är skälig lokalhyra finns inte angivna i den nuvarande lagtexten utan återfinns i lagens förarbeten. Om det, som vi föreslår, införs en skyldighet för hyresnämnd att vid medlingen avge ett positivt yttrande om lokalens marknadsvärde, bör de normer, efter vilka detta värde skall uppskattas, komma till uttryck redan i lagen. Vi lägger fram förslag till lagtext i enlighet härmed.

Vi föreslår också vissa ändringar i fråga om förfarandet, när tvist om lokalhyra har hänskjutits till hyresnämnd för medling. En hyresvärd är enligt gällande rätt skyldig att i uppsägningen ange de villkor han fordrar för fortsatt förhyrning eller orsaken till att han vägrar förlängning. Om hyresgästen inte godtar de villkor, som hyresvärden uppgett i uppsägningen, utan hänskjuter tvisten till hyresnämnden, är hyresvärden emellertid oförhindrad att där kräva nya och strängare villkor, t.ex. högre hyra, än han tidigare angett. Detta är enligt vår mening otillfredsställande. Vi föreslår i stället att hyresvärden under medlingsförfarandet skall vara bunden av de villkor han uppgett i uppsägningen.

Genom 1973 års hyresreform fick lokalhyresgäst rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. Vår undersökning av medlingsärendena visar att denna rätt kommit att utnyttjas i mycket liten utsträckning. Detta torde bl.a. bero på att hyresgästen genom en sådan uppsägning alltid riskerar att få flytta från lokalen. Enligt vår mening bör en hyresvärd, som inte själv har sagt upp avtalet, inte få utnyttja hyresgästens uppsägning för villkorsändring till att mot hyresgästens vilja framtvinga en avflyttning. Vi föreslår därför att hyresgästen i dessa fall ges rätt att genom att återkalla sitt hänskjutande av tvisten till hyresnämnd förta uppsägningen dess verkan.

När det gäller tvister om annat än hyrans storlek, synes det nuvarande medlingsförfarandet fungera väl. Vi föreslår därför med ett undantag inte några ändringar härvidlag. Undantaget avser sådana uppsägningstvister som föranleds av att den fastighet, där lokalen är inrymd, skall rivas eller byggas om. I sådant fall åligger det som regel hyresvärden att anvisa hyresgästen en godtagbar ersättningslokal. Kan hyresvärden inte det, blir han i princip ersättningsskyldig. I dessa tvister uppstår vid medlingen ofta tvekan om huruvida en erbjuden ersättningslokal skall anses godtagbar eller ej. Eftersom möjligheten att genom besiktning göra en rättvisande jämförelse mellan den gamla och den erbjudna lokalen är bäst vid medlingstillfället, föreslår vi att hyresnämnden, om part begär det, vid medlingen skall kunna avge ett preliminärt yttrande också i denna fråga. Härigenom påskyndas en uppgörelse mellan parterna.

En särskild uppgift, som vi har enligt direktiven, är att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnd som första instans och bostadsdomstolen som slutinstans. Vi avser att

närmare behandla denna fråga i vårt slutbetänkande. Mot bakgrunden av de nya uppgifter i fråga om lokalhyrestvister, som vi nu föreslår skall läggas på hyresnämnd, har vi emellertid redan i detta betänkande tagit upp frågan, om inte hyresnämndernas kompetens bör vidgas till prövningen av tvister om ersättning med anledning av lokalhyresförhållandes upphörande. Vi har funnit att hyresnämnderna, i vilka ingår företrädare för partsintressena, måste anses väl skickade att handha denna prövning. Det av oss föreslagna, förstärkta medlingsförfarandet i lokalhyrestvister, som bl.a. innebär att hyresnämnden i vissa fall skall göra en preliminär hyresbedömning vid medlingen, får också en större tyngd och blir effektivare om även den slutliga prövningen ligger hos samma myndighet. Vi föreslår därför, som ett ytterligare led i vårt förslag till förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd, att prövningen av ersättningstvister flyttas från allmän domstol till hyresnämnd och bostadsdomstol.

De förslag till förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd, som vi nu har redogjort för, är inte enhälliga. En av oss redovisar i en reservation skiljaktig uppfattning i fråga om behovet av ändringar i den nuvarande proceduren och avvisar möjligheten att åstadkomma en prövning av hyrans storlek inom ramen för medlingsförfarandet. Denne ledamot lägger i stället fram ett eget förslag till en mera begränsad reform av medlingsförfarandet, som syftar till att ge parterna en bättre förhandlingshjälp än för närvarande. Han förordar därjämte att ersättningsfrågorna också i fortsättningen skall handläggas vid allmän domstol. Vidare har han en avvikande mening i fråga om förslaget att hyresgäst genom återkallelse av medlingsansökan skall kunna förta sin egen uppsägning dess verkan. En annan ledamot tar avstånd från förslaget att nämndens hyresbedömning vid medlingen skall tilläggas presumtionsverkan i en senare ersättningstvist och menar att en sådan bestämmelse väsentligt skulle försvåra medlingsarbetet.

Genom 1973 års hyresreform infördes i fråga om bostadshyresavtal förbud mot indexklausuler och andra bestämmelser som innebär att hyran inte är bestämd till visst belopp. Bakgrunden till detta förbud var bl.a. att konsumentprisindex ansågs vara en föga lämplig mätare på kostnadsläget när det gällde hyreslägenheter och att en hyressättning, som under en följd av hyresperioder skedde med hjälp av index, därför lätt kunde komma i strid med bruksvärdeprincipen. På lokalhyresmarknaden är bruket av indexklausuler mycket utbrett. En markant ökning av antalet kontrakt med sådana klausuler har skett sedan hyresregleringen avvecklades. Under utredningsarbetet har företrädare för lokalhyresgästerna gjort gällande att indexklausuler i lokalhyreskontrakt medför negativa verkningar av samma slag som föranlett förbudet mot sådana klausuler vid bostadshyra. Man har mot denna bakgrund krävt förbud mot indexklausuler i ettårsavtal och förbud att vid långtidsavtal knyta mer än halva hyran till index. De överenskommelser om tillämpningen av indexklausuler, som partsorganisationerna träffade under 1960-talet, är numera uppsagda från hyresgästorganisationernas sida.

Vi har funnit att de skäl mot användningen av indexklausuler i bostadshyresavtal, som föranledde 1973 års förbud, väsentligen äger giltighet också i fråga om lokalhyra. Man kan emellertid enligt vår mening

inte bortse från att användningen av index också medför fördelar för bägge parter, framför allt vid långtidsförhyrningar. I fråga om dessa finns det inte skäl att överväga något förbud mot index. Inte heller är det enligt vår mening lämpligt att i lag fastställa någon högsta andel av hyran som får vara indexreglerad. Frågan om en indexklausul är skälig måste bedömas med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Genom det förslag till förstärkning av medlingsförfarandet i lokalhyrestvister, som vi lägger fram, ges parterna betydligt bättre möjligheter än tidigare att få skäligheten hos en fordrad indexklausul bedömd av hyresnämnd.

Även vid ettårsavtal är det många gånger praktiskt att använda index. Här uppvägs dock inte nackdelarna med index av fördelar på samma sätt som vid långtidsavtal. Det synes inte heller vara möjligt att i lag slå fast någon indexklausul för dessa avtal, som är lämpad för olika tänkbara fall. Med hänsyn härtill och då inte heller partsorganisationerna synes kunna komma fram till någon lösning, har vi funnit oss böra föreslå förbud mot tillämpningen av indexklausul i ettårsavtal. Förslaget är inte enhälligt. En av oss anser inte att det finns tillräckliga skäl för ett sådant förbud.

Vad slutligen gäller frågan om minsta uppsägningstid i lokalhyresförhållanden har vi mot bakgrunden av innehållet i den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen stannat för att föreslå en generell minsta uppsägningstid av nio månader. I de fall då längre tid behövs för att först klara av hyresförhandlingarna och därefter säga upp de anställda med iakttagande av gällande uppsägningstider får i stället uppskov med avflyttningen beviljas. Undantag från bestämmelsen om minsta uppsägningstid föreslås i fråga om sådana lokaler, t.ex. garage, som förhyrts i samband med bostadslägenhet.

Våra förslag till förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd, till förbud mot indexklausuler i ettårsavtal och till minsta uppsägningstid föranleder förslag till ändringar och tillägg i hyreslagen (12 kap. jordabalken), lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen om bostadsdomstol. De framlagda lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1979.

Nu återstående delar av vårt utredningsuppdrag avser vi att redovisa i ett slutbetänkande. Bland de frågor, som återstår att behandla, kan här nämnas frågan om utformningen av bränsle- och va-klausuler, andrahandshyresgästernas ställning, proceduren i förlängnings- och villkorstvister vid bostadshyra, hyresnämndernas kompetens och en lagteknisk översyn av hyreslagen.

1 Utredningsarbetet

Vi fick vårt uppdrag i juni 1975. Direktiven innefattas i ett anförande till statsrådsprotokollet den 5 juni 1975 av dåvarande statsrådet Lidbom. Anförandet finns återgivet i vårt första delbetänkande Hyresrätt 1 (SOU 1976:60), avsnitt 1.1, där vi också redovisat de skrivelser som fram till den 23 september 1976 lämnats över till oss.

I direktiven lades särskild vikt vid uppdraget att utreda frågan om ett kollektivt förhandlingssystem på bostadshyresmarknaden. Denna fråga har vi behandlat i delbetänkandet Hyresrätt 1, där vi också tagit upp vissa frågor om den s.k. svarta handeln med bostadslägenheter. Delbetänkandet har remissbehandlats och är för närvarande föremål för övervägande inom justitiedepartementet.

Direktiven omfattar i övrigt vissa mera avgränsade frågor rörande uppsägningsproceduren, andrahandshyresgästernas ställning och bestämmelserna om lokalhyra. Vi har också i uppdrag att överväga ett överflyttande till hyresnämnd av samtliga tvister på hyresrättens område. Slutligen innefattar vårt uppdrag en allmän lagteknisk översyn av hyreslagen.

Vår ursprungliga avsikt var att i ett slutbetänkande redovisa de delar av utredningsuppdraget, som återstod sedan vi behandlat frågan om ett kollektivt förhandlingssystem på bostadshyresmarknaden. I samband med behandlingen av vissa motioner i hyresfrågor våren 1976 uttalade emellertid riksdagen (CU 1975/76:26, rskr 1975/76:277) att vi borde rikta in vårt arbete på att i ett andra delbetänkande ta upp frågorna om lokalhyresgästs besittningsskydd och de frågor i övrigt som kan aktualiseras och ha samband med dessa bedömningar. Vi ändrade då vår planering i enlighet med riksdagens önskemål och presenterar nu våra överväganden i lokalhyresfrågor i detta delbetänkande. En närmare redogörelse för utredningsuppdraget i denna del och för arbetets uppläggning lämnar vi nedan i avsnitt 2.2 och 2.3.

Återstående delar av utredningsuppdraget kommer vi att ta upp i ett slutbetänkande, vilket vi hoppas kunna lämna i början av år 1979.

Genom beslut den 12 maj 1977 överlämnade regeringen till oss en skrivelse från Norrmalmsavdelningen av Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm angående avgifter för vatten och avlopp. Vi har också mottagit ett antal skrivelser från organisationer och enskilda.

Vi har den 18 mars 1977 avgett yttrande till domstolsverket över en promemoria angående omorganisation av hyresnämndskanslierna.

Vi har den 3 oktober 1977 avgett yttrande över den inom justitiedepartementet utarbetade promemorian (Ds Ju 1977:5) Summarisk process.

2 Inledning

2.1 Bostadslägenheter och lokaler — en kort bakgrund

De allmänna reglerna om hyra (hyreslagen) återfinns numera i 12 kap. jordabalken. Jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972.

Föremålet för ett hyresavtal kallas i hyreslagen för *lägenhet*. Lagen skiljer mellan två lägenhetskategorier, *bostadslägenheter* och övriga lägenheter s.k. *lokaler* (detta uttryck används dock inte av lagen, som talar om "annan lägenhet än bostadslägenhet", se t.ex. 56 § första stycket). Bostadslägenhet definieras i lagen som "lägenhet som upplåtits för att helt eller delvis användas som bostad" (1 § tredje stycket).[1] Alla övriga lägenheter är alltså lokaler.

Gränsdragningen mellan bostadslägenheter och lokaler har stor betydelse vid tillämpningen av åtskilliga regler i hyreslagen. Så är t.ex. de viktiga bestämmelserna om besittningsskydd olika för de bägge lägenhetskategorierna. Medan bostadshyresgäst tillerkänts ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt, har man för lokalhyresgästerna valt att upprätthålla besittningsskyddet genom ersättningsregler, dvs. vad man kallar ett indirekt besittningsskydd.

Att bostadslägenheter behandlats som en särskild kategori beror naturligtvis på att samhället med utgångspunkt från i första hand sociala synpunkter haft intresse av att genom olika bestämmelser skydda det rättsförhållande som skall tillgodose det grundläggande mänskliga behovet av en bostad. Bostadsändamålet är jämförelsevis lätt att avgränsa från andra ändamål. De lägenheter, som används som bostäder, uppvisar också en förhållandevis enhetlig struktur. Dessa förhållanden har utan tvivel underlättat genomförandet av ibland också tämligen ingripande och detaljerade bestämmelser rörande dessa lägenheter.

Lokalhyresmarknaden visar upp en helt annan bild än bostadshyresmarknaden. Lokaler hyrs ut för en mängd skiftande ändamål, vilka sällan har bostadsändamålets socialt-ideella karaktär utan i allmänhet är av ekonomisk natur. Viktigast och mest omfattande är uthyrningen av

[1] Definitionen av bostadslägenhet medför att de flesta upplåtelser som avser en kombination av bostad och lokal faller under bestämmelserna om bostadslägenhet. Så snart bostadsinslaget inte är av endast ringa betydelse i förhållande till lokalinslaget skall lägenheten hänföras till bostadssektorn (prop. 1968:91, bih. A, s. 124). Närmare om gränsdragningen mellan bostadslägenhet och lokal se bl.a. Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, Lund 1976, s. 30 f.

lokaler för olika former av näringsverksamhet. Detaljhandeln och servicenäringarna driver i stor utsträckning sin verksamhet i förhyrda lokaler, t.ex. butiker och varuhus, gatukök, kaféer, restauranger och hotell. Detsamma gäller hantverk och åtskillig industriell tillverkning. Ett mycket stort antal lokaler används för kontorsändamål. Vissa lokaler tjänar närmast som bostadskomplement, såsom garage och lokaler för hobby och annan fritidsverksamhet. Andra lokaler hyrs ut för kulturella och liknande ändamål såsom samlingslokaler, lokaler för studieverksamhet, utställningslokaler, teaterlokaler m.m.

Till skillnad från bostadshyresmarknaden är alltså lokalhyresmarknaden heterogen när det gäller lägenheternas användningssätt. Detsamma gäller lägenheternas fysiska beskaffenhet. I stort sett varje användningsändamål kräver sin särskilda typ av lokal. Även lokaler som används för samma ändamål uppvisar ofta betydande olikheter i fråga om storlek, utformning, utrustning m.m.

Nu nämnda skillnader mellan bostads- och lokalhyresmarknaden blev, som vi närmare skall redogöra för i avsnitt 3.1, avgörande för att statsmakterna vid 1968 års hyresreform valde att utforma besittningsskyddet för de båda kategorierna efter olika principer. Lokalhyresförhållandenas övervägande affärsmässiga karaktär, som ställer de sociala synpunkter mera i skymundan, och bedömningen att lokalhyresgästerna oftast har lättare än bostadshyresgästerna att hävda sina intressen mot hyresvärdarna har vidare medfört att lokalhyra inte ansetts kräva en så ingående reglering som bostadshyra. Lagstiftaren har strävat efter att skapa ett enkelt och enhetligt regelsystem för alla lägenheter utanför bostadssektorn och undvikit den komplikation och de gränsdragningssvårigheter som följer med särlösningar för olika lokalgrupper. Detta har i sin tur medfört att lagens bestämmelser fått hållas tämligen allmänna, varvid det i stor utsträckning överlämnats till rättstillämpningen att mot bakgrund av vad som kan anses billigt och förenligt med god sed i hyresförhållanden finna lösningar i de enskilda fallen.

Tillämpningen av de centrala bestämmelserna om bostadshyra respektive lokalhyra anförtroddes vid 1968 års hyresreform åt olika myndigheter. Prövningen av frågor om förlängning av hyresavtal för bostadslägenhet och om villkoren för sådan förlängning lades i händerna på de samtidigt inrättade statliga hyresnämnderna, medan i princip samtliga lokalhyrestvister lades under allmän domstols[2] prövning.

Grundtanken bakom inrättandet av de statliga, regionala hyresnämnderna var att tyngdpunkten i prövningsförfarandet när det gäller bostadslägenheter skulle ligga hos ett organ, där hyresmarknadens partsorganisationer fanns representerade. Hyresnämnd består i bostadshyrestvist av lagfaren ordförande (hyresråd) och två intresseledamöter, av vilka den ene skall vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre med bostadshyresgästers förhållanden. Intresseledamot utses efter förslag från vederbörande intresseorganisation. I landet finns för närvarande 12 regionala hyresnämnder.

För fullföljd mot hyresnämnds beslut gällde till en början att missnöjd part skulle väcka talan mot den andre parten vid fastighetsdomstol. I fråga om rätten att föra talan mot fastighetsdomstols beslut gällde skilda

[2] På hyresnämnd ankommer dock att pröva tvist om överlåtelse av lokal enligt 36 § hyreslagen och om uppskov med avflyttning enligt 59 § hyreslagen.

begränsningar. Mot hovrätts dom i mål om förlängning av hyresavtal fick talan inte föras. Denna ordning för överprövning mötte kritik främst på grund av att prövningsorganen inte utvecklat en fullt enhetlig praxis i hyressättningsfrågor. I stället inrättades den 1 juli 1975 en särskild domstol — bostadsdomstolen — för överprövning av hyresnämnds avgöranden. Bostadsdomstolen är sista instans i tvister som förts dit från hyresnämnderna. I bostadsdomstolen ingår dels lagfarna ledamöter, dels intresseledamöter, som utses efter förslag från bl.a. hyresmarknadens partsorganisationer. Bostadsdomstolen sammanträder i stor eller liten sammansättning. Vid stor sammansättning deltar tre lagfarna och fyra intresseledamöter, vid liten två lagfarna och två intresseledamöter. Tillkomsten av bostadsdomstolen kan sägas innebära ett fullföljande av den principiella grundtanken bakom inrättandet av de statliga hyresnämnderna.

När det gäller lokalhyresförhållanden ligger prövningen alltså inte hos hyresnämnd och bostadsdomstol utan hos allmän domstol. I första instans handläggs lokalhyrestvister vid någon av de 24 tingsrätter, som i egenskap av fastighetsdomstol har att ta upp hyresmål.[3] Fastighetsdomstol består i hyresmål av två lagfarna ledamöter, av vilka en är ordförande, och tre nämndemän. Teknisk ledamot får ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Mot fastighetsdomstols dom kan fullföljd i vanlig ordning ske till hovrätt och högsta domstolen.

Även när det gäller lokalhyra har emellertid hyresnämnd tillagts en viktig uppgift, nämligen som medlingsorgan. Vid medling i lokalhyrestvist skall den ene intresseledamoten i nämnden vara väl förtrogen med näringsidkande hyresgästers förhållanden och utses efter förslag från riksorganisation av näringsidkare.

2.2 Utredningsuppdraget

När 1968 års hyresreform genomfördes var ett stort antal lokaler i landet alltjämt föremål för hyresreglering. Detta innebar att de nya reglerna om besittningsskyddets utformning inte kunde vinna omedelbar tillämpning på dessa lokaler. Hyresregleringen för lokaler avvecklades slutligt med utgången av september 1972. Statsmakterna förutskickade därvid att en allmän översyn av reglerna om lokalhyra borde göras, sedan man fått tillräcklig erfarenhet av hur de praktiskt verkade.

Den 1972 förutskickade översynen av bestämmelserna om lokalhyra har nu aktualiserats genom våra direktiv. I direktiven erinrar statsrådet till en början om den principiella skillnaden mellan bostadshyresgästs och lokalhyresgästs besittningsskydd och pekar särskilt på den konsekvensen av det indirekta besittningsskyddet att det inte ankommer på hyresnämnd att med bindande verkan för hyresparterna fastställa hyran eller andra villkor för fortsatt förhyrning, varför hyresgästen, om uppgörelse med hyresvärden inte kan nås, får flytta och hålla sig till sin ersättningsrätt. Statsrådet fortsätter:

[3] Kungörelsen (1971:549) om fastighetsdomstol; senaste lydelse SFS 1976:681.

Frågan om besittningsskyddets utformning på lokalhyressektorn var en central fråga vid 1968 års reform av hyreslagen. Frågan har därefter aktualiserats i olika lagstiftningsärenden (jfr prop. 1971:103, CU 1971:18, prop 1972:70, prop. 1972:94, CU 1972:29 och prop. 1973:23). Frågan om en effektivisering av besittningsskyddsbestämmelserna har vidare föranlett en framställning i mars 1975 till justitiedepartementet av organisationer som företräder lokalhyresgäster. I organisationernas framställning föreslås att gällande ordning modifieras på så sätt att hyresnämnd ges rätt att efter medlingsförfarande — utan bindande verkan för parterna — pröva vad som kan anses vara högsta skäliga hyra för den aktuella lokalen. Det av hyresnämnden angivna beloppet skulle så till vida få betydelse i en eventuell ersättningstvist att det skulle ankomma på hyresvärden att förebringa bevisning om att hyran bör utgå med högre belopp.

Till att börja med vill jag framhålla att det knappast finns anledning att ompröva valet av skyddsform på lokalhyressektorn. Lösningarna av frågan om en förstärkning av lokalhyresgästernas ställning får i första hand sökas inom ramen för det indirekta besittningsskyddet. De sakkunniga bör således inte gå in på frågan om den principiella utformningen av lokalhyresgästernas besittningsskydd.

De sakkunniga bör försöka bilda sig en uppfattning om utvecklingen hittills på lokalhyresmarknaden. Skulle de sakkunniga vid en analys av inhämtade uppgifter finna att de nuvarande bestämmelserna i ett eller annat hänseende inte fungerar tillfredsställande, bör de sakkunniga överväga vilka ändringar som bör företas för att garantera även lokalhyresgästerna skäliga hyror och därmed trygghet i besittningen.

Som anfördes vid 1968 års reform är det förenat med betydande svårigheter att fastställa en lokals värde utan att ha tillgång till uppgifter om de hyror som seriösa spekulanter erbjuder sig att betala för lokalen. Det kan därför vara tveksamt om det är möjligt att modifiera nuvarande ordning på det sätt organisationerna föreslagit i sin framställning till justitiedepartementet. Frågan bör emellertid övervägas förutsättningslöst av de sakkunniga i den mån de finner att det finns skäl att föreslå ändring i nuvarande bestämmelser.

För lokalhyresgäster gäller inte någon i lag fastställd minsta uppsägningstid. Tvingas en lokalhyresgäst lämna lokalen efter en kort uppsägningstid, uppkommer betydande svårigheter för honom att finna en annan lokal i vilken rörelsen kan drivas vidare. Det finns i sådana fall risk för att han måste lägga ned rörelsen, i varje fall temporärt. Detta kan medföra betydande påfrestningar för dem som är anställda i rörelsen. Mot bakgrund av att de anställda tillförsäkrats rätt till både varsel och minsta uppsägningstid när anställning skall upphöra på grund av driftinskränkning ter det sig naturligt att de sakkunniga närmare överväger behovet av lagregler om minsta uppsägningstid på lokalhyressektorn.

Som framgått av vad vi sagt i avsnitt 2.1 skall lokalhyrestvister för närvarande prövas av allmän domstol och inte av hyresnämnd. I fråga om hyresnämndernas kompetens anför statsrådet i direktiven:

Under senare år har allt fler uppgifter lagts på hyresnämnderna. Senast skedde detta genom 1974 års reformer på hyresrättens område. Fortfarande skall emellertid vissa hyrestvister prövas av de allmänna domstolarna. Till dessa tvister hör bl.a. tvist om hyresavtal består eller ej och tvist om förverkande av hyresrätt liksom även åtskilliga skade-

ståndsfrågor. Enligt min mening är tiden nu inne att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnderna som första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. En sådan ordning får dock inte medföra att det nuvarande enkla och smidiga förfarandet i hyresnämnderna kompliceras.

2.3 Utredningsarbetets bedrivande

Till fullgörande av vårt uppdrag att kartlägga utvecklingen hittills på lokalhyresmarknaden har vi till en början företagit vissa undersökningar rörande de mål och ärenden om lokalhyra, som under de senaste åren handlagts vid fastighetsdomstolar och hyresnämnder. Dessa undersökningar presenteras i avsnitt 3.8.

Möjligheten att genom statistiska undersökningar få en någorlunda rättvisande bild av hur ett regelsystem fungerar i praktiken är emellertid tämligen begränsad. Vi har därför också valt att inhämta upplysningar genom att anordna hearings med ett flertal företrädare för dem, som har att i praktiken tillämpa reglerna om lokalhyra. Vid en hearing inför oss den 2 december 1976 deltog på hyresvärdssidan företrädare för Stockholms fastighetsägareförening, Aktiebolaget Svenska Bostäder, Aktiebolaget Göteborgshem, Aktiebolaget Skånska Cementgjuteriet och Fastighetsaktiebolaget Hufvudstaden, på hyresgästsidan företrädare för Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Stockholms Stads och Läns Köpmannaförbund, Stockholms Stads Hantverksförening, Sveriges Hotell- och Restaurangförbund, Riksförbundet Kiosk & Gatukök och en samverkansgrupp i lokalfrågor, som bildats av arbetsmarknadsstyrelsen, apoteksbolaget, byggnadsstyrelsen, försäkringskassorna, PK-banken, SJ, Sara, postverket, riksförsäkringsverket och systembolaget varjämte byggnadsstyrelsen var företrädd i egenskap av såväl lokaluthyrare som lokalhyrare. Vid en hearing den 18 mars 1977 deltog företrädare för hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Sundsvall, Stockholms tingsrätt och bostadsdomstolen.

2.4 Betänkandets disposition

Vår kartläggning av lokalhyresproblemen har inte oväntat visat att de största praktiska svårigheterna är förknippade med de viktiga bestämmelserna om besittningsskyddet. Dessa bestämmelser aktualiserar åtskilliga frågor av principiell natur. En central fråga är utformningen och tillämpningen av den hyresspärr, som måste finnas också vid ett indirekt besittningsskydd. Andra viktiga frågor är under vilka former och inför vilken myndighet förlängningstvister skall handläggas och prövas. Alla komponenter i besittningsskyddet, materiella som formella, står i sådant samband med varandra att det är nödvändigt att behandla dem i ett sammanhang. Vi tar därför i kapitel 3 upp åtskilliga frågor som har anknytning till bestämmelserna om besittningsskydd. Eftersom valet av skyddsform på lokalsektorn varit föremål för en livlig diskussion under ett par årtionden, har vi ansett befogat att inleda detta kapitel med en tämligen utförlig översikt av den förda debatten.

En särskild fråga som rör hyrans bestämmande har vi emellertid funnit lämpligast att bryta ut till särskild behandling. Det gäller det på lokalsektorn utbredda bruket av indexreglerade hyror, vilket från flera håll har satts i fråga. Åt denna problematik ägnar vi kapitel 4.

Slutligen tar vi i kapitel 5 upp den i direktiven angivna frågan om minsta uppsägningstid i lokalhyresförhållanden och behandlar i anslutning därtill också vissa under utredningsarbetet uppkomna frågor rörande hyresnämnds möjlighet att bevilja uppskov med avflyttningen i de fall hyresförhållandet skall upphöra.

Vi har valt att redogöra för gällande rätt i anslutning till varje särskilt avsnitt.

3 Besittningsskyddet

3.1 Valet av skyddsform — en återblick

Hyreslagen ingick från början som 3 kap. i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Hyreslagen byggde i sin ursprungliga form på principen om fullständig avtalsfrihet. Lagens bestämmelser var med några få undantag dispositiva och några regler om bestämmande av hyrans storlek eller om besittningsskydd vid kontraktstidens slut fanns inte. Hyreslagen reviderades 1939 (prop. 1939:166). Till grund för 1939 års ändringar låg ett betänkande av *hyreslagstiftningskommittén* (SOU 1938:22). Reformen innebar att åtskilliga bestämmelser i lagen gjordes tvingande till hyresgästens förmån. Vidare infördes bestämmelser om besittningsskydd för såväl bostäder som lokaler (38 § hyreslagen). Besittningsskyddet utformades för båda lägenhetskategorierna som ett s.k. indirekt besittningsskydd, dvs. hyresgästens intresse av att behålla lägenheten tillgodosågs genom en rätt till ersättning, om hyresvärdens uppsägning var otillräckligt grundad.

Bestämmelserna om besittningsskydd innebar i korthet följande. Om hyresvärden sade upp ett hyresavtal, som slutits för minst sex månader, skulle hyresgästen, om han ville bo kvar, meddela värden detta inom en vecka. Hyresvärden skulle då utan dröjsmål uppge de villkor, på vilka han var villig att förlänga avtalet, eller skälen till att inte ville medge förlängning. Kunde uppgörelse inte nås, var hyresgästen skyldig att flytta. I tre fall hade emellertid hyresgästen rätt till ersättning för förlust av hyresrätten. Ersättning skulle utgå dels om hyresvärden underlåtit att ange de villkor han krävde för fortsatt förhyrning eller orsaken till att han inte ville medge förlängning, dels om hyresvärden för förlängning uppställde villkor som var otillbörliga och dels om hyresvärden vägrade förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Ersättningen skulle utgöra "skälig gottgörelse för de kostnader som äro förenade med flyttningen från lägenheten". För lokalhyresgäster kunde dock viss ytterligare ersättning utgå. Om hyresvärden eller annan efter avflyttningen i lokalen utövade verksamhet av samma eller liknande art, hade den avflyttade hyresgästen rätt till ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som hans verksamhet kunde ha medfört. Ersättning kunde alltså i sådant fall utgå för good-will.

Detta hyreslagens besittningsskyddssystem kom emellertid endast för en mycket kort tid i praktisk tillämpning, eftersom utbrottet av det andra världskriget snart tvingade fram en hyrespriskontroll. Lagen

(1942:429) om hyresreglering (hyresregleringslagen, HyReL) trädde i kraft den 30 juni 1942.

Hyresregleringslagen innehöll bestämmelser om hyreskontroll och om s.k. direkt besittningsskydd, dvs. hyresgästens intresse att få behålla lägenheten tillgodosågs genom regler om tvångsförlängning. Lagen gjorde inte någon principiell skillnad mellan bostadshyresgäster och lokalhyresgäster. I fråga om besittningsskyddet var lagens utgångspunkt att hyresvärden i princip kunde skilja hyresgästen från lägenheten när hyrestiden gick ut. Reglerna om tvångsförlängning (7 och 8 §§) hade karaktär av undantag från denna grundsats. Hyresvärdens rätt att vägra förlängning bröts, om hans uppsägning eller vägran att förlänga avtalet stred mot god sed i hyresförhållanden eller eljest var obillig. I sådana fall kunde tvångsförlängning äga rum. Förlängning skedde i normalfallet genom att uppsägningen förklarades ogiltig och alltså på oförändrade hyresvillkor. Med hyresgästens samtycke kunde förlängning dock ske mot den högre hyra, som hyresvärden enligt lagens bestämmelser kunde vara berättigad till. När det gällde att avgöra, om en uppsägning var förenlig med vad god hyressed eller billigheten krävde, skulle enligt lagens förarbeten (prop. 1942:301 s. 75 f) en avvägning ske mellan båda parters berättigade intressen. Vid denna avvägning skulle särskild hänsyn tas till den rådande bristen på lägenheter, vilket borde föranleda att hyresgästen skyddades mot uppsägningar av orsaker, som annars borde anses legitima.

Med början 1957 (SFS 1956:565) öppnades möjlighet till regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen. I samband härmed tillkom lagen (1956:568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (besittningsskyddslagen, BesL). Genom denna lag förmedlades övergången från hyresregleringen till en friare hyresmarknad. Lagen innebar en hyresrättslig nyhet av allmän räckvidd, nämligen ett direkt besittningsskydd utan samband med reglering av hyresnivån. Lagen var av provisorisk natur och brukade förlängas parallellt med hyresregleringslagen. Lagens tillämplighetsområde var begränsat till hyresförhållanden, på vilka hyresregleringslagen inte ägde tillämpning. Till skillnad från hyresregleringslagen uppställde besittningsskyddslagen som huvudprincip, att hyresgäst skulle ha rätt till nytt hyresavtal, när hyrestiden gick ut. I lagen angavs vissa grunder, som kunde föranleda att optionsrätten bröts. Hyresgästen hade inte rätt till nytt hyresavtal, om hyresrätten var förverkad, om hans behov av lägenheten måste anses ringa eller om det i annat fall inte kunde anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest var obilligt att han flyttade. Vid förlängning skulle enligt huvudregeln det nya avtalet uppta de villkor hyresvärden fordrade. Huvudregeln kunde frångås om hyresvärden begärde hyra som avsevärt översteg hyran för jämförliga lägenheter i orten. I sådant fall skulle det tidigare villkoret gälla även för den fortsatta förhyrningen.

Den principiella skillnaden mellan hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen i synen på besittningsskyddet kom inte att betyda att praxis i fråga om tillämpningen av lagarna kom att bli olika. Enligt praxis blev utgångspunkten vid tillämpningen av båda lagarna hyresgästens kvarboenderätt.

1957 tillkallade chefen för justitiedepartementet sakkunniga för att verkställa översyn av allmänna hyreslagen. De sakkunniga, som antog namnet *hyreslagskommittén* (HLK), hade bl.a. i uppdrag att med utgångspunkt från regleringen i besittningsskyddslagen utarbeta bestämmelser om besittningsskydd.

I sitt betänkande "Reviderad hyreslag" (SOU 1961:47) lade HLK fram förslag om direkt besittningsskydd för bostadslägenheter. Angående valet av skyddsform för lokaler anförde HLK bl.a. följande (a.a. s. 110 ff):

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

stigit sedan avtalets tillkomst. Utanför bostadssektorn är det däremot, särskilt när det gäller affärslägenheter med gynnsamt 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 viss vanskligheten 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 bedömandet 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. Dessa synpunkter ha lett kommittén till den ståndpunkten, att behovet av besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn liksom i nuvarande hyreslag bör tillgodoses i ersättningsreglernas form. Denna lösning antyddes för övrigt som en tänkbar utväg i det yttrande, som Sveriges köpmannaförbund avgav över förslaget till 1956 års provisoriska lag om besittningsskydd.

HLK:s förslag utgick från att förlängning av hyresförhållandet normalt skulle ske. I analogi med vad som förordades för bostadshyresgäst föreslog HLK därför en sådan uppbyggnad av besittningsskyddet att hyresvärd, som vägrade hyresgäst nytt hyresavtal, skulle vara ersättningsskyldig, om han inte hade giltig anledning till sin vägran. Ersättningsskyldighet skulle också föreligga när hyresvärden för att gå med på förlängning krävde oskälig hyra eller uppställde annat villkor som stred mot god hyressed eller eljest var obilligt. Skadeståndsrätten föreslogs omfatta flyttningskostnader, sådan värdeminskning på hyresgästens egendom som berott på hyresförhållandets upplösning samt förlust av kundkrets.

Under remissbehandlingen av HLK:s förslag var meningsmotsättningarna mycket stora i fråga om valet av skyddsform för lokalhyresgäster. Flertalet remissinstanser godtog dock kommitténs val. Många uttalade sig emellertid för ett direkt skydd. Särskilt framhölls därvid att de av HLK föreslagna ersättningsreglerna, särskilt i fråga om förlust av kundkrets, inte utformats på ett tillfredsställande sätt och att de skulle komma att medföra vissa svårigheter i tillämpningen.

Till de mot HLK:s förslag kritiska remissinstanserna hörde bl.a. hyresrådets majoritet, Hyresgästernas riksförbund, TCO, Sveriges köpmannaförbund och SHIO. Köpmannaförbundet och SHIO 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. Man ansåg det vara direkt obilligt 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. Man påpekade vidare att det enligt kommitténs förslag i regel skulle ankomma på hyresgästen att förebringa utredning om att begärd hyra var oskälig. De speciella utredningssvårigheter, som förelåg beträffande hyra för affärslokaler, skulle till följd av denna regel komma att leda till att besittningsskyddet för affärslokaler blev svagare än besittningsskyddet för bostadslägenheter, även om samma bestämmelser skulle gälla i båda fallen. Det var nämligen svårare för den näringsidkande hyresgästen än för bostadshyresgästen att visa att en begärd hyra var oskälig. Man kritiserade också de föreslagna vederlagsreglerna, vilka man fann vara osäkra och otillräckliga. Vidare ansåg man att en kombination av direkt och indirekt skydd borde tillämpas i de fall då kvarboenderätt inte kunde ifrågakomma på grund av att giltig upphörsgrund förelåg, t.ex. vid rivning.

1963 tillkallade chefen för justitiedepartementet sakkunniga för att utreda den fortsatta hyresregleringslagstiftningen. De sakkunniga, som antog namnet *hyreslagstiftningssakkunniga* (HLS) lämnade 1966 sitt betänkande "Ny hyreslagstiftning" (SOU 1966:14) med förslag till ny hyreslag. Beträffande valet av skyddsform på lokalhyressektorn anförde HLS bl.a. följande (a.a. s. 311 ff):

> 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 besittningsskydd för lokaler huvudsakligen till uppgift att värna intressen, vilka på ett helt annat sätt än i fråga om hyresgästens hemskydd kan tillgodoses genom ersättningsregler.
>
> 1939 års besittningskyddsbestämmelser 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 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.

HLS föreslog att rätten till skadestånd skulle omfatta — förutom flyttningskostnader och värdeminskning på hyresgästens egendom — dels värdet av sådana värdeökande förändringar av lokalen, som hyresgästen gjort, dels också sådan av hyresförhållandets upplösning föranledd skada, som var att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet. Vidare föreslog de sakkunniga rätt för medlingsnämnd att besluta om anstånd med avflyttningen samt rätt för domstol att förordna om förskott på ersättningen.

Remissutfallet på HLS:s förslag var i allt väsentligt detsamma som på HLK:s förslag. I några av de remissyttranden, vari ett direkt besittningsskydd förordades, hävdades att ett bibehållande av lokalhyresgästs optionsrätt inte behövde hindra en marknadsmässig prisbildning inom denna del av hyresmarknaden. Köpmannaförbundet och SHIO framhöll att hyresvärd och hyresgäst före eller under pågående hyresförhållande på olika sätt kunde bilda sig en uppfattning om lokalens marknadsvärde även vid ett direkt besittningsskydd. Olika organ inom näringslivet gjorde ingående undersökningar av butikshyrornas struktur i olika affärslägen. Resultatet av dessa undersökningar kunde, menade man, tjäna som vägledning vid hyressättning. Vidare underströk dessa remissinstanser optionsrättens betydelse för affärshyresgästens möjligheter att göra sådana investeringar som var nödvändiga för att rörelsen skulle kunna drivas rationellt. Hyresgästernas riksförbund ansåg sig inte generellt kunna besvara frågan om ett direkt eller indirekt skydd bäst tillgodosåg hyresgästernas intressen, men anförde att förbundet inte blivit övertygat om att de föreslagna ersättningsreglerna kunde ge affärshyresgästerna ett tillfredsställande skydd.

HLS:s betänkande föranledde proposition till 1967 års höstriksdag (prop. 1967:141). Propositionen byggde i princip på att hyresregleringen skulle avskaffas med förbehåll för vissa övergångsbestämmelser i orter med utpräglad lägenhetsbrist. Emellertid återtogs denna proposition, eftersom önskvärd enighet om förslaget inte kunde uppnås i riksdagen (skr 1967:174).

Grundtanken i det framlagda förslaget att avveckla hyresregleringen och ersätta denna med avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst inom ramen för den permanenta hyreslagstiftningen övergavs för en tid. Däremot framlades för 1968 års vårriksdag en ny proposition (prop. 1968:91) med förslag till en revision av hyreslagstiftningen inom ramen för en bibehållen hyresreglering. Lagförslaget innehöll regler om direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst och indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäst. Angående den olikartade utformningen av besittningsskyddet för de båda lägenhetskategorierna anförde *departementschefen* bl.a. (prop. 1968:91, bihang A s. 121 ff):

Även i de sakkunnigas nu framlagda förslag förordas ett besittningsskydd som upprätthålls genom ersättningsregler. De sakkunniga har — med beaktande av remisskritiken mot kommitténs förslag — sökt utforma ersättningsreglerna på sådant sätt att de bättre tillgodoser hyresgästens anspråk på gottgörelse för förlust till följd av hyresförhållandets upplösning och därmed utövar en starkare preventiv verkan mot obefogade hyreshöjningar och uppsägningar. De sakkunnigas förslag innebär att, om hyresvärden utan befogad anledning vägrar förlänga hyresförhållandet eller kräver hyra som inte är skälig eller uppställer annat obilligt villkor för förlängning, hyresgästen är i princip berättigad till ersättning för all den skada hyresförhållandets upplösning medför för honom. Genom regler som möjliggör för hyresgästen att få anstånd med avflyttningen från den förhyrda lägenheten och förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att tillerkännas honom har hyresgästens skydd ytterligare stärkts.

Under remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag har det visat sig att meningarna fortfarande är mycket delade angående valet av form för besittningsskyddet på lokalområdet. Det finns dock en markant övervikt för det indirekta besittningsskyddet men företrädarna för lokalhyresgästernas intressen har som regel förordat ett direkt skydd. Kritiken mot förslaget från detta håll bygger på uppfattningen att det indirekta skyddet ger ett sämre besittningsskydd och att de föreslagna ersättningsreglerna inte kan väntas få tillräcklig preventiv effekt mot uppsägningar. Vidare görs gällande att det indirekta besittningsskyddet kan framkalla överprisbildning och att det för med sig ett kostnadskrävande och administrativt besvärligt system.

Enligt min mening finns det grundläggande olikheter mellan upplåtelse för bostadsändamål och upplåtelse för annat ändamål. Dessa olikheter påverkar valet av skyddsform. När det gäller bostadslägenheter har besittningsskyddet till uppgift främst att skapa trygghet för den enskilde i besittningen av hemmet. Endast en lagstadgad rätt till förlängning av hyresförhållandet är ägnad att skapa en sådan trygghet. Denna rätt fyller en mycket betydelsefull social funktion. Utanför bostadssektorn kan ett så betydande ingrepp i avtalsfriheten som ett direkt besittningsskydd otvivelaktigt innebär inte anses i lika hög grad påkallat. Hyresförhållandet utgör här i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verk-

samhet och sociala skäl kan knappast åberopas för den ena eller andra lösningen av besittningsskyddsfrågan. Det ter sig därför naturligare att välja ersättningsreglernas form när det gäller att tillgodose lokalhyresgästens behov av skydd än när det gäller att skydda bostadshyresgästens inressen.

Vid valet av skyddsform utanför bostadssektorn har de sakkunniga i likhet med hyreslagskommittén fäst särskilt avseende vid den olikhet som vid fri prisbildning på hyresmarknaden föreligger mellan bostadslägenheter och andra lägenheter i fråga om prisbildningens struktur. För bostadslägenheter med likartat bruksvärde är hyresnivån i allmänhet relativt enhetlig. Utanför bostadssektorn kan hyrorna för lägenheter, som till synes är likvärdiga, däremot ofta variera inom mycket vida gränser. Det är därför i ett optionssystem mycket svårt att finna några godtagbara normer för bedömningen av olika lokalers marknadsvärde. De sakkunniga befarar att hyresspärren i ett sådant system inte blir tillräckligt effektiv för att optionsrätten skall ge ett godtagbart besittningsskydd. Liknande farhågor uttrycks i åtskilliga remissyttranden.

Dessa synpunkter är enligt min mening vägande. Redan erfarenheterna av besittningsskyddslagens tillämpning ger en antydan om svårigheterna att i ett optionssystem finna skäliga normer för bedömningen av olika lokalers inbördes marknadsvärde. Att jämföra marknadsvärdet för lokaler som ofta uppvisar betydande olikheter i fråga om läge och utformning måste vara en synnerligen vansklig uppgift.

Det är vidare angeläget att besittningsskyddet och de därtill knutna reglerna om hyresvillkoren utformas på sådant sätt att en marknadsmässig anpassning av hyrorna inte hindras. Behovet att bjuda ut en lägenhet på öppna marknaden för att få dess värde fastställt är såsom hyreslagskommittén och de sakkunniga framhållit särskilt framträdande utanför bostadssektorn. Att möjligheterna härtill är betydligt mera begränsade i ett optionssystem än i ett ersättningssystem är ett förhållande som måste tillmätas stor betydelse i dessa sammanhang. Såsom hyreslagskommittén och de sakkunniga framhållit måste det vara svårt att bedöma värdet av ett hyresanbud beträffande en lägenhet som inte är ledig. Den uppfattning man kan få av marknadsvärdet genom de undersökningar av butikshyrornas struktur i olika affärslägen som utförs av vissa organ inom näringslivet torde inte utgöra en tillräcklig grund för att bedöma marknadsvärdet på de olika slag av lokaler som förekommer.

Av väsentlig betydelse för valet av skyddsform utanför bostadssektorn är också den utveckling mot bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler som hyresmarknaden under senare år undergått, främst till följd av strukturförändringarna inom näringslivet.

Vad som nu har anförts talar starkt för ett indirekt besittningsskydd när det gäller lokaler. Vissa remissinstanser har emellertid framhållit att en företagare, om indirekt besittningsskydd genomförs, måste räkna med att han när som helst kan bli uppsagd från den förhyrda lokalen och att detta kan få till följd att intresset för nyttiga initiativ genom långsiktiga investeringar och engagemang minskar. Det har framhållits att det också för en kreditgivare är av betydelse att besittningen till lokalen är tryggad. Vidare har det anförts att ett indirekt besittningsskydd kan framkalla en överprisbildning, eftersom hyresgästen under hotet om uppsägning kan väntas acceptera hyreshöjningar som inte skulle vara genomförbara vid ett direkt besittningsskydd. Huruvida dessa farhågor är berättigade beror på vilken preventiv effekt ersättnings-

reglerna får. Vid utformningen av ersättningsreglerna bör man utgå från att förlängning av hyresförhållandet normalt skall ske. Huvudregeln bör därför vara att hyresgästen äger rätt till ersättning, om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet. Undantag härifrån bör gälla endast om hyresvärden visar att han haft befogad anledning till sin vägran. Vidare bör såsom de sakkunniga funnit ersättningsreglerna utformas på sådant sätt att ersättning i princip kan utgå för all den skada som hyresförhållandets upplösning vållar hyresgästen. Jag återkommer till detta senare men vill redan i detta sammanhang uttala att med den utformning av ersättningsreglerna som jag kommer att föreslå besittningsskyddet enligt mitt bedömande torde komma att bli minst lika effektivt som en optionsrätt.

På angivna skäl anser jag att besittningsskyddet i hyresförhållanden utanför bostadssektorn bör upprätthållas genom ersättningsregler.

Vid riksdagsbehandlingen tillstyrkte tredje lagutskottets majoritet (s, h) propositionsförslaget medan reservanterna i utskottet (c, fp) begärde ny utredning för införandet av direkt besittningsskydd (3LU 1968:50 s. 86). I reservationen åberopades bl.a. nackdelarna med det indirekta skyddet i fråga om investeringsvilja, kreditgivning och risk för överprisbildning samt hyresgästens tunga bevisbörda i ersättningstvist. Övergripande anfördes att lokalen för många näringsidkare var att betrakta på samma sätt som bostaden. De skillnader som fanns mellan upplåtelse av bostad och av lokal motiverade enligt reservanterna inte olika utformning av besittningsskyddet.

Riksdagen följde utskottsmajoriteten och godtog propositionsförslaget i denna del (rskr 1968:286). De nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 1969 (SFS 1968:346).

Som tidigare nämnts öppnades genom ändringar i hyresregleringslagstiftningen 1956 möjlighet till regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen. 1957 undantogs från regleringen lägenheter i allmännyttiga och därmed jämställda hus. 1968 undantogs hus färdigställda efter utgången av samma år samt — efter beslut av hyresnämnd — hus som genomgått omfattande ombyggnad. Genom en serie beslut 1959–1964 hade vidare skett en omfattande successiv avveckling av regleringen. Från att ursprungligen ha gällt i ca 500 orter gällde hyresregleringen vid 1969 års ingång i fråga om lokaler i 16 kommuner och för bostadslägenheter i 159 kommuner. I 1968 års hyreslagsproposition (s. 58) diskuterade departementschefen möjligheten att avveckla hyresregleringen för lokaler mot bakgrunden av att balans syntes ha uppstått på lokalhyresmarknaden. Departementschefen fann emellertid att hyresregleringens bibehållande var en förutsättning för fortsatt reformarbete på hyreslagstiftningens område och förordade ett bibehållande av regleringen även för lokaler.

Efter ikraftträdandet av den reviderade hyreslagen var hyresregleringslagens bestämmelser om besittningsskydd endast tillämpliga på lokaler. För bostadslägenheter gällde det direkta besittningsskyddet enligt hyreslagen. Besittningsskyddslagen gavs endast övergångsvis och i begränsat hänseende förlängd giltighet efter utgången av 1968.

I skrivelse i december 1970 föreslog hyresrådet att hyresregleringslagens

lagens giltighet inte skulle förlängas ytterligare. I fråga om lokaler anförde hyresrådet att någon påtaglig brist på sådana inte kunde anses råda ens inom de tre storstadsområdena, även om hyresregleringslagens direkta besittningsskydd påkallats i ett förhållandevis stort antal fall särskilt i Stockholm och Göteborg. Avgörande för avvecklingen i detta fall var emellertid enligt hyresrådet att hyreslagens regler erbjöd ett starkt besittningsskydd för lokalhyresgäster. Men hänsyn härtill kunde man bortse från de bristsituationer som alltjämt kunde föreligga beträffande viss ort eller viss kategori lokaler.

Remissopinionen i avvecklingsfrågan var splittrad. En knapp majoritet av remissinstanserna tillstyrkte dock hyresrådets skrivelse.

Departementschefen fann i prop. 1971:103 på anförda skäl tiden ej mogen att föreslå en generell avveckling av hyresregleringen. I stället föreslogs beträffande bostäder en försiktig partiell avveckling i förening med vissa förändringar av regleringssystemet. I det senare hänseendet föreslogs att bashyran skulle fastställas genom organisationsöverenskommelser. I fråga om den partiella avvecklingen föreslogs undantag från regleringen av hus färdigställda efter utgången av år 1957. Vidare uppdrogs åt hyresrådet att inkomma med förslag till ytterligare avveckling.

I fråga om lokaler erinrade departementschefen om vad som sagts i 1968 års lagstiftningsärende och om hyresrådets uttalande i den nyss nämnda skrivelsen. Han tillbakavisade av bl.a. köpmannaförbundet uttryckta farhågor för att en avveckling som bara gällde lokaler skulle kunna leda till att en större del av hyrorna i hus, som inrymde både bostäder och lokaler, övervältrades på lokalhyresgästerna och hänvisade till att bostadslägenheter och lokaler bildade två olika marknader, som i princip var oberoende av varandra, varjämte lokalhyresmarknaden var i huvudsak balanserad, varför det inte fanns något utrymme för andra hyreshöjningar än sådana som föranleddes av anpassning till lokalernas varierande marknadsvärde. Departementschefen förordade mot denna bakgrund en avveckling av hyresregleringen för lokaler.

Civilutskottets majoritet (c, fp, vpk) avstyrkte förslaget att avveckla hyresregleringen för lokaler medan minoriteten (s, m) tillstyrkte propositionen i denna del (CU 1971:18). Majoriteten anförde att lokalhyresmarknaden inte kunde anses vara till alla delar balanserad, varför risk fanns för övervältring av hyresanspråk om inte regleringen avvecklades samtidigt för bostäder och lokaler. Man föreslog i stället att hyresreglering med direkt besittningsskydd skulle bibehållas även för lokaler, varvid man i fråga om hyresregleringen dock förordade en mildare ordning än den tidigare.[1]

I ärendet hade utskottet också att ta ställning till ett motionsvis väckt förslag om införande i hyreslagen av direkt besittningsskydd även för lokalhyresgäster. Utskottet anslöt sig till den av riksdagen 1968 gjorda

[1] Majoritetens förslag innebar att den reglering, som tidigare gällt för bl.a. lokaler med varierande hyra (6 § HyReL), skulle tillämpas på samtliga lokaler. Regleringen innebar att parterna fritt fick avtala om hyran men att hyran kunde sättas ned genom beslut av hyresnämnd, om den avtalade hyran var avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranledde. Av regleringens konstruktion följde att straff inte stadgades för att hyran bestämts över viss gräns.

bedömningen i denna fråga och anförde, att en förnyad prövning i vart fall inte borde ske förrän man fått ytterligare erfarenhet av bestämmelsernas tillämpning.

I fråga om hyresregleringen för lokaler biföll riksdagen utskottsreservationen (rskr 1971:183) och hyresregleringslagen upphörde att gälla för lokaler med utgången av september 1972.

I samband med att vissa förändringar i besittningsskyddsproceduren genomfördes 1972 anförde föredragande statsrådet bl.a. följande angående besittningsskyddet för lokaler (prop. 1972:70 s. 16):

Som ett led i förberedelserna för den översyn av hyreslagstiftningen som f.n. pågår inom justitiedepartementet har skett en kartläggning av erfarenheterna av det indirekta besittningsskyddet för lokaler. Härvid har framkommit i huvudsak följande.

Vid domstolarna har hittills handlagts endast några få mål om ersättning för förlust enligt 57 § hyreslagen. Erfarenheterna ger inte underlag för en bedömning av reglernas effektivitet eller lämplighet i övrigt.

Antalet medlingsärenden vid hyresnämnderna har varit betydligt större. De erfarenheter som hittills vunnits tyder på att det indirekta besittningsskyddet ger hyresgästerna ett gott skydd. Medlingsärendena har i de allra flesta fall resulterat i en uppgörelse mellan parterna enligt vilken hyresgästen erhållit annan lokal eller kontant ersättning.

I förarbetena till 1968 års hyreslagstiftning uttalade föredragande departementschefen sammanfattningsvis att enligt hans bedömande det indirekta besittningsskyddet torde komma att bli minst lika effektivt som ett direkt skydd. Vissa organisationer som företräder lokalhyresgästernas inressen har vidhållit sin tidigare hävdade uppfattning att det indirekta besittningsskyddet ger ett sämre besittningsskydd än det direkta och att ersättningsreglerna inte ger tillräcklig preventiv effekt mot obefogade uppsägningar. De farhågor som de därvid uttalat grundar sig emellertid inte på erfarenheter av tillämpningen av bestämmelserna hittills utan på en bedömning av vad som kan komma att inträffa när hyresregleringen hösten 1972 avvecklas för lokaler även i de större kommunerna. Sveriges köpmannaförbund har för sin del slutligen föreslagit att en översyn av reglerna om besittningsskydd för lokaler får anstå till dess ytterligare erfarenheter av tillämpningen av bestämmelserna vunnits. Detta bör enligt förbundet dock inte utesluta att ändringar i det formella förfarandet redan nu övervägs. Sveriges hantverks- och industriorganisation har anslutit sig till köpmannaförbundets förslag.

Jag vill inte hålla för uteslutet att övergången från hyresreglering till en i princip fri hyresmarknad kan komma att medföra påfrestningar för vissa branscher eller vissa företag. Både hyresvärdar och hyresgäster har i övergångsskedet svårigheter att bedöma marknadsläget och att avgöra vad som är skälig hyra. Snart nog torde emellertid förhållandena stabiliseras. Frågan om besittningsskyddets utformning måste bedömas utifrån ett sådant mera långsiktigt perspektiv. Från denna utgångspunkt finns inte anledning att nu ompröva valet av skyddsform för lokalhyresgäster.

Under våren 1972 inkom uppgifter till justitiedepartementet att hyresvärdarna på sina håll begärt mycket betydande hyreshöjningar för att gå med på fortsatt förhyrning efter utgången av september 1972 av lokaler som var underkastade hyresreglering. Med anledning av dessa uppgifter

tog departementet upp överläggningar med företrädare för lokalhyresmarknadens partsorganisationer. Mot bakgrund av dessa överläggningar föreslogs i prop. 1972:94 ändring av hyresregleringslagens övergångsbestämmelser. Den föreslagna ändringen innebar att hyresnämnd gavs befogenhet att förordna om upptrappning till avtalade hyror under en övergångstid av fyra år från 1.10.1972.

Civilutskottets majoritet (c, fp, vpk) ansåg liksom tidigare att hyresregleringen för lokaler måste bibehållas med ett direkt besittningsskydd och med hyrespriskontroll i lämplig form (CU 1972:29). Utskottets minoritet (s, m) anslöt sig till förslaget i propositionen. Motionsvis väckta förslag om införande av bestämmelser i hyreslagen om direkta besittningsskydd på lokalsektorn avstyrktes.

Riksdagen biföll utskottsreservationen (rskr 1972:220) och den kompletterande övergångsregleringen genomfördes (SFS 1972:251).

Genom 1973 års reform av hyreslagen (prop. 1973:23) gavs lokalhyresgäst rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. I detta lagstiftningsärende aktualiserades inte frågan om valet av skyddsform i vidare mån än att Hyresgästernas riksförbund förde fram tanken att hyresnämnd skulle få bestämma vad som var en lokals marknadsvärde. Föredragande statsrådet fann (anf. prop. s. 110) inte anledning att då ompröva valet av skyddsform för lokalhyresgäster samt anförde att den bedömning av en lokals marknadsvärde som utgjorde ett led vid prövningen av hyresgästens ersättningsanspråk var en värdering av i princip samma typ som förekom exempelvis i expropriationsmål. Sådana värderingar borde enligt statsrådet ankomma på fastighetsdomstol och inte på hyresnämnd. Statsrådet avsåg emellertid att uppmärksamt följa utvecklingen på lokalhyresmarknaden för att ta upp frågan om skyddsform till förnyat övervägande om så skulle visa sig behövligt.

Frågan om valet av skyddsform aktualiserades härefter under våren 1975 genom den i våra direktiv omnämnda skrivelsen från lokalhyresgästorganisationerna och genom en interpellation i riksdagen (I 1975:44).

I en motion till 1975/76 års riksdag (nr 1915) begärdes i avvaktan på resultatet av vårt arbete införande övergångsvis av direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster. Motionärerna hävdade som sin mening att lokalhyresgäster borde åtnjuta ett lika starkt besittningsskydd som bostadshyresgäster. Civilutskottet (CU 1975/76:26), som under hänvisning bl.a. till ett av oss avgivet yttrande avstyrkte motionen, uttalade att enligt dess mening var i många fall betydande svårigheter förknippade med det nuvarande systemet för att ge lokalhyresgäst ett skydd mot obefogade uppsägningar. Enligt utskottets mening borde därför vårt arbete riktas in på att i ett andra delbetänkande ta upp frågorna om lokalhyresgästs besittningsskydd och de frågor i övrigt som kan aktualiseras och ha samband med dessa bedömningar. Ett förslag i denna del borde sålunda enligt utskottet läggas fram med förtur och inte anstå till de slutliga övervägandena. I särskilda yttranden (m, s) till utskottets betänkande anfördes bl.a. att exempel fanns på hur lokalhyresgäster drivits från sina lokaler på grund av snabba och dramatiska hyreshöjningar, varför det var nödvändigt med snabba åtgärder för att åstad-

komma ett jämbördigare förhållande mellan lokalhyresgäst och hyresvärd. Vidare anfördes att det framstod som uppenbart att det nuvarande indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäst var otillräckligt och att en möjlig lösning vore att ge hyresnämnderna befogenhet att pröva hyror för lokaler, eventuellt med bindande verkan.

Riksdagen biföll utskottets betänkande (rskr 1975/76:277).

3.2 Gällande rätt

Vi lämnar i detta avsnitt först en kortfattad översikt av det besittningsskydd som gäller för bostadshyresgäster och därefter en mera ingående redogörelse för bestämmelserna om lokalhyresgästernas besittningsskydd.

3.2.1 *Bostadshyresgästs besittningsskydd*

Bostadshyresgäst har i hyreslagen tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd. Hyresgästen har alltså i princip rätt att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt. Vissa inskränkningar i besittningsskyddet har emellertid gjorts. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten anses nämligen böra vägas mot fastighetsägarens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Bestämmelser som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet meddelas i 45 och 46 §§. I 45 § anges vissa generella begränsningar i besittningsskyddet, medan 46 § reglerar under vilka omständigheter besittningsskyddet bryts i det enskilda fallet.

För att besittningsskyddet skall bli fullgott behövs regler som hindrar att det sätts ur spel genom obilliga hyreskrav. Besittningsskyddet måste alltså förenas med normer för hyressättningen. Bestämmelser om villkoren för fortsatt förhyrning finns i 48 §. Enligt dessa bestämmelser skall hyran fastställas enligt det s.k. bruksvärdesystemet. Detta innebär att hyresvärdens krav på högre hyra får godtas bara om det inte är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga med prövningslägenheten. Vid denna jämförelse skall man i första hand beakta hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Vidare finns en särskild spärregel enligt vilken man vid prövningen skall bortse från lägenhet, vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Om en hyresvärd önskar höja hyran eller ändra något annat hyresvillkor och inte kan komma överens med hyresgästen, måste han säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång. En uppsägning från hyresvärdens sida innebär alltid en uppsägning för avflyttning. För att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten krävs emellertid enligt 49 § första och andra styckena att hyresvärden lämnar hyresgästen ett s.k. avflyttningsmeddelande. Detta skall som regel ske senast tre månader efter hyrestidens utgång. Vill hyresgästen bo kvar måste han inom tre veckor från det han fått del av detta meddelande hänskjuta tvisten

till hyresnämnden. Gör han inte det förfaller normalt hans rätt till förlängning av avtalet (49 § tredje stycket). Sker hänskjutande inom den angivna tiden har hyresnämnden att pröva förlängningsfrågan. Om nämnden bifaller hyresgästens förlängningsyrkande åligger det nämnden att fastställa de hyresvillkor, som skall gälla vid den fortsatta förhyrningen.

Hyresgästen har också rätt att med bibehållet besittningsskydd själv påkalla ändring av hyresvillkoren (54–55 §§). Han får då säga upp avtalet till den tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra. I uppsägningen skall han ange att han begär ändring av hyresvillkoren. Gör han inte det, gäller uppsägningen avtalets upphörande. Det innebär att hyresgästen till skillnad från hyresvärden redan vid uppsägningstillfället får ta ställning till om uppsägningen skall avse avflyttning eller villkorsändring. Har hyresgästen sagt upp avtalet för ändring av hyresvillkoren, skall han inom tre veckor från sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det är uppsägningen — utom i visst undantagsfall — utan verkan. Vid prövningen av tvist som har hänskjutits till hyresnämnden med anledning av hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt samma regler som när hyresnämnd bifallit hyresgästs förlängningsyrkande, alltså enligt 48 §.

3.2.2 *Lokalhyresgästs besittningsskydd*

Som vi redan flera gånger framhållit valde statsmakterna vid 1968 års hyresreform att utforma besittningsskyddet för lokalhyresgäster efter en annan princip än den som gäller för bostadshyresgäster. Besittningsskyddet för lokalhyresgäster är ett s.k. indirekt skydd, dvs. i stället för en kvarboenderätt har hyresgästen i princip rätt till ersättning om hyresförhållandet upplöses.

Uppsägning av hyresavtal angående lokal leder — i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga avtalet — alltid till att hyresförhållandet upphör. Om hyresvärden säger upp avtalet och utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet, blir hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Tvist angående sådan ersättning prövas av domstol. Bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd finns i 56–60 §§ hyreslagen.

Liksom i fråga om besittningsskyddet för bostadshyresgäst görs vissa undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde. Ersättning kan sålunda enligt 56 § första stycket över huvud taget inte komma i fråga, om hyresförhållandet upphör, innan det varat längre än nio månader i följd, eller upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller att ny säkerhet för hyresavtalets fullgörande inte ställts i fall som avses i 28 §, dvs. när pant eller borgen som har ställts för hyresavtalets fullgörande försämrats.

Hyresvärden och hyresgästen kan vidare ha kommit överens om att rätt till ersättning inte skall kunna komma i fråga. Sådan överenskom-

melse måste ingås skriftligen i särskilt upprättad handling. Om överenskommelsen träffas innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock bara om den godkänns av hyresnämnden (56 § andra stycket).

Enligt huvudregeln i 57 § är hyresvärden ersättningsskyldig om han vägrar att förlänga hyresförhållandet eller för förlängning kräver en hyra som inte är skälig eller uppställer annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

På samma sätt som i fråga om bostadshyresgästs besittningsskydd har man emellertid funnit nödvändigt att göra vissa inskränkningar i besittningsskyddet. Ersättningsskyldighet uppkommer sålunda inte för hyresvärden, när en upplösning av hyresförhållandet framstår som befogad. I lagtexten har getts bestämmelser om hur avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen skall ske i vissa särskilda situationer (57 § första stycket 1–2) medan övriga fall hänförts till en mera allmänt utformad bestämmelse (57 § första stycket 3).

Den första situationen i vilken ersättningsrätt inte föreligger är när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet. Den andra situationen är när huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande. För att hyresvärden skall undgå ersättningsskyldighet krävs i detta fall dessutom att han anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas. Någon anvisningsskyldighet föreligger dock inte, om s.k. rivningsklausul tagits in i hyreskontraktet och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från rivningsklausulens tillkomst. De övriga situationer i vilka ersättningsrätt för hyresgästen inte föreligger beskrivs på det sättet att hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Regeln syftar till att fånga upp sådana fall som inte lämpligen kan anges i lagtext. Avsikten är att domstolarna med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet skall avgöra om det är rimligt att hyresgästens intresse att behålla lägenheten skall få vika för ett motstående intresse på hyresvärdens sida.

Bedöms hyresvärdens uppsägning vara obefogad, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande. Ersättningsskyldigheten omfattar i princip all den skada som hyresförhållandets upplösning medför. Förlust för hyresgästen som består däri att han inte får någon nytta av en ändring av lägenheten som han själv bekostat skall dock enligt 57 § andra stycket beaktas bara om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtal under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde såsom hyreslägenhet.

Vid lokalhyra råder i princip avtalsfrihet i fråga om bestämmandet av vederlaget för rättigheten. Som framgått finns det emellertid också vid det indirekta besittningsskyddet behov av regler om prövningen av villkoren för fortsatt förhyrning. Enligt 57 § första stycket blir hyresvärden sålunda ersättningsskyldig om han för förlängning kräver en hyra som

inte är skälig eller uppställer annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

När det gäller att bedöma hyresvärdens hyreskrav, följer av principen om en fri hyresprissättning att det bör stå hyresvärden fritt att vid uppsägning för ändring av hyresvillkoren kräva den hyra som lägenheten betingar vid ett utbud på öppna marknaden. Enligt förarbetena (prop. 1968:91 Bih. A s. 127) skall ersättningsskyldighet för hyresvärden inträda om den fordrade hyran endast obetydligt överstiger vad hyresvärden kunnat få ut av en ny hyresgäst. Eftersom frågan om en hyra som hyresvärden begärt för att förlänga hyresförhållandet varit skälig uppkommer först sedan hyresgästen flyttat från lägenheten, har man vid prövningen ofta ett ganska exakt mått på lägenhetens marknadsvärde i den hyra som hyresvärden kunnat betinga sig av efterträdaren.

Enligt 1968 års lagstiftning uppställdes vissa formella förutsättningar för rätten till ersättning, vilka i korthet innebar följande. Hyresgästen skulle inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden att han önskade behålla lägenheten. Gjorde han inte det, förföll hans rätt till ersättning. Därefter skulle hyresvärden inom tre veckor från hyresgästens meddelande underrätta denne om de villkor han ställde upp för fortsatt förhyrning eller om orsaken till att han vägrade förlängning. Försummade hyresvärden detta, blev han obetingat ersättningsskyldig. Dessa regler ledde till rättförluster såväl för hyresgäster, som ofta försummade att inom fristen meddela att de önskade behålla lägenheten, som för hyresvärdar, som försummade att ange sina villkor och härigenom blev ersättningsskyldiga. Genom lagändring 1972 (SFS 1972:252) infördes nya och enklare regler i 58, 59 och 60 §§, som syftade till att i första hand föra tvisten till medling inför hyresnämnden. Sådan medling är numera obligatorisk i dessa tvister.

Om hyresvärden säger upp avtalet gäller i dag följande (58 §). I uppsägningen, som skall vara skriftlig, skall hyresvärden underrätta hyresgästen om de villkor som han ställer upp för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar förlängning. Dessutom skall uppsägningen innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 57 §, skall inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som sålunda åligger honom, är uppsägningen utan verkan. Har hyresvärden fullgjort vad som föreskrivs och vill hyresgästen inte lämna lokalen utan att få ersättning, skall hyresgästen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader från uppsägningen. Iakttas inte denna tid, förfaller rätten till ersättning.

Det förfarande som regleras i 58 § har betydelse endast för hyresgästens eventuella ersättningsrätt. Hyresgästen kan således inte hindra att hyresförhållandet upplöses på grund av uppsägningen, om parterna inte kan komma överens om forsatt förhyrning. På hyresgästens begäran kan emellertid hyresnämnden enligt 59 § medge uppskov med avflyttningen under skälig tid, högst ett år. Beträffande de närmare detaljerna härvid återkommer vi i avsnitt 5.1.

År 1973 infördes (SFS 1973:187) genom en ny bestämmelse, 58 a §, en rätt också för lokalhyresgästen att med bibehållet indirekt besitt-

ningsskydd säga upp avtalet för villkorsändring vid kontraktstidens slut. Lokalhyresgästen måste redan i uppsägningen ange att den gäller villkorsändring. Gör han inte det, gäller uppsägningen för avflyttning och han går då miste om lokalen utan rätt till ersättning, om han inte träffar frivillig överenskommelse med hyresvärden. Hyresgäst, som sagt upp avtalet och begärt förlängning på ändrade villkor, skall inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid uppge den villkorsändring han önskar. Underlåter hyresgästen att i tid fullgöra detta, är uppsägningen utan verkan. Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor, som han ställer upp för att förlänga hyresförhållandet, eller orsaken till att han vägrar att medge förlängning. Iakttar inte hyresvärden föreläggandet, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen begärda villkoren, om inte hyresvärden i sin tur också sagt upp hyresavtalet.

Om medlingen inte leder till förlikning mellan parterna blir hyresgästen skyldig att flytta. Detsamma gäller om hyresgästen, sedan hänskjutandet skett, ångrar sig och återkallar ärendet. Uppsägningen står då fast och hyresgästen måste flytta om inte hyresvärden går med på fortsatt förhyrning (prop. 1973:23 s. 112 och 185). Också vid uppsägning från hyresgästens sida för villkorsändring kan hyresnämnden medge uppskov med avflyttningen enligt reglerna i 59 §.

Bestämmelser om medlingsförfarandet finns i 12 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Det åligger nämnden att klarlägga tvistefrågorna och att försöka förlika parterna. Kan parterna inte förlikas efter förslag från någondera sidan, skall nämnden framlägga ett eget förslag till förlikning, såvida det inte är uppenbart att det inte finns förutsättning för förlikning.

Uppnås inte förlikning mellan parterna vid medlingen, skall hyresnämnden avskriva ärendet. Hyresförhållandet upphör då vid kontraktstidens utgång. Hyresgästen kan sedan inom preskriptionstiden, som är två år från det han avträdde lägenheten (61 §), väcka talan vid fastighetsdomstol om ersättning på grund av hyresförhållandets upphörande. Eftersom parternas slutliga ståndpunkter vid medlingen kan vara avgörande för bedömningen av ersättningsfrågan, har noggranna regler getts för protokollering av dessa (3 § förordningen, 1975:520, om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd).

Av naturliga skäl medför genomförandet av en ersättningstalan viss tidsutdräkt. För att minska olägenheterna härav har i 60 § öppnats möjlighet för hyresgästen att av hyresvärden få förskott på den framtida ersättningen. Förutsättningarna härför är att hyresvärden i målet medgett ersättningsskyldighet eller att ersättningsskyldigheten fastställts genom lagakraftägande dom.

3.3 Utländsk rätt

Tidigare översikter av utländsk hyreslagstiftning finns i hyreslagskommitténs betänkande "Reviderad hyreslag" (SOU 1961:47) s. 59–75 samt

bilaga 1 och i hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande "Ny hyreslagstiftning" (SOU 1966:14) bilaga D. Den sistnämnda redogörelsen avslutades i januari 1966.

Den följande redogörelsen, som avslutades i juni 1977, utgår från de tidigare översikterna och behandlar huvudsakligen endast de ändringar i rättsreglerna rörande lokalhyra som förekommit därefter.

3.3.1 *Danmark*

Den nuvarande danska hyreslagen trädde i kraft den 1 april 1967. Vid sidan av hyreslagen gäller i viss utsträckning alltjämt tidsbegränsad hyresregleringslagstiftning. Som en följd av en 1974 träffad bostadspolitisk överenskommelse mellan sex av folketingets partier genomfördes 1975 betydande ändringar i hyreslagen. Ändringarna innebar bl.a. att lokaler helt undantogs från hyresregleringen.

Enligt den allmänna hyreslagen har såväl bostads- som lokalhyresgäster ett direkt besittningsskydd. I vissa fall är besittningsskyddet starkare för lokalhyresgäster än för bostadshyresgäster.

Det direkta besittningsskyddet bygger i princip på ett allmänt förbud mot uppsägning av hyresavtal, som inte ingåtts för bestämd tid. Från uppsägningsförbudet har undantagits, utöver tidsbestämda hyresavtal, avtal som gäller näringsdrivande hyresgäster utan egen kundkrets — exempelvis kioskrörelse eller butik på järnvägsstation, idrottsanläggning, teater och liknande — samt avtal om garagehyra och därmed jämställda avtal (13 §).

Uppsägningsförbudet kan brytas på vissa i lagen särskilt angivna grunder (12 §). Dessa grunder är väsentligen desamma som de besittningsskyddsbrytande grunderna enligt 47 § i den svenska hyreslagen. Beträffande lokaler finns därutöver ett uttryckligt förbud för hyresvärden att säga upp hyresgästen för att i lokalen låta bedriva rörelse av samma slag (14 § stk. 2 d).

Proceduren i en uppsägningstvist inleds med att hyresgäst, som inte vill godta en uppsägning, inom tre veckor skriftligen underrättar hyresvärden om detta. Det ankommer härefter på hyresvärden att inom tre veckor begära den särskilda hyresdomstolens (boligretten) godkännande av uppsägningen.

Det ovan antydda, förstärkta besittningsskyddet för lokalhyresgäster gäller för näringsdrivande hyresgäst "hvis staedlige forbliven i ejendommen er af vaesentlig betydning og vaerdi for virksomheten" (16 § stk. 1) alltså i första hand sådana näringsidkare, som har sin kundkrets knuten till den förhyrda lokalen. Vid sådant lokalhyresförhållande kan rätten antingen förklara att hyresgästen skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet i högst fem år, i särskilda fall åtta år, eller förklara att hyresförhållandet skall upphöra med skyldighet för hyresvärden att utge ersättning till hyresgästen. Vid prövningen av uppsägningen skall enligt uttrycklig föreskrift (16 § stk. 4) beaktas hyresförhållandets längd, rörelsens årliga nettoöverskott — varvid särskilt beaktas om detta varit stigande eller sjunkande — samt hyresgästens allmänna uppträdande som hyresgäst. Vid bestämmande av storleken av en eventuell ersätt-

ning skall följande beaktas (18 §): 1) hyresförhållandets längd och rörelsens nettoöverskott, vilket senare skall ses i belysning av huruvida det påverkats av att hyran varit högre eller lägre än hyran för likvärdiga lokaler; 2) förlust av inventarier, installationer o.d; 3) flyttningskostnaderna; 4) den fördel kommande hyresgäst kan komma att ha av den good-will, som den avflyttande arbetat upp, samt 5) huruvida vid rivnings- och ombyggnadsfallen hyresgästen redan vid avtalets ingående känt till att huset skulle rivas eller byggas om. I vissa fall kan hyresgästen förpliktas att betala tillbaka uppburet skadestånd. Detta gäller dels om han inom viss tid, högst tre år, fortsätter samma verksamhet i en ny lokal inom ett område, som rätten fastställer, dels, i rivnings- och ombyggnadsfallen, om han sedermera får lokal i den ny- eller ombyggda fastigheten.

Hyran för lokaler bestäms i princip fritt genom parternas avtal. Den avtalsbestämda hyran kan enligt särskilda regler höjas eller sänkas genom rättens beslut (35–43 §§). Hyreshöjning för lokal får ske tidigast fem år efter det avtalet ingicks eller beslut om hyreshöjning senast meddelades. Hyran får höjas om utgående hyra är väsentligt lägre än lägenhetens bruksvärde (''det lejedes vaerdi''), vilket senare fastställs efter i huvudsak samma grunder som enligt 48 § i den svenska hyreslagen (35 § stk. 2 och 4). På motsvarande sätt får rätten besluta om sänkning av hyran, om den är väsentligt högre än lägenhetens bruksvärde (35 § stk. 1). Rätten skall i båda fallen fastställa hyran till ett belopp som är skäligt med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Hyreshöjning får också beslutas med anledning av utförda förbättringar av lägenheten (35 § stk. 3 och 5).

Med stöd av en allmän regel (36 §) kan uppsägningar, som skett för att uppnå ''en urimelig leje eller andre ubillige vilkår'' förklaras ogiltiga.

Sedan hyressättningen för lokaler blev fri tillåts också indexreglering av hyran. Om en indexklausul medför att hyran kommer att väsentligt överstiga lägenhetens bruksvärde, kan nedsättning av hyran ske enligt de nyss nämnda bestämmelserna.

3.3.2 *Finland*

I Finland gäller den allmänna hyreslagen av den 10 februari 1961. Genom lagändringar 1970 tillerkändes bostadshyresgäster ett direkt besittningsskydd (37 och 37 a §§). För lokalhyresgäster gäller ett indirekt besittningsskydd (38 §).

Enligt huvudregeln har lokalhyresgäst rätt till ersättning av hyresvärden om han blir uppsagd ''på sådan grund, som bör anses stå i strid med god sed i hyresförhållanden eller eljest oskälig''. Ersättningen skall omfatta flyttningskostnader, kostnader för värdehöjande reparationer samt kostnader för anskaffande av ny lokal. En utvidgad rätt till ersättning gäller för näringsdrivande hyresgäst, om hyresförhållandet vid uppsägningen varat minst två år och lokalen efter det att hyresgästen flyttat används för verksamhet av väsentligen samma slag. I sådant fall skall ersättning också utgå för bl.a. good-will.

När det gäller lokalhyrans storlek har statsrådet enligt en 1974 genom-

förd lagändring tillagts befogenhet att efter hyresrådets hörande utfärda rekommendationer för hyresjustering, när hyresavtal ingås eller förnyas (47 a §). Vidare äger domstol på yrkande av hyresgäst sänka hyran för lokal "om den väsentligen överstiger skälig gängse hyra på orten för lägenheter med likvärdigt hyresvärde, som används för samma ändamål, utan att i hyresförhållandet godtagbar orsak därtill föreligger" (48 §).

Vid sidan av hyreslagen har under i stort sett hela dess giltighetstid gällt tidsbegränsade undantagslagar, vilka inneburit olika former av hyrespriskontroll. Av särskild betydelse för affärshyrorna har varit de s.k. stabiliseringslagar, som utfärdats och förlängts sedan 1968. Enligt denna lagstiftning gäller bl.a. ett generellt förbud mot användningen i avtal av indexvillkor, som grundar sig på förändringar i levnadskostnads-, partipris- eller byggnadskostnadsindex. Särskild lagstiftning finns också för justering av villkoren i långtidsavtal.

3.3.3 *Norge*

Den norska hyreslagen av den 16 juni 1939 reviderades 1969. Till grund för lagrevisionen låg det betänkande, som husleielovkomitéen avlämnade 1964 (se SOU 1966:14 s. 431).

Lagrevisionen innebar i första hand att reglerna om direkt besittningsskydd, som tidigare endast gällt i vissa kommuner, gjordes tillämpliga i hela riket. Däremot avvisades kommitténs förslag att utsträcka besittningsskyddet även till hyresavtal, som ingåtts för bestämd tid. Besittningsskyddet omfattar alltså endast s.k. uppsägningsavtal men gäller härvid såväl för bostadslägenheter som för lokaler.

Besittningsskyddets innebörd är i korthet den att en uppsägning kan förklaras ogiltig om den "savner fyldesgjørende saklig grunn eller at den vil virke urimelig" (38 §). I lagen anges vissa situationer, då en uppsägning alltid eller som huvudregel skall godkännas. Obligatorisk rätt till uppsägning föreligger numera endast vid rivning och vid väsentlig missskötsamhet från hyresgästens sida. Den tidigare obligatoriska rätten till uppsägning vid ombyggnad har genom lagrevisionen modifierats så att uppsägning i dessa fall inte får ogiltigförklaras "med mindre saerlige grunner gjør det rimeligt". På samma sätt betraktas uppsägning från tjänstebostad.

Genom lagrevisionen har vidare införts bestämmelser om rätt för hyresgästen att i vissa fall få ersättning av hyresvärden, om rätten finner att uppsägningen skall godkännas. I första hand har hyresgästen rätt till ersättning för sådana förbättringar som han med hyresvärdens samtycke låtit utföra i lägenhten (38 § 6 st.). Beträffande "forretningslokale" gäller därutöver att rätten kan förplikta hyresvärden att utge "en rimelig godtgjørelse for den fordel utleieren antas få av den kundekrets som er opparbeidet", dvs. för good-will. Rätten till ersättning kan förenas med föreskrift att hyresgästen skall vara skyldig att betala tillbaka vad han uppburit, om han inom viss tid, högst tre år, återupptar samma verksamhet inom ett område som rätten fastställer.

Bestämmelserna om nedsättning av hyra (35 §) och om ändring av hyresvillkor (36 §) har inte undergått annan ändring än att de, som ovan

angetts, gjorts tillämpliga över hela riket. Reglerna om hyresnedsättning, som alltså gäller även för lokaler, innebär att rätten på begäran av hyresgäst kan sätta ned hyran till skäligt belopp, om utgående hyra står i missförhållande till lägenhetens bruksvärde. Rätten skall härvid söka vägledning i "hva den antar er rimelig marknadsleie for lignende leieforhold i tilsvarende strøk".

3.3.4 *Österrike*

Några principiella ändringar i reglerna om besittningsskydd synes inte ha gjorts efter hyreslagskommitténs översikt (SOU 1961:67 s. 67 f). För lokaler gäller sålunda alltjämt ett direkt besittningsskydd, vilket innebär att uppsägning endast får ske, om viktiga skäl talar för att hyresförhållandet bör upplösas (19 § Mietengesetz). Genom lagändringar, som trädde i kraft den 1 januari 1968 (Bundesgesetzblatt 281/67) genomfördes emellertid vissa lättnader i hyresregleringen för lokaler. De nya bestämmelserna innebär dels en allmän rätt att fr.o.m. den 1 januari 1969 kräva hyreshöjning för affärslokaler, dels tillåtande av fri hyressättning för affärslokaler, som blivit hyreslediga efter den 1 januari 1968.

3.3.5 *Schweiz*

Den under andra världskriget införda hyresregleringen avvecklades 1970. I samband därmed infördes i den schweiziska civillagboken vissa bestämmelser om skydd för hyresgäst mot obefogade uppsägningar (Obligationenrecht art. 267 a–f). Enligt dessa bestämmelser har hyresgäst möjlighet att under viss tid få uppskov med avflyttning, om en uppsägning är obillig. Beträffande lokaler kan rätten meddela sådant uppskov under en första tid av två år och därefter under ytterligare tre år. Motsvarande fristerför bostadslägenheter är ett respektive två år.

De allmänna reglerna om hyra är sedan någon tid föremål för översyn. Denna översyn syftar bl.a. till bestämmelser om ett förbättrat uppsägningsskydd för hyresgäster.

På grund av den utveckling av hyresmarknaden, som i vissa områden ägde rum efter hyresregleringens avveckling, såg sig statsmakterna 1972 föranlåtna att återinföra hyreskontrollen. De nya reglerna om hyreskontroll innebar dock en väsentlig modifiering i jämförelse med den tidigare regleringen. Bestämmelserna om hyreskontroll meddelades genom det s.k. "Missbrauchsbeschluss" den 30 juni 1972 ("Bundesbeschluss über Massnehmen gegen Missbräuche im Mietwesen"). Detta beslut gällde från början i fem år, dvs. till juli 1977, men har genom beslut i oktober 1976 getts förlängd giltighet t.o.m. 1982. Bestämmelserna enligt Missbrauchsbeschluss gäller endast i orter, som förklarats som bristorter. I sådana orter har hyresgäst rätt att hänskjuta hyresvärdens krav på hyreshöjning till ett regionalt medlingsorgan ("Schlitungsstelle für Mietverhältnisse") och, om förlikning inte uppnås där, till domstol. Hyresprövningen skall ske med beaktande bl.a. av hyran för jämförliga lägenheter ("Vergleichsmiete").

3.3.6 *Belgien*

Som framgår av hyreslagskommitténs översikt (SOU 1961:47 s. 71) har bostadshyresgäst i Belgien inte något besittningsskydd. Sådant skydd har däremot tillerkänts vissa förhyrare av kommersiella lokaler. Skyddet gäller lokaler, som hyrs för drivande av detaljhandel eller hantverk, där utövaren från lokalen har direktkontakt med allmänheten.

Besittningsskyddet är i korthet uppbyggt på följande sätt. Hyresavtal för lokaler, för vilka skyddet gäller, får inte ingås för kortare tid än nio år. Hyresgästen har rätt att säga upp avtalet vart tredje år. Hyresvärden kan som huvudregel inte säga upp avtalet under löpande nioårsperiod. Under nioårsperioden har vardera parten rätt att vart tredje år påkalla ändring av hyran. Bifall till ändringsyrkande kan ges endast om parten styrker att lägenhetens värde på grund av nya omständigheter blivit minst 15 procent högre eller lägre än utgående hyra. När nioårsperioden löper ut, har hyresgästen optionsrätt till nytt avtal. Vissa optionsbrytande grunder anges i lagen. Av särskilt intresse i detta sammanhang är att hyresgäst går miste om optionsrätten, om han inte kan erbjuda lika förmånliga villkor som tredje man. Hänsyn får härvid dock endast tas till anbud, som tillika innehåller en utfästelse av tredje man att ersätta den tidigare hyresgästen för den skada, han kan komma att lida genom hyresförhållandets upphörande. Vidare synes gälla att hyresvärden alltid kan vägra nytt hyresavtal, om han betalar hyresgästen ersättning motsvarande tre års hyra jämte det ytterligare belopp, som kan krävas för att hålla hyresgästen skadelös. Bryts optionsrätten har hyresgästen i allmänhet rätt till ersättning. Optionsrätten gällde tidigare t.o.m. utgången av den andra nioårsperioden. Genom lagändring 1970 utsträcktes optionsrätten att gälla även vid utgången av den tredje nioårsperioden. Den sammanlagda hyrestiden på grundval av optionsrätten kan alltså uppgå till 36 år.

För lokaler, som inte omfattas av den speciella skyddslagsstiftningen, gäller i princip avtalsfrihet.

Genom lag den 30 mars 1976 infördes temporärt hyresstopp i Belgien. Hyrorna låstes till utgången av 1976 på den nivå de befann sig den 1 november 1975.

3.3.7 *Frankrike*

Bestämmelser om besittningsskydd för lokalhyresgäster finns i en lag från 1953 (decret no. 53–960 du 30 septembre 1953). Lagen har ändrats åtskilliga gånger. De viktigaste ändringarna genomfördes 1965 (se SOU 1966:14 s. 435) och 1972.

Lagen avser lägenheter använda i förvärvsverksamhet av ett företag infört i vederbörande register för affärsrörelser eller för hantverkare. Genom en tvingande bestämmelse (art. 3–1) har upplåtelsetiden för de lägenheter, som omfattas av lagen, fastställts till minst nio år. Från denna huvudregel har gjorts vissa undantag. Hyresgäst har sålunda uppsägningsrätt efter tre år. Samma rätt har hyresvärden, om huset skall rivas eller byggas om. Hyresvärden måste dock i sådant fall erbjuda hyres-

gästen likvärdig lokal eller betala skadestånd (art. 10). Gäller avtalet för högst två år kan parterna komma överens om avvikelse från lagens bestämmelser. Kvarsitter i sådant fall hyresgästen efter hyrestidens utgång, blir lagens bestämmelser tillämpliga (art. 3–2).

Besittningsskyddet är indirekt. Enligt huvudregeln skall hyresvärden ersätta hyresgästen den skada han lider till följd av hyresförhållandets upplösning (art. 8). Skadeståndet skall motsvara kostnaderna för flyttning och nyetablering samt rörelsens good-will-värde (''la valeur marchande du fonds de commerce''). Besittningsskyddet kan brytas på vissa i lagen angivna grunder. Skadestånd utgår sålunda inte om hyresgästen förverkat sin hyresrätt. Inte heller om huset måste rivas på grund av föreläggande från hälsovårdsmyndighet eller eljest på grund av att ett fortsatt användande vore förenat med risk för skada (art. 9). Kommer förlängning inte till stånd, behöver hyresgäst, som är berättigad till skadestånd, inte flytta förrän han uppburit sin ersättning (art. 20).

I princip råder avtalsfrihet om hyrans storlek. Kan parterna vid förlängning inte komma överens om hyran, kan denna bestämmas av domstol. Hyran kan vidare omregleras varje treårsperiod (art. 27). Om inte de lokala förhållandena ändrats i sådan grad att lägenhetens värde ökat eller minskat med mer än 10 % får ändringen vid omregleringen inte överstiga ändringen i byggnadskostnadsindex sedan hyran senast fastställdes.

Tidigare gällde att domstolen skulle fastställa en hyra motsvarande lägenhetens hyresvärde (''la valeur locative''). Riktpunkten synes därvid ha varit en ren marknadshyra. Genom 1972 års lagrevision (decret no. 72–561 du 3 juillet 1972) infördes detaljerade bestämmelser om hyrans fastställande (art. 23 — 23–9). Samtidigt infördes en spärr mot hyreshöjningar (art. 23–6).

I lagen anges (art. 23) de fem faktorer, som bestämmer hyran. De är 1. lokalens beskaffenhet (''les caractéristiques du local''), 2. det ändamål lokalen upplåtits för (''la destination des lieux''), 3. parternas skyldigheter enligt avtalet (''les obligations respectives des parties''), 4. de lokala marknadsförhållandena (''les facteurs locaux de commercialité'') samt 5. den allmänna hyresnivån på orten för jämförliga lägenheter (''les prix couramment pratiqués dans le voisinage''). Var och en av dessa fem faktorer definieras utförligt i särskilda paragrafer i lagen (art. 23–1 — 23–5). I fråga om ortspriset förutsätts parterna var för sig ge in en förteckning över åberopade jämförelselägenheter, vilken förteckning skall innehålla en kort beskrivning av varje lokal (art. 23–5 sista stycket).

Den särskilda hyresspärren vid förlängning av hyresavtal innebär att hyran för den nya hyresperioden inte får överstiga den gamla hyran mer än vad som framkommer vid tillämpningen av en på visst sätt konstruerad koefficient, vilken årligen publiceras i *Journal officiel*. Denna koefficient bygger på utvecklingen av byggnadskostnads-, produktions-och konsumentprisindex. Högre höjning än en tillämpning av koefficienten medger tillåts dock om någon av faktorerna 1–4 undergått väsentlig (''notable'') förändring sedan det utlöpande hyresavtalet ingicks.

Tre lokalkategorier undantas från de nu nämnda bestämmelserna,

nämligen markområden (''terrains''), lokaler uppförda för ett speciellt nyttjande och lokaler, som uteslutande används som kontor (art. 23–7 — 23–9). För lokaler för speciellt nyttjande bestäms hyran med utgångspunkt från gängse hyra i ifrågavarande bransch. För kontorslokaler bestäms hyran med utgångspunkt från hyran för jämförliga lokaler.

Sedan rätten bestämt villkoren för fortsatt förhyrning skall parterna enligt huvudregeln inom en månad upprätta nytt hyresavtal i enlighet med rättens beslut. Part, som vägrar att förlänga avtalet på de beslutade villkoren, har att svara för samtliga rättegångskostnader (art. 31). Är det hyresvärden, som vägrar förlängning, kan han också bli skadeståndsskyldig enligt de ovan behandlade reglerna.

Bland de inflationsbekämpande åtgärder som den franska regeringen vidtog hösten 1976 ingick bl.a. prisstopp på lokalhyror. Under 1977 medges hyreshöjningar med högst 6 1/2 % på den hyra, som utgick den 15 september 1976.

3.4 Hyresutvecklingen efter hyresregleringens avveckling

Övergången från en reglerad till en i princip fri hyresmarknad synes på de flesta håll ha gått lugnt och relativt smidigt. Anpassningen av hyrorna till marknadsläget har naturligtvis vållat problem för en del företagare, som tidigare gynnats av billiga lokaler med attraktivt läge. I vissa fall har de marknadsanpassade hyrorna också tvingat fram omlokalisering eller kanske företagsnedläggelse.

De hyresförhandlingar som ägde rum våren 1972 inför regleringens avveckling på hösten samma år präglades av en på ömse sidor rådande osäkerhet om vilken hyra som var det riktiga uttrycket för lokalernas marknadsvärde, framför allt i storstädernas centrala delar. Vissa fastighetsägare torde ha tagit tillfället i akt och begärt hyror, som översteg marknadsvärdet. Osäkerheten om lokalens verkliga värde ledde säkert också många hyresgäster till att hellre skriva på ett avtal om hyreshöjning än att ta risken av en uppsägning. De tendenser till allvarligare svårigheter, som framträdde i samband med dessa förhandlingar, förefaller dock ha kunnat bemästras tillfredsställande genom den beslutade övergångsordningen. Även om marknaden numera stabiliserats, torde likväl osäkerheten om marknadshyrans riktiga läge alltjämt vara betydande hos såväl fastighetsägare som hyresgäster. Detta sammanhänger naturligtvis med strukturen av prisbildningen på lokaler. Hyrorna för till synes likvärdiga lokaler kan variera inom ganska vida gränser. De pågående strukturförändringarna inom handeln och utvecklingen inom olika branscher påverkar hela tiden prisbildningen på lokaler.

Undersökningar som närmare belyser lokalhyresmarknadens reaktion på hyresregleringens avveckling finns endast i fråga om lokaler i Stock-

holms innerstadsområde.[1] Dessa undersökningar, som huvudsakligen utförts som examensarbeten vid tekniska högskolan, är begränsade till kontors- och butikslokaler. När det gäller resultatet av 1972 års hyresförhandlingar visar undersökningarna att kontorshyrorna kom att höjas procentuellt sett mer än butikshyrorna. För kontor inom cityområdet var hyreshöjningar på mellan 100 och 150 procent av den reglerade hyran vanliga medan höjningarna av butikshyrorna inom samma område som regel låg under 50 procent. I övriga innerstadsområden höjdes kontorshyrorna med i genomsnitt 50–60 procent och butikshyrorna med 30–40 procent. Utvecklingen efter 1972 karakteriseras för såväl kontor som butiker av att marknadens värdering av i första hand lokalens läge kommit till uttryck i hyressättningen så att ett bättre läge medfört högre hyra. Denna utveckling är särskilt markant i fråga om kontorslokaler i city, vilka för perioden oktober 1972—april 1977 uppvisar hyreshöjningar på mellan 64 och 100 procent medan hyreshöjningarna i övriga områden endast varit mellan 20 och 44 procent. Undersökningarna visar också att hyresspridningen ökat under den nyss nämnda perioden. Orsaken härtill antas vara att olika hyresbestämmande faktorer såsom läge, standard och utseende har en större inverkan på marknadshyror än på reglerade hyror. Spridningen kan också enligt utredarna bero på osäkerhet om marknadshyrans riktiga storlek. Man har vidare undersökt den s.k. realhyresutvecklingen under perioden oktober 1972—april 1977, dvs. hyresförändringen i relation till utvecklingen under samma period av konsumentprisindex. Konsumentprisindex har under perioden ökat med 52 procent. Undersökningarna visar beträffande kontorshyrorna att endast hyrorna i cityområdet utvecklats snabbare än konsumentprisindex (i genomsnitt mellan +10 och +22 procent) medan hyrorna i övriga områden inte följt indexutvecklingen utan stigit långsammare än index (mellan −8 och −32 procent). I fråga om butiker har realhyresutvecklingen under perioden varit negativ för praktiskt taget samtliga områden och hyresutvecklingen ligger mellan 20 och 48 procent under index. Som en tänkbar orsak till den negativa realutvecklingen av butikshyrorna anges folkmängdsförändringar inom områdena och den negativa försäljningsutvecklingen för innerstadens detaljhandel under 1970-talet.

De nu i korthet redovisade undersökningarna av hyresutvecklingen i Stockholms innerstad möjliggör inte några säkra slutsatser om hur den allmänna hyresnivån för lokaler i landet i övrigt har utvecklats. Det torde stå klart att en allmän höjning av denna nivå skett sedan hyresregleringen avskaffades. I jämförelse med utvecklingen på bostadsmarkna-

[1] Följande undersökningar avses: Belfrage–Hammar–Hansson, Fria lokalhyror – Undersökning av lokalhyresmarknaden i Stockholms innerstad i samband med avvecklandet av hyresregleringen på lokaler den 1 oktober 1972. Examensarbete vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Handledare Erik Carlegrim. Stockholm augusti 1972.
Hammar, Marknadshyror för butiker och kontor i Stockholms innerstad, Undersökning vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Meddelande 5:1 Stockholm 1974.
Skillbäck–Svensson–Wejdmark–Åkesson, Lokalhyror i Stockholms innerstad – april 1977. Examensarbete vid institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Handledare Erik Carlegrim. Stockholm i augusti 1977.

den och med den allmänna prisutvecklingen synes emellertid lokalhyrorna inte ha stegrats på något oroväckande sätt. Härvid måste man dock komma ihåg att den övergångsreglering som medgav upptrappning av hyrorna fram till 1.10.1976 bör ha haft en viss dämpande effekt på hyreshöjningarna.

3.5 De små företagens situation

Flera av de problem, som lokalhyresgästernas representanter redovisat vid våra diskussioner om besittningsskyddets verkningar, har rört de små företagens möjligheter att hävda sig i dagens marknadssituation. Man har pekat på att det här ofta är fråga om äldre företagare, som under lång tid drivit sin verksamhet i en viss lokal. En flyttning från lokalen innebär för dem i allmänhet att rörelsen måste läggas ned. Dessa företagares möjligheter till annan försörjning är mycket begränsade. Med hänsyn till den utsatta position dessa företagare har i förhandlingar om hyran och andra hyresvillkor har ifrågasatts, om inte särskilda skyddsregler bör övervägas för denna kategori.

Under de sista årtiondena har handeln genomgått en omfattande strukturomvandling. Utvecklingen kännetecknas av en koncentration till färre och större enheter. Inom exempelvis dagligvaruhandeln har denna utveckling inneburit en nedläggning av ca 1 000 enheter om året under den senaste tioårsperioden. Nedläggningarna drabbar i första hand de små butiksenheterna, vilka i många fall inte kan ta ut priser som ger kostnadstäckning och som har svårt att tillhandahålla ett tillräckligt rikt urval varor. Utvecklingen mot stordrift i butiksledet har också gått ut över handelns närservice gentemot konsumenterna. Särskilt har därvid uppmärksammats serviceproblemen i bostadsområden. Paralleller till den nu tecknade utvecklingen inom handeln finns inom andra näringsgrenar, t.ex. hantverk och industri.

Utgången av en hyresförhandling kan naturligtvis i många fall framstå som avgörande för en företagares beslut att fortsätta eller lägga ned sin rörelse. Sedd i ett större perspektiv framstår emellertid frågan om lokalhyrans storlek endast som en mindre del av de nyss skisserade strukturproblemen. I åtskilliga fall när en flyttning eller nedläggning aktualiseras i samband med hyresförhandlingar torde läget nämligen vara det att företaget utvecklats på ett sådant sätt att det inte längre förmår bära vare sig en marknadsmässig hyra eller kostnadsstegringar på andra områden. Om man för en viss företagskategori inför speciella skyddsbestämmelser i hyreslagen, innebär det också att man genom hyreslagstiftningen i viss utsträckning ger stöd och företräde åt en särskild typ av näringsverksamhet och därmed påverkar näringslivets struktur.

Frågor om den framtida varudistributionen har utretts av distributionsutredningen, som hösten 1975 lade fram betänkandet "Samhället och distributionen" (SOU 1975:69). I betänkandet redovisar utredningen principiella överväganden rörande de krav och önskemål som distributionen bör uppfylla samt föreslår skilda styr- och stödåtgärder. Betänkandet har remissbehandlats och frågan om riktlinjer för samhällets åt-

gärder på distributionsområdet har nyligen behandlats i riksdagen (prop. 1977/78:8, NU 1977/78:14).

Det är enligt vår mening synnerligen angeläget att uppmärksamhet ägnas åt strukturutvecklingen inom olika branscher och åt frågan, vilken service som från olika samhällsaspekter är önskvärd. Frågorna om vilka näringsgrenar och näringsformer som skall stödjas och om formerna för ett sådant stöd måste emellertid lösas mot bakgrunden av mera övergripande ställningstaganden än som kan ske inom ramen för vårt uppdrag. Tungt vägande skäl synes också kunna anföras mot att angripa dessa problem med särskilda regler om hyresprisbildningen på vissa sektorer av lokalmarknaden. På grund av det anförda anser vi oss inte kunna ta upp de nu väckta kraven på särlösningar för de mindre företagen till behandling. Vi vill dock kraftigt understryka vikten av de här berörda problemen och av att framför allt åtgärder för att tillgodose konsumenternas behov av försörjning med varor och tjänster vidtas i den takt som är möjlig. Vi har förutsatt att så sker.

3.6 Erfarenheter av det nuvarande besittningsskyddet

Vi kan till en början konstatera, att man inte från något håll krävt införande av ett generellt direkt besittningsskydd på lokalhyressektorn. Endast från en arbetsgrupp i lokalhyresfrågor som bildats av några statliga företag och verk har satts i fråga om inte en tvångsvis förlängning av hyresavtal borde kunna ske i vissa speciella situationer. Den principiella utformning av besittningsskyddet, som valdes vid 1968 års hyresform, synes alltså numera vara allmänt godtagen även av lokalhyresgästerna.

Från lokalhyresgästernas sida har emellertid åtskillig kritik riktats mot skyddsreglernas nuvarande konstruktion och förslag har lagts fram till förstärkning av lokalhyresgästernas ställning inom ramen för ett bibehållet indirekt skydd. Bland fastighetsägarna synes däremot den allmänna uppfattningen vara att det nuvarande systemet i stort sett fungerar tillfredsställande.

Den centrala kritiken från lokalhyresgästernas sida mot det nuvarande besittningsskyddet gör gällande att skyddets konstruktion inte förmått åstadkomma den jämställdhet mellan parterna, som är en förutsättning för att hyresförhandlingar skall ge ett rättvisande resultat. Detta beror enligt lokalhyresgästerna framför allt på följande.

För att kunna hävda sig mot en hyresvärd, som kräver nya hyresvillkor vilka hyresgästen inte anser vara godtagbara, måste hyresgästen för närvarande riskera att först lämna lokalen och därefter föra en skadeståndsprocess. En flyttning från lokalen, i vilken hyresgästen i allmänhet gjort investeringar och varifrån han arbetat upp sin kundkrets, innebär en stor ekonomisk påfrestning för hyresgästens rörelse. För att våga ta det steg en flyttning innebär måste hyresgästen vara tämligen säker på att kunna få gottgörelse genom skadeståndsprocessen. Härvid har han också att ta med i sin bedömning att en framgång i processen endast ger honom en kontant gottgörelse, medan han samtidigt genom

flyttningen kan ha förlorat lokal och meningsfullt arbete för sig och sina anställda. Processen tar dessutom lång tid och om han lägger ned rörelsen kan det vara svårt för honom att etablera sig på nytt, när skadeståndet slutligen betalas ut, eftersom personalen skingrats och kundkretsen fått andra inköpsvanor. Än vidare måste hyresgästen för att kunna nå framgång i processen kunna visa att hyresvärdens krav är oskäliga. Hyresgästens möjligheter i förhandlingsögonblicket att bedöma sin förmåga härvidlag är emellertid ytterst begränsade. I allmänhet har hyresvärden den bästa kunskapen om till vilken hyra han kan upplåta lokalen på öppna marknaden. Hyresgästens osäkerhet i förhandlingssituationen i förening med det stora risktagande en flyttning innebär har medfört att hyresgästerna endast i rena undantagsfall vågat anlita besittningsskyddsproceduren. Eftersom hyresgästerna sålunda inte kan ta i anspråk det skydd lagstiftaren avsett att ge dem, har de en underlägsen ställning i hyresförhandlingarna. Detta har lett till att hyresgästerna i stor utsträckning tvingats falla undan för hyresvärdarnas krav och godta hyror, som de inte anser skäliga.

De anförda förhållandena sätter enligt lokalhyresgästerna också sin prägel på medlingsförfarandet inför hyresnämnden. Visserligen når parterna inför nämnden ofta fram till en kompromisslösning, men detta sker i allmänhet på villkor, som är ogynnsamma för hyresgästen. En bidragande orsak till detta är det sätt varpå de flesta hyresnämnder i dag lägger upp medlingarna. Nämnderna är ensidigt inriktade på att få till stånd en uppgörelse mellan parterna och försöker sällan utreda vilken den marknadsmässiga hyran för lokalen kan vara. Detta förlikningstänkande leder till att nämndernas förlikningsbud i de flesta fall utgör ett försök att få parterna att mötas på halva vägen. Mot bakgrunden av sin svaga förhandlingsposition blir hyresgästerna därvid många gånger tvingade att godta hyror som ligger över lokalens marknadsvärde.

Hyresvärdarna har, som vi nyss antytt, redovisat mera positiva erfarenheter av besittningsskyddets praktiska verkningar än hyresgästerna. Hyresvärdarna medger att de mindre företagen kan ha vissa problem men gör i övrigt gällande att lokalhyresgästerna kraftigt underskattar sin faktiska förhandlingsposition. Insikten om de ekonomiska risker, som kan drabba en hyresvärd efter en uppsägning för hyreshöjning, verkar nämligen starkt återhållande på hans hyreskrav. Visserligen kan det vara riktigt att hyresvärden ofta har en bättre uppfattning än hyresgästen om lokalens marknadsvärde, även om det motsatta förhållandet inte så sällan råder, t.ex. när en mindre hyresvärd förhandlar med en större butikskedja. Men när man talar om ovissheten av utgången av en skadeståndsprocess, får man inte glömma bort att hyresvärden är sämst ställd när det gäller att bedöma storleken av en eventuell ersättning. Det är hyresgästen som har tillgång till rörelseresultatet och de övriga uppgifter som skall ligga till grund för ersättningens beräkning. Man måste också komma ihåg att en hyresvärd, som begär en hyra som ligger över marknadsvärdet, riskerar att inte få lokalen uthyrd. Det ekonomiska trycket på hyresvärden är därför sådant att han måste vara tämligen säker på att hans hyreskrav är rimligt för att han skall våga fullfölja det med en uppsägning.

Den press som det indirekta besittningsskyddet utövar på bägge parter leder enligt hyresvärdarna på det sätt som avsetts med lagstiftningen fram till att de uppgörelser, som kommer till stånd inför hyresnämnderna, träffas på en marknadsmässigt riktig hyresnivå. Att uppgörelse ibland inte nås och hyresgästen tvingas flytta beror mestadels på att hyresgästen insett att hans rörelse inte förmår betala en marknadsmässig hyra. I dessa fall har rörelsen uppenbarligen varit belägen på fel plats och kunnat överleva där på grund av att hyran genom hyresregleringen kommit att ligga för lågt.

När det gäller själva medlingsförfarandet har även hyresvärdarna gjort gällande att det ofta borde kunna bedrivas mera effektivt än vad nu sker. Man vitsordar att medlingsbuden många gånger läggs tämligen slentrianmässigt och anser att nämnderna inte så sällan är alltför passiva när det gäller få till stånd en förlikning i svårare tvister.

3.7 Lokalhyresgästernas reformförslag

För att skapa större jämställdhet mellan parterna och för att ge i första hand hyresgästen bättre möjlighet att bedöma sin ställning i förhandlingsskedet har Köpmannaförbundet, SHIO och Hyresgästernas riksförbund i den framställning till justitiedepartementet, som omnämns i våra direktiv, föreslagit vissa ändringar i skyddsproceduren. Dessa innebär dels att hyresnämnd redan i samband med medlingen, och alltså innan hyresgästen har att fatta sitt beslut om flyttning, skall företa en i vart fall preliminär prövning av vilken hyra, som kan anses motsvara "högsta skäliga hyra" för lokalen, dels en omkastning av bevisbördan i ersättningsprocessen. Lokalhyresgästorganisationernas förslag innefattar följande.

Om parterna inte kan enas vid medling inför hyresnämnden, skall nämnden ha rätt att ange vad den anser vara "högsta skäliga hyra" för lokalen. Detta skall ske med beaktande av vad som betingas för lokaler med motsvarande läge och standard och med hänsyn till vad hyresgästen själv lagt ned på hyresobjektet. Hyresgästen har sedan möjlighet att välja mellan att godta den av nämnden angivna hyran och att flytta. Skulle hyresvärden vägra att acceptera den angivna hyran skall denna i en efterföljande ersättningsprocess vara vägledande för domstolen och det skall ankomma på hyresvärden att förebringa bevisning om att hyran bör vara högre.

Den föreslagna ordningen skulle enligt lokalhyresgästerna framtvinga en ordentlig utredning inför hyresnämnden om lokalens marknadsvärde. Det på grundval av denna utredning fattade beslutet om "högsta skäliga hyra" skulle på ett helt annat sätt än de nuvarande förlikningsbuden ge parterna vägledning för deras handlande. Lokalhyresgästerna anser sig kunna utgå från att hyresnämndens beslut om "högsta skäliga hyra" i allmänhet skulle komma att godtas av parterna. Skulle en hyresvärd inte vilja acceptera hyresnämndens beslut, vore i vart fall hyresgästens möjligheter att förutse utgången av en ersättningsprocess avsevärt förbättrade.

Den av lokalhyresgästorganisationerna skisserade reformen av bestämmelserna om besittningsskydd tar sikte på tvister om hyran. Vid våra diskussioner med representanter för lokalhyresgäster har dessa emellertid också pekat på att väsentligen likartade problem uppkommer även vid andra uppsägningstvister. Särskilt har man härvid pekat på uppsägningar på grund av rivning eller ombyggnad, där tvist ofta uppstår om huruvida en av hyresvärden erbjuden ersättningslokal är likvärdig med den förhyrda lokalen. Enligt lokalhyresgästernas mening talar här inte minst praktiska skäl för att hyresnämnden redan vid medlingen skall ha skyldighet att i vart fall preliminärt pröva denna fråga.

Mera särpräglade problem har lagts fram för oss av den förut nämnda arbetsgruppen, som representerar statliga företag och verk. Arbetsgruppen har främst velat påvisa att det indirekta besittningsskyddet inte kan utnyttjas av de allmänna serviceinrättningarna (apotek, post, systembutik, försäkringskassa m.fl.) som etablerat sig i moderna centrumanläggningar. Detta beror dels på att ett lokalbyte av serviceskäl är uteslutet, dels på att skadeståndet inte är något effektivt påtryckningsmedel eftersom det i dessa fall aldrig kommer att innefatta ersättning för good-will. En tillfredsställande lösning skulle enligt arbetsgruppen vinnas antingen genom en rätt för de statliga lokalintressenterna att hänskjuta hyrestvist till skiljedom eller genom bestämmelser om direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster som för att fullgöra en speciell samhällsservice är beroende av att kvarstanna i lokalen.

3.8 Genomförda undersökningar

För att få en uppfattning om i vilken utsträckning den nuvarande besittningsskyddsproceduren tas i anspråk har vi gjort undersökningar rörande medlingsärendena vid hyresnämnd och ersättningsmålen vid fastighetsdomstol. Vi har också vid en hearing med hyresråd från olika hyresnämnder fått information om praxis i medlingsförfarandet.

3.8.1 *Medlingsförfarandet*

Vår undersökning av lokalhyrestvister som hänskjutits till hyresnämnd för medling avser åren 1974 och 1975. Det fullständiga undersökningsresultatet framgår av *bilaga 1.*

För hela riket utvisar undersökningen följande

	1974	1975
1. Avgjorda ärenden enligt 58 § hyreslagen	760	735
2. Avgjorda ärenden enligt 58a § hyreslagen	7	3
Summa 1—2	767	738
Antal av ärendena under 1—2 som avskrivits på grund av		
förlikning	143	139
misslyckad medling	78	83
återkallelse efter ett eller flera sammanträden	210	212
återkallelse i annat fall	336	304

Undersökningen visar att i stort sett samtliga tvister hänskjutits till hyresnämnd efter uppsägning från hyresvärdens sida (58 § hyreslagen). Den år 1973 genom 58 a § hyreslagen införda rätten för hyresgäst att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren har under den aktuella perioden utnyttjats i mycket liten utsträckning.

De tvister som har återkallats utan att sammanträde kommit till stånd har uppenbarligen hänskjutits till nämnden endast i syfte att bevaka rätten till ersättning. Dessa ärenden har gjorts upp av parterna utan att nämndens medverkan påkallats. De utgör ett relativt stort antal av de redovisade ärendena, drygt 40 procent.

Om parterna efter ett eller flera sammanträden förliks inför nämnden, varierar det formella förfarandet mellan olika nämnder och i olika fall. I vissa fall avfattas förlikningen skriftligen, i andra tas överenskommelsen upp i protokollet, varefter sökanden återkallar och nämnden skriver av ärendet. Man synes sålunda kunna utgå från att parterna förlikts genom nämndens medverkan inte bara i de som förlikta upptagna fallen utan också i merparten av de ärenden, som redovisats som avskrivna efter ett eller flera sammanträden.

Det bör också anmärkas att undersökningen omfattar samtliga typer av tvister enligt 58 och 58 a §§ hyreslagen. Med tanke på den omfattande saneringsverksamhet som ägt rum under de aktuella åren torde ett stort antal ärenden avse uppsägning på grund av rivning eller ombyggnad.

När det gäller uppläggningen av medlingsförfarandet framkom vid vår hearing med företrädarna för hyresnämnderna att praxis är något olika vid olika nämnder. I hyressättningstvister synes flertalet nämnder huvudsakligen rikta in sig på att nå fram till en lösning som kan accepteras av bägge parter. Med utgångspunkt från ordförandens allmänna kännedom om lokalhyresförhållandena på orten eller i distriktet försöker man vid förlikningssammanträdet belysa för- och nackdelar hos den aktuella lokalen, rörelsens förmåga att bära den fordrade hyran osv. Någon närmare utredning av lokalens egentliga marknadsvärde aktualiseras i allmänhet inte, helt enkelt emedan parterna inte försöker presentera något material rörande detta värde. Ett delvis annorlunda förfarande har i dessa tvister utvecklats av hyresnämnden i Malmö. Detta förfarande har som principiell utgångspunkt att nämndens förlikningsbud skall motsvara lokalens värde på öppna marknaden. Utredning om detta värde förebringas i första hand av parterna. Dessa utredningar utgörs i huvudsak av uppgifter om utgående hyra för jämförliga lägenheter. Vidare företar nämnden regelmässigt besiktning av den aktuella lokalen samt, i vissa fall, också av lokaler som åberopats jämförelsevis. Även i fråga om tvister med anledning av rivning eller ombyggnad har hyresnämnden i Malmö utvecklat en praxis som skiljer sig från den gängse däri att nämnden i allmänhet ger parterna besked om huruvida den anser en erbjuden ersättningslokal godtagbar.

3.8.2 *Mål om ersättning enligt 57 § HL*

Undersökningen av mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen har avsett antalet anhängiggjorda och avgjorda mål åren 1971–1975. Resultatet av denna undersökning framgår av *bilaga 2.*

Sammanfattningsvis utvisar undersökningen för hela riket följande:

	1971	1972	1973	1974	1975	S:a
Anhängiggjorda mål	4	10	8	6	12	40
Genom dom avgjorda mål	1	3	7	2	5	19

Vi har också från tingsrätterna samlat in och gått igenom samtliga domar i ersättningsmål, som meddelats under tiden 1.1 1971 — 15.11 1976. Sammanlagt har under denna tid 25 mål avgjorts genom dom (därav under 1976, vilket år inte omfattas av den i bilaga 2 presenterade undersökningen, 6 mål). En kort redogörelse för vart och ett av dessa mål lämnas i *bilaga 3.*

En genomgång av de meddelade domarna visar att de flesta mål (14 st) rört frågan om ersättning efter uppsägning på grund av rivning eller ombyggnad. Frågan om hyrans storlek har varit föremål för tvist i endast ett mål (mål nr 12). I detta mål fick tingsrätten dock aldrig tillfälle att pröva denna fråga.

3.9 Övervägande och förslag

3.9.1 *Inledning*

Utformningen av det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster i 56–60 §§ hyreslagen bygger på att hyresgäst och hyresvärd skall vara jämställda i förhandling om förlängning av hyresförhållandet och villkoren härför. Denna balans i förhållandet mellan parterna skall uppnås genom de äventyr de ställs inför om de inte kan komma överens om avtal på rimliga villkor — hyresgästen att han tvingas flytta och hyresvärden att han kan bli tvungen att betala skadestånd. Uppnås inte den avsedda balansen, föreligger risk att resultatet av förhandlingarna blir snedvridet till den starkare partens förmån.

Den i avsnitt 3.6 redovisade kritiken, bakom vilken samtliga av oss hörda representanter för lokalhyresgäster står eniga, gör nu gällande att besittningsskyddet i dess nuvarande form inte kan till fullo utnyttjas av lokalhyresgästerna och att den eftersträvade balansen mellan parterna därför inte uppnåtts.

Vår i avsnitt 3.8.2 presenterade undersökning av de av fastighetsdomstolarna under tiden 1.1.1971 — 15.11.1976 handlagda ersättningsmålen bekräftar att ersättningstalan sällan kommit till användning. Det är onekligen anmärkningsvärt, att domstol inte i ett enda mål under denna tid haft att ta ställning till frågan om fordrad hyras skälighet.

Till någon del skulle det ringa antalet tvister kunna förklaras med att fastighetsägarna under de aktuella åren, när hyresregleringen för lokaler

slutligen avvecklades, varit återhållsamma i sina hyreskrav. Det måste dock anses osannolikt att fastighetsägarna i gemen iakttagit sådan försiktighet att det inte funnits skäl för hyresgästen att i ett enda fall gå till domstol för att få hyrans skälighet prövad. Vi kan härvid erinra om att de s.k. trappningsreglerna i samband med hyresregleringens avveckling tillkom bl.a. på grund av att hyresvärdarna i vissa fall framställt mycket betydande krav på hyreshöjningar (prop. 1972:94).

En annan förklaring till det ringa antalet tvister skulle kunna vara att medlingsinstitutet fungerat så väl att tvisterna i allmänhet lösts under hyresnämndens medverkan.

Undersökningen av de medlingsärenden som hyresnämnderna handlagt under åren 1974 och 1975 (se avsnitt 3.8.1) visar onekligen att åtskilliga tvister har kunnat göras upp genom nämndernas medverkan. Det är dock inte möjligt att av uppgifterna från denna undersökning dra några slutsatser angående besittningsskyddets effektivitet. Man måste nämligen komma ihåg att medlingarna sker mot bakgrunden av gällande ersättningsregler. Om dessa regler ger den ene parten en underlägsen ställning, har han detta underläge också i medlingssituationen. I jämförelse med det antal medlingar, som varje år skrivs av som misslyckade, synes antalet anhängiggjorda ersättningsmål vara påfallande litet. Vid vår hearing med representanter för hyresnämnder redovisade också flera hyresråd uppfattningen att medlingarna ofta lyckas av den anledningen att hyresgästen slutligen ger efter och godtar hyresvärdens krav. Så som medlingen i allmänhet läggs upp, enligt vad vi redogjort för i avsnitt 3.8.1, är den inte heller ägnad att på något mera påtagligt sätt påverka styrkeförhållandet mellan de förhandlande parterna.

Ända sedan hyreslagsreformen år 1968 har både av företrädare för lokalhyresgästerna och i riksdagen ifrågasatts, om det indirekta besittningsskyddet ger lokalhyresgästerna ett effektivt skydd. Redan detta förhållande ger anledning till eftertanke.

Den samstämmiga kritik som nu förts fram från lokalhyresgästernas sida kan inte avvisas. Resultatet av de undersökningar vi utfört har övertygat oss om att besittningsskyddet i dess nuvarande form inte kan tas i anspråk av lokalhyresgästerna på det sätt lagstiftaren avsett. Detta innebär i sin tur att den eftersträvade och nödvändiga balansen mellan lokalhyresmarknadens parter i många fall inte uppnåtts. Mot denna bakgrund måste man, enligt vår mening, närmare undersöka vilka åtgärder som behöver vidtas för att lokalhyresgästerna skall få det avsedda besittningsskyddet.

3.9.2 *Utgångspunkter*

Enligt principerna för det indirekta besittningsskyddet skall, som vi nyss anfört, hyran och övriga hyresvillkor vid förlängning av hyresavtalet bestämmas av parterna i en förhandlingssituation där de har att välja mellan att antingen komma fram till en uppgörelse eller att flytta respektive att riskera skadeståndsskyldighet.

Denna förhandlingssituation är naturligtvis alltid svår för bägge parter i de fall frågan ställs på sin spets. Hyresvärden har att beakta såväl skadeståndsrisken som risken att få stå med tom lokal. Hyresgästen står inför det från flera synpunkter avgörande ställningstagandet om han skall gå med på ett hyreskrav, som han anser alltför betungande, eller om han skall flytta och riskera den rörelse, som utgör hans och hans anställdas försörjning.

Det är naturligt att en företagare, som lagt ned investeringar i den förhyrda lokalen eller blivit beroende av den kundkrets, som han nått genom lokalen, i det längsta undviker att flytta. Redan härigenom kan han komma i underläge vid förhandlingarna. Detta skulle i och för sig kunna tala för att lösningen av problemet vore att införa ett direkt besittningsskydd.

Våra direktiv utgår emellertid från att det indirekta besittningsskyddet behålls. Inte heller har till oss framförts några krav om en generell övergång till ett direkt besittningsskydd. Härtill kommer att de skäl som i samband med 1968 års hyreslagsreform anförts (avsnitt 3.1) till stöd för ett indirekt besittningsskydd på lokalhyresmarknaden alltjämt är giltiga. Hyresförhållandet utgör sålunda ett led i en affärsmässigt driven verksamhet och sociala skäl kan mera sällan åberopas till stöd för att ett direkt besittningsskydd bör gälla. Inom lokalhyressektorn torde de flesta vara beredda att acceptera en fri prisbildning för att undvika att man påverkar näringslivets struktur genom en icke marknadsanpassad hyressättning. Vi har när det gäller de mindre företagens problem berört dessa frågor i avsnitt 3.5. Utanför bostadssektorn kan också hyrorna för lägenheter, som till synes är likvärdiga, variera inom mycket vida gränser. Det är därför svårt att med ett direkt besittningsskydd fastställa olika lokalers marknadsvärde. Ett helt säkert mått på en lokals marknadsvärde kan erhållas bara genom att den bjuds ut på öppna marknaden, vilket i princip förutsätter att den är ledig. En riktig prisbildning på lokalhyressektorn åstadkommes därför bäst genom ett besittningsskydd av indirekt typ, där hyresgästen får ersättning om han tvingas lämna lokalen men det visar sig att den hyra som hyresvärden krävt överstiger den hyra som lägenheten betingar vid ett utbud på öppna marknaden.

Våra undersökningar av lokalhyresmarknaden har inte heller ådagalagt några förhållanden som kan tas till intäkt för att överväga ändringar av de nuvarande principerna för bedömningen av vad som skall anses vara skälig hyra för en lokal. Den centrala utgångspunkten för en reform av lokalhyresgästernas besittningsskydd måste därför enligt vår mening vara att dessa grundläggande principer bibehålls.

Som vi redovisat i avsnitt 3.7 har till oss framförts önskemål om en särskild skyddsreglering för sådana lokalhyresgäster, som fullgör viss samhällsservice gentemot allmänheten. Vi har redan i avsnitt 3.5 avvisat möjligheten av särlösningar inom hyreslagstiftningens ram av de små företagens problem. Så mycket mindre anser vi det vara möjligt att föreslå särlösningar för de verksamheter som det här är fråga om. Redan svårigheterna att avgränsa de arter av verksamhet som borde erhålla ett sådant särskilt skydd är betydande. Vi inser att de myndigheter och företag det här är fråga om ofta har begränsade valmöjligheter när det

gäller lokalisering av verksamheten. Vi vill dock peka på att deras förhandlingsposition vid etableringen däremot torde vara stark. Detta bör kunna utnyttjas för att säkra rimliga villkor för förhyrningen också på sikt.

Huvudkritiken från lokalhyresgästernas sida mot det nuvarande besittningsskyddet har utgått från det förhållandet att hyresgästen har otillräckliga möjligheter att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av sitt handlande när han måste ta ställning till hyresvärdens krav på högre hyra. En hyresgäst som är osäker om lokalens verkliga värde anser regelmässigt, menar man, att de risker, som är förenade med en flyttning och en efterföljande ersättningsprocess, är större än risken att belasta rörelsen med den högre hyran. Denna osäkra valsituation leder därför många gånger till hyror, som måste anses oskäliga.

För att förhandlingar om villkoren för fortsatt förhyrning inom ramen för ett indirekt besittningsskydd skall resultera i en riktig hyresprisbildning fordras otvivelaktigt att bägge parter har god kännedom om förhållandena på lokalhyresmarknaden. Om den ene parten har bättre möjligheter än den andre att bedöma den aktuella lokalens värde på öppna marknaden, uppstår en förhandlingssituation, där parterna inte är jämställda. En hyresvärd, som vet fram till vilken punkt han kan vidhålla sitt krav på att hyresgästen skall betala högre hyra eller flytta utan att han riskerar att ådra sig skadeståndsskyldighet, har självfallet ett överläge gentemot en hyresgäst, som inte vet var hans rätt till ersättning inträder.

Vi har genom våra kontakter med lokalhyresvärdar och -hyresgäster fått uppfattningen att osäkerheten om vilken hyra, som är den marknadsmässigt riktiga, vid många hyresförhandlingar är stor såväl hos hyresgästen som hos hyresvärden. Fall förekommer säkert också där hyresgästen har en bättre överblick över marknaden än hyresvärden. Allmänt sett måste emellertid hyresvärdarna anses ha bättre möjligheter än hyresgästerna att skaffa sig en uppfattning om till vilket pris annan är villig att hyra lokalen. Hyresvärdsrepresentanterna har också inför oss bekräftat att hyresvärdarna genomsnittligt sett torde ha en bättre kännedom om lokalens värde än hyresgästerna. Också de från hyresnämndernas medlingsverksamhet redovisade erfarenheterna pekar i denna riktning.

Den nu nämnda förhandlingsfördelen synes hyresvärdarna genomsnittligt sett ha också i de förhållandevis vanliga fall, när hyresgästen biträds av sin intresseorganisation. Anledningen till att hyresgästerna inte ens med stöd av sin organisation förmår uppträda som jämställda förhandlingsparter är uppenbarligen, att organisationen visserligen kan ha en mycket god kännedom om de allmänna hyresförhållandena på orten men saknar den i förhandlingarna avgörande kunskapen om till vilket pris den aktuella lokalen kan hyras ut. Eftersom medlingsförfarandet i allmänhet inte läggs upp på sådant sätt att hyresvärden närmare behöver redovisa grunderna för sitt hyreskrav finns det onekligen tillfälle för denne att i förhandlingen utnyttja hyresgästens osäkerhet om den rätta hyran och tillskansa sig en hyra som ligger över lägenhetens marknadsvärde.

Den nu behandlade ojämlikheten i förhandlingen kan visserligen vara av ringa praktisk betydelse i många hyresförhållanden. Flertalet fastighetsägare är utan tvekan måna om att behålla sina lokalhyresgäster. Men vi har under utredningsarbetet också mött exempel, som visar att mindre nogräknade hyresvärdar, som inte har något intresse av att behålla hyresgästen utan endast strävar efter att pressa honom till så hög hyra som möjligt, inte så sällan med framgång kan utnyttja sitt förhandlingsövertag och få ut en hyra som ligger uppenbart över lokalens marknadsvärde.

Att det nuvarande besittningsskyddet inte förmår skydda lokalhyresgästerna mot oskäliga hyreskrav från icke-seriösa hyresvärdar är naturligtvis i och för sig ett bärande skäl att se över förfarandet, även om denna kategori fastighetsägare kan antas vara förhållandevis liten. Vad vi nyss anfört visar emellertid enligt vår mening att hyresgästerna allmänt sett befinner sig i ett visst förhandlingsunderläge gentemot hyresvärdarna. En företagare, som skall besluta om en för hans rörelse så ingripande åtgärd som en flyttning, skall kunna göra det på ett så säkert underlag som möjligt. Ett besittningsskydd, vars syfte är att åstadkomma förlängning av hyresförhållanden på skäliga villkor, måste enligt vår mening verka så att flyttning i princip endast sker när företagaren vet att hans verksamhet inte förmår bära en marknadsmässig hyra för lokalen. Även om hyresvärdarna endast i undantagsfall utnyttjar sitt övertag — motsatsen skulle naturligtvis på sikt vara föga lönsam — framstår det som i högsta grad otillfredsställande att ett legalt besittningsskydd för att ge ett rättvisande förhandlingsresultat skall förutsätta viss återhållsamhet hos ena parten.

För att den hyresspärr, som finns inbyggd i det indirekta besittningsskyddet och som skall garantera lokalhyresgästerna skäliga hyror, skall bli tillräckligt effektiv måste man uppenbarligen först och främst i förfarandet i förlängningstvister bygga in garantier mot missbruk från hyresvärdarnas sida av det förhandlingsövertag som vi nyss beskrivit. Detta sker naturligtvis bäst genom att man tillförsäkrar hyresgästen rätt att ta del av den information om lokalens hyresvärde, som hyresvärden förfogar över. Därigenom blir parterna i princip jämställda i fråga om möjligheterna att göra en bedömning av vilken hyra som är skälig.

Vad vi anfört tyder emellertid dessutom på att den kunskap om marknaden, som behövs för att hyresspärren skall bli effektiv, många gånger inte finns vare sig hos hyresvärden eller hos hyresgästen. Det finns därför enligt vår mening också skäl att inom ramen för besittningsskyddsproceduren försöka ge bägge parter möjlighet att få ett bättre underlag för bedömningen av lokalens hyresvärde. Detta bör ske i form av en förhandlingshjälp som syftar till att göra besittningsskyddet effektivt. Det ligger närmast till hands att lägga denna uppgift på hyresnämnden.

Om man kan åstadkomma ett underlag för bedömning av lokalens marknadsvärde som är tillgängligt för båda parter och som är det bästa möjliga som kan erhållas vid förhandlingstidpunkten, är det enligt vår mening önskvärt att det läggs till grund för båda parternas handlande. Vi har nyss konstaterat att en riktig prisbildning förutsätter att lokalen kan bjudas ut på öppna marknaden. Men detta bör vara det yttersta

medlet, när osäkerheten vid förhandlingstidpunkten om vad som är skälig hyra är så stor att det inte går att komma till en rimlig slutsats. I allmänhet bör det material som finns vid förhandlingstidpunkten kunna läggas till grund för en uppgörelse, även om det är behäftat med en viss osäkerhetsmarginal. Detta är att föredra framför att rådande osäkerhet leder till avtal om en oskälig hyra eller att företagaren flyttar och båda parterna får underkasta sig äventyret av en skadeståndsprocess. Med de begränsningar som följer av att marknadsmekanismen inte får sättas ur spel bör alltså parterna ges incitament att, när förutsättningar föreligger för förlängning av hyresavtalet, träffa avtal därom på grundval av det underlag som föreligger vid hyresförhandlingen.

Det sagda innebär att de brister i besittningsskyddet som vi dragit fram bör botas genom en reform av det nuvarande medlingsförfarandet.

I de närmast följande avsnitten (3.9.3 – 3.9.6) lägger vi fram förslag till förstärkning av lokalhyresgästernas besittningsskydd, som innebär principiella nyheter i fråga om såväl medlingsförfarandet som ersättningsprocessen. Vi vill redan här redovisa, att vi i dessa avsnitt inte är eniga i vår bedömning. En av oss, Folke Berg, är skiljaktig redan i fråga om utgångspunkterna för en reformering av besittningsskyddet och lägger, som framgår av hans till betänkandet fogade reservation, fram ett eget förslag till en mera begränsad reform av medlingsförfarandet. Ytterligare en av oss, Sven Jansson, redovisar i sin reservation en annan uppfattning än majoriteten i en mera avgränsad fråga. Vi vill alltså understryka att de bedömningar, som redovisas i de följande avsnitten av detta kapitel, utgör majoritetens uppfattning. Beträffande de skiljaktiga ledamöternas uppfattningar hänvisar vi till respektive reservation.

3.9.3 *Medlingsförfarandet i hyressättningstvister*

Det behov av förstärkning av besittningsskyddet som vi har pekat på i föregående avsnitt skulle enligt lokalhyresgästernas organisationer väsentligen kunna tillgodoses genom en reform av medlingsförfarandet efter en sådan modell som de har skisserat och som vi har redogjort för i avsnitt 3.7. Även enligt vår uppfattning synes det vara ändamålsenligt att ta fasta på förslagets huvudtanke att tvinga fram en ordentlig utredning inför hyresnämnden av lokalens marknadsvärde genom att ålägga nämnden att i vart fall preliminärt pröva vilken hyra, som kan anses utgöra den "högsta skäliga hyran" för lokalen. Genom en sådan utredning borde man kunna säkerställa den nödvändiga balansen mellan parterna i fråga om underlaget för hyresbedömningen. Nämndens prövning skulle därtill ge parterna en kvalificerad förhandlingshjälp. Vi skall i det följande närmare utreda möjligheterna att bygga ut medlingsförfarandet efter dessa riktlinjer.

Som framgått av vår redogörelse i avsnitt 3.1 diskuterades möjligheten att utreda och pröva en lokalhyra under pågående hyresförhållande ingående i samband med tillkomsten av 1968 års hyreslag. I lagens förarbeten betonas starkt svårigheterna att bedöma värdet av en lokal som inte är ledig. Särskilt framhålls härvid de vanskligheter som är förenade med ett ställningstagande till ett hyresanbud beträffande en sådan lokal.

En prövning innan hyresförhållandet upphört skulle, anför man, alltid ge ett osäkert resultat medan man vid en prövning i efterhand däremot oftast skulle ha ett ganska exakt mått på lägenhetens marknadsvärde i den hyra, som hyresvärden kunnat betinga sig av efterträdaren (prop. 1968:91 bih. A s. 123 och s. 127). Mot denna bakgrund förkastades såsom ej förenligt med principerna för det indirekta besittningsskyddet ett under remissbehandlingen väckt förslag att skäligheten av fordrad hyra skulle kunna underkastas myndighets prövning innan hyresgästen tog slutlig ställning till hyresvärdens krav (anf. prop. s. 128).,

Dessa synpunkter har nu understrukits av en del av de företrädare för bostadsdomstol och hyresnämnder, som vi har hört under vårt utredningsarbete och som hyst betänkligheter mot att låta hyresnämnd företa en utredning och en preliminär prövning av hyran redan vid medlingen. Man har härvid gjort gällande att en sådan prövning ändå många gånger skulle lämna hyresgästen i ovisshet om vilken hyra som hyresvärden slutligen kan få ut för lokalen och alltså inte ge hyresgästen avsedd ledning i valet mellan att flytta och att sluta nytt hyresavtal. En hyresgäst, som med stöd av hyresnämndens preliminära prövning vägrat godta hyresvärdens hyreskrav och avflyttat i förvissningen om att ha framgång i en ersättningsprocess, skulle inte få någon ersättning, om det senare visade sig att hyresvärden faktiskt kunnat hyra ut lägenheten mot den hyra som han begärt. I ett sådant fall skulle den preliminära prövningen inte bara framstå som meningslös utan vara helt missledande.

De anförda synpunkterna är otvivelaktigt så till vida riktiga som ett helt säkert fastställande av en lokals hyresvärde inte torde kunna ske förrän lokalen faktiskt bjudits ut på öppna marknaden. Främst av detta skäl valdes också det indirekta besittningsskyddet på lokalsektorn. Som vi har understrukit i avsnitt 3.9.2 finns det inte skäl att gå ifrån de grundläggande principerna för detta besittningsskydd. Emellertid anser vi oss kunna konstatera att hyresgästerna i förlängningssituationen har otillräckliga möjligheter att bedöma skäligheten i hyresvärdarnas hyreskrav. Man kan då inte slå sig till ro med insikten om att skyddet teoretiskt sett är logiskt och konsekvent konstruerat utan måste naturligtvis försöka göra skyddet effektivare, även om detta är förenat med vissa svårigheter.

Att de grundläggande principerna för det indirekta besittningsskyddet måste bibehållas innebär först och främst att det alltid är parterna och inte hyresnämnden eller annan myndighet som i sista hand avgör om hyresförhållandet skall förlängas. En hyresbedömning i medlingsskedet kan, oavsett hur den närmare utformas, aldrig bli annat än preliminär. Ingen av parterna kan bli bunden av nämndens ställningstagande. Parterna måste var för sig avgöra om de vill sluta avtal på den av nämnden rekommenderade hyresnivån eller inte. I dessa hyresförhandlingar, där hyran i princip skall bestämmas av marknadskrafterna, måste det också med nödvändighet alltid finnas en viss marginal, som ger utrymme för affärsmässig spekulation. Man måste i enlighet härmed bevara den nuvarande möjligheten att i en ersättningstvist göra en slutlig prövning av hyrans storlek efter det att lokalen blivit ledig och bjudits ut på öppna marknaden.

Att en hyresprövning vid medlingen inte kan binda parterna och att möjligheten till prövning av hyran i efterhand inte kan undvaras behöver emellertid i och för sig inte innebära att det inte skulle kunna vara meningsfullt att försöka utreda och bedöma hyrans storlek redan vid medlingen. Parterna måste ju alltid fatta sina beslut i en förlängningsförhandling på grundval av den bedömning av lokalens hyresvärde som de var för sig kan göra innan lokalen ännu blivit ledig. Det ligger därför onekligen nära till hands att fråga sig om inte de förhållanden, på vilka parterna faktiskt har möjlighet att grunda sina ställningstaganden vid förhandlingarna, också skulle kunna redovisas öppet vid medlingen och läggas till grund för en bedömning av hyresnämnden. Denna bedömning skulle då inte ha till syfte att fastställa en för parterna bindande hyra utan att ge parterna den förhandlingshjälp som enligt vad vi förut utvecklat behövs för att det indirekta besittningsskyddets hyresspärr skall kunna verka effektivt.

De argument mot en hyresprövning i förhand som anförts i förarbetena till 1968 års hyreslag tar främst sikte på möjligheten att införa ett direkt besittningsskydd på lokalsektorn, varvid hyresprövningen skulle resultera i en för parterna bindande hyra. Den principiella skillnaden mellan en sådan prövning och en kvalificerad förhandlingshjälp av det slag som vi nu diskuterar får flera av de då anförda argumenten att framstå som mindre bärande i detta sammanhang. För att den erforderliga förstärkningen av besittningsskyddet skall uppnås krävs sålunda inte att hyresnämnden vid medlingen kan fastställa ett helt korrekt hyresvärde för lokalen. Det är i och för sig tillräckligt att hyresnämnden kan göra en bedömning av detta värde som är bättre än den som parterna kan göra var för sig eller som i vart fall är lika bra som den som den mest insiktsfulle parten kan göra.

Kan hyresnämnden göra en sådan bedömning som vi sagt nu kommer denna naturligtvis regelmässigt att godtas av parterna. Att bedömningen är förenad med en viss osäkerhetsmarginal är i och för sig inte någon olägenhet. Som vi nyss sagt måste det i dessa hyresförhandlingar alltid finnas utrymme för affärsmässig spekulation. Att detta utrymme varken kan eller bör tas bort utgör knappast något bärande argument mot ett förfarande som i första hand syftar till att jämställa parterna i fråga om den i förhandlingsögonblicket tillgängliga informationen om marknaden för att därigenom eliminera den starkare partens möjligheter att spekulera i den andra partens okunnighet och osäkerhet.

Emellertid reser sig omedelbart frågan om det över huvud taget kan anses lämpligt att kombinera ett medlingsförfarande, som syftar till att förlika parterna, med ett, om än blott preliminärt, prövningsförfarande. Man kan hysa farhågor för att parterna med en möjlighet till hyresprövning skulle inrikta sig på att visa att det av envar hävdade hyreskravet var det riktiga i stället för att försöka träffa en uppgörelse. Parterna skulle m.a.o. profilera sig i stället för att leta efter kompromisslösningar och därigenom avsevärt minska nämndens möjligheter att få till stånd en förlikning.

Hyresnämndens främsta uppgift vid medlingen måste självfallet alltid vara att försöka förlika parterna. En förutsättning för att nämnden alls

skall få företa någon form av hyresprövning måste därför vara att nämnden trots försök inte lyckats ena parterna. En ytterligare förutsättning måste självfallet vara att någon av parterna önskar en sådan prövning. Jämställda parter, som inte vill att hyresnämnden skall medverka i tvisten annat än som förlikningsorgan, skall alltså alltid kunna avstå från hyresnämndens prövning. Denna prövning skall förbehållas de tvister, där förutsättningarna för förlikning enligt gängse metod inte föreligger.

Troligen skulle införandet av en möjlighet till hyresprövning i viss mån ge medlingsförfarandet en annan karaktär. Man kan förmoda att parterna redan från början skulle försöka utreda lokalens marknadsvärde på ett omsorgsfullare sätt än för närvarande. Det förhållandet att parterna presenterar ett bättre underlag för sina ställningstaganden och att de på ett annat sätt än nu ges tillfälle att värdera varandras argument behöver dock inte leda till att möjligheterna till kompromisslösningar minskar. I allmänhet borde dessa förhållanden i stället underlätta uppgörelser. Eftersom hyresnämndens prövning enbart skall vara preliminär, måste under alla förhållanden parterna själva till sist komma fram till en uppgörelse, om de önskar en sådan. Det innebär att de förr eller senare måste jämka samman sina ståndpunkter.

Sannolikt skulle emellertid, åtminstone till en början, flera tvister som med nuvarande ordning förliks under medlingen i stället komma att förlikas först på grundval av nämndens hyresprövning. Detta bör emellertid gälla framför allt just sådana tvister där hyresgästen i dag träffar uppgörelse med hyresvärden i en känsla av osäkerhet och underlägsenhet. Det finns inte någon anledning att anta att parter, som redan nu är jämställda i förhandlingen, kommer att i ökad utsträckning dra sina tvister inför hyresnämnd.

Vad vi hittills sagt visar enligt vår mening att man från mera principiella utgångspunkter inte kan rikta några bärande invändningar mot ett införande av den diskuterade prövningsmodellen. Avgörande blir i stället om det är praktiskt möjligt att gestalta ett prövningsförfarande vid medlingen på ett sådant sätt att det innefattar garantier för att hyresnämndens prövning kommer att vara tillförlitligare än parternas eller åtminstone lika tillförlitlig som den mest insiktsfulla partens utan att förfarandet samtidigt blir alltför omständligt och betungande för parter och hyresnämnd.

Marknadshyran för en viss lokal torde i normalfallet inte vara underkastad kraftiga svängningar. Med all säkerhet förändras den förhållandevis långsamt. Hyresprövningen såväl i förhand som i efterhand skall avse hyran vid tidpunkten för hyrestidens utgång. Det är inte troligt att en lägenhets marknadsvärde från medlingen och fram till nyssnämnda tidpunkt undergår någon beaktansvärd förändring. Vad som kan ifrågasättas är möjligheterna att i medlingsskedet få en riktig bild av marknadshyrans storlek.

När det gäller att i medlingsskedet utreda marknadshyrans storlek får man naturligtvis ta till utgångspunkt de skäl som ligger bakom parts krav på högre eller lägre hyra. Ett yrkande om en hyresändring uttrycker partens uppfattning om en inträffad förändring av lokalens marknadsvärde, dvs. den hyra som lokalen kan antas betinga på öppna mark-

naden. Parten måste rimligen kunna ange på vad han grundar sitt påstående om en förändring av marknadshyran. Marknadshyran påverkas naturligtvis av en mängd olika faktorer. Någon enstaka gång som t.ex. vid en trafikomläggning kan det kanske vara möjligt att i rörelsens omsättning mäta en inträffad ökning eller sänkning av lokalens hyresvärde. I allmänhet torde emellertid parterna vara hänvisade till att som underlag för en bedömning av detta värde lägga antingen av tredje man till hyresvärden avgivet hyresanbud eller uppgifter om utgående hyra för andra jämförbara lokaler på orten. Hyresnämnden kan enligt 19 a § nämndlagen hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret är erforderligt för att hyresnämnden skall kunna ta ställning till frågan om skälig hyra.

Ett seriöst hyresanbud från tredje man är naturligtvis den säkraste måttstocken när det gäller att bedöma en lokals marknadsvärde. Som anfördes i förarbetena till 1968 års hyreslag är det emellertid svårt att avgöra, om ett anbud, som avgetts på en lokal som inte är ledig, är allvarligt menat eller inte. Detta gäller framför allt i de fall man har anledning att utgå från att såväl hyresvärd som hyresgäst har för avsikt att hyresförhållandet skall förlängas. I dessa fall, vilka utgör en klar majoritet av hyrestvisterna, måste det anses realistiskt att räkna med att hyresvärden endast i undantagsfall kommer att infordra anbud från tredje man. I så fall måste hyresvärden vara i stort sett lika osäker som hyresgästen om vilket pris som skulle kunna erhållas för lokalen vid ett utbud på öppna marknaden. Men även i de fall där hyresvärden är beredd och kanske också inriktad på att hyresförhållandet skall upphöra torde möjligheterna att vid medlingen kunna prestera beaktansvärda anbud vara ganska begränsade, eftersom hyresvärden i allmänhet måste framställa sitt hyreskrav omkring ett år innan hyresförhållandet skall upphöra och eventuella hyresanbud torde kunna erhållas först betydligt närmare tillträdesdagen.

Det finns alltså anledning att utgå från att hyresvärdarna vid medlingen mera sällan kan åberopa anbud från tredje man som skäl för hyreshöjning och att bedömningen av lokalens hyresvärde därför i betydligt större utsträckning måste ske på grundval av ortsprisjämförelser än med ledning av avgivna anbud.

Mot möjligheten att göra inbördes jämförelser mellan hyrorna för skilda lokaler restes åtskilliga invändningar i 1968 års lagstiftningsärende (SOU 1961:47 s. 110 f, SOU 1966:14 s. 311 ff, prop. 1968:91 bih. A s. 120 ff). Främst anfördes att det skulle vara mycket svårt att finna någon norm, som kunde läggas till grund för en jämförelseprövning, eftersom de faktorer, som bestämmer marknadsvärdet inom lokalsektorn, har olika betydelse för olika lokaler. Man anförde också att hyrorna för till synes likvärdiga lokaler ofta varierade inom mycket vida gränser.

Vad vi nyss sagt om svårigheterna för hyresvärden att vid hyresförhandlingar presentera anbud från tredje man innebär emellertid att ortsprisjämförelser i praktiken måste spela en tämligen stor roll för hyresprisbildningen på lokalsektorn. Något annat bedömningsunderlag står i allmänhet inte till buds. Hyran för lokaler i grannskapet utgör också nästan alltid ett argument mellan parterna i hyresförhandlingen.

Att ortsprisjämförelser i praktiken regelmässigt ger ett godtagbart underlag för bedömningen av en lokals hyresvärde bekräftas av de positiva erfarenheter som hyresnämnden i Malmö redovisat från det där utvecklade medlingsförfarandet, där sådana jämförelser som regel läggs till grund för nämndens medlingsbud (se avsnitt 3.8.1). Vi kan också hänvisa till att ortsprisjämförelser föreskrivits vid prövningen av lokalhyra enligt såväl fransk som dansk, finsk och norsk rätt (se avsnitt 3.3). Även vid hyresprövning i efterhand i ersättningstvist enligt 57 § hyreslagen synes det i vissa fall vara ofrånkomligt att beakta hyresnivån för i huvudsak likvärdiga lokaler. Detta gäller t.ex. när den ursprungliga lokalen vid ny förhyrning ändrats så att den av efterträdaren erlagda hyran inte kan tjäna som mått på lokalens marknadsvärde i dess tidigare utformning (jfr Berg-Sederblad, Hyresrätt, 1973, s. 180).

Införandet av en mera formell hyresbedömning kommer naturligtvis att ställa ökade krav på det utredningsarbete som parterna måste lägga ned vid medlingen. I och för sig är detta närmast en fördel eftersom det kan krävas av såväl hyresvärd som hyresgäst att de — om inte förr så åtminstone när det gått så långt som till hyrestvist — gör klart för sig vad lokalen kan antas vara värd. Samtidigt står det klart att medlingsförfarandet inte får utvecklas därhän att parterna förleds till vidlyftigheter i fråga om ortsprisutredningarna och till invecklade resonemang om olika jämförelsefaktorers betydelse för hyressättningen. Risken för att så skulle ske kan dock inte bedömas som stor. Erfarenheterna från Malmö talar för att ortsprisjämförelser kan utföras på ett för parter och hyresnämnd hanterligt sätt inom det nuvarande medlingsförfarandets ram. Man måste vidare komma ihåg att det i hyresförhandlingar hela tiden är fråga om ekonomiska bedömningar. Det finns därför inte skäl för parterna att lägga ned större kostnader på tvisten än som motsvarar tvisteföremålets värde. Vardera parten får i medlingsförfarandet svara för sina egna kostnader.

Än vidare måste det stå klart för parterna att en prisjämförelse på lokalsektorn som regel inte kan ge samma indikation på lägenhetens hyresvärde som motsvarande jämförelse vid en bruksvärdeprövning på bostadssektorn, där hyrorna för lägenheter med likartat bruksvärde är någorlunda samlade. Lokalmarknadens struktur medför att hyresjämförelsen oftast inte kan ge mera än en ungefärlig bild av den aktuella lokalens marknadsvärde. Skilda lokaler kan i allmänhet jämföras endast i grova drag. Även om det finns anledning att tro att spridningen av lokalhyrorna inom många områden är förhållandevis måttlig torde man i vissa fall, t.ex. i de större tätorternas centrala delar, få räkna med ganska vida gränser för vad som på grund av en jämförelse skall anses vara skälig hyra.

Det vi nu har sagt innebär att en realistisk hyresbedömning på grundval av en ortsprisjämförelse kräver goda kunskaper om den lokala marknadsstrukturen och att införandet av en sådan bedömning kommer att ställa stora krav på hyresnämndernas förmåga. För att nämndens yttrande om en lokals hyresvärde skall kunna tjäna till ledning för en uppgörelse mellan parterna måste parterna känna respekt och förtroende för nämndens kunskaper om de särskilda förhållanden som råder på lokal-

hyresmarknaden. Det nuvarande systemet för utseende av nämndledamöter, enligt vilket intresseorganisationerna på ömse sidor skall föreslå lämpliga personer, bör utgöra en garanti för att nämnderna i lokalhyrestvister kommer att ha en sådan sammansättning att de väl motsvarar de kompetenskrav, som i detta sammanhang måste ställas. De svårigheter, som stundom föreligger och som främst är att hänföra till lokalmarknadens struktur i vissa områden, kan inte tänkas bli bättre bemästrade av en på annat sätt sammansatt myndighet.

Att en prövning i medlingsskedet är svårare beträffande vissa lokaler än andra, är helt klart. Främst torde attraktiva lokaler i tätorternas centrala delar kunna vålla problem i de fall prövningen inte kan ske på grundval av seriösa hyresanbud. Även i dessa fall torde dock den bedömning, som hyresnämnden kan göra på grundval främst av parternas utredningar, bli betydligt säkrare än den bedömning parterna var för sig kan göra. Den osäkerhet, som i dessa fall vidlåder även nämndens bedömning, måste vara att hänföra främst till sådana faktorer, som varken parterna eller nämnden kunnat ha någon egentlig uppfattning om vid tidpunkten för medlingen. Ibland synes det för övrigt möjligt för nämnden att ange graden av denna osäkerhet, när den redovisar resultatet av prövningen.

Redan det förhållandet att hyresnämndens bedömning också i de mest osäkra fallen måste bli bättre än parternas eller åtminstone lika bra som den mest insiktsfulla partens är — som framgår av vad vi förut anfört — ett framsteg i förhållande till vad som nu gäller. I flertalet fall bör resultatet kunna bli bättre. Svårigheterna att fastställa en lokals marknadshyra får inte överdrivas. För många typer av lokaler måste hyran av marknadsmässiga skäl variera ganska regelbundet i förhållande till ett begränsat antal faktorer, som avsedd användning, uppförandeår, stadsdel och storlek. I många fall bör därför hyresnämndens möjligheter att på grundval av ortsprisjämförelser och övriga omständigheter som parterna åberopar komma fram till en riktig bedömning av en lokals marknadsvärde vara goda. Sannolikt skulle det bara i undantagsfall komma att inträffa att ett faktiskt utbjudande av en lokal på öppna marknaden resulterade i en hyra, som mera påtagligt avvek från den som hyresnämnden angett.

Till skillnad från det nuvarande medlingsförfarandet skulle en hyresprövning vid medlingen tvinga parterna att redovisa sina skäl och motskäl för varandra. Härigenom elimineras den starkare partens möjligheter att spekulera i den andra partens okunnighet och osäkerhet. Såvitt gäller de faktorer, som med någon grad av säkerhet kan beaktas redan i medlingsskedet, blir parterna i princip jämställda. Skulle en hyresvärd vägra att acceptera den av nämnden föreslagna hyran är hyresgästens möjligheter att ta ställning till hyresvärdens krav efter medlingsförfarandet väsentligt mycket bättre än för närvarande. Detsamma gäller naturligtvis hyresvärdens möjligheter att bedöma risken att få betala skadestånd, om han vidhåller ett krav som ligger högre än den hyra som nämnden angett. Detta måste enligt vår uppfattning innebära att risken för att ena parten skall bli missledd måste vara betydligt mindre än den är i det nuvarande medlingsförfarandet, där hyresnämndens förlikningsbud i

många fall inte grundas på någon som helst utredning om lokalens värde.

En förutsättning för att det nu sagda skall gälla är dock att nämnden verkligen får tillgång till den information parterna har. I de fall då bägge parter inställer sig till förlikningssammanträdet i avsikt att få till stånd en förlängning av hyresförhållandet på skäliga villkor är det troligt att envar part inför nämnden fullständigt redovisar det underlag för sitt yrkande, som han förfogar över. Det förekommer emellertid fall där hyresvärden inte har något intresse av att teckna nytt hyresavtal utan kräver högre hyra just i syfte att förmå hyresgästen att flytta. Man kan i så fall mycket väl tänka sig att hyresvärden förhåller sig passiv under medlingsskedet, trots att han vet vad tredje man är villig att betala för lägenheten. Hyresnämnden får då grunda sin bedömning på vad hyresgästen anfört, vilket sannolikt leder till att hyresnämnden som skälig anger en hyra som ligger betydligt under den hyresvärden vet att han kan få ut. I denna situation är hyresgästens ställning lika osäker som den är i det nuvarande medlingsförfarandet, och hyresnämndens prövning har varit helt meningslös. Förlitar sig hyresgästen på nämndens bedömning i detta fall, har han uppenbarligen blivit missledd, eftersom hyresvärden undgår skadeståndsskyldighet genom att hyra ut till tredje man mot den högre hyra han krävt.

För att förebygga att hyresvärden spekulerar i hyresgästens bristande kunskap om den hyra som tredje man har förklarat sig villig att betala bör hyresvärden hindras från att i en senare ersättningsprocess åberopa hyresanbud eller tecknade hyresavtal som han känt till redan vid medlingen men då inte uppgett. Har hyresvärden förtigit ett anbud vid medlingen skall han inte kunna undgå skadeståndsskyldighet genom att hänvisa till att detta anbud lett till ett avtal enligt vilket han uppburit den hyra som han begärt. Från en sådan preklusionsregel måste man göra undantag för fall där hyresvärdens underlåtenhet framstår som ursäktlig.

När vi i avsnitt 3.9.2 angav utgångspunkterna för en reform av besittningsskyddet, strök vi under vikten av att parterna ges incitament att träffa avtal om förlängning av hyresavtalet på det underlag som föreligger vid hyresförhandlingen. Av vad vi förut anfört framgår att vi anser att den fria hyresprisbildningen bör bevaras på lokalhyresmarknaden. Detta förutsätter att det i varje förhandling finns utrymme för att hyresgästen lämnar lokalen och att hyresvärdet fastställs genom utbud på öppna marknaden, varefter rättmätigheten i parternas bud får prövas i en efterföljande ersättningsprocess. Om man emellertid väger mot varandra å ena sidan intresset av att hyran i varje hyresförhållande är korrekt anpassad till marknaden och å andra sidan de olägenheter som är förenade med en flyttning både för hyresgästen, vars rörelse regelmässigt utsätts för en påfrestning, och för hyresvärden, som måste skaffa ny hyresgäst och ta risken av en skadeståndsprocess, kommer man enligt vår mening fram till att det finns en marginal inom vilken det från allmän synpunkt måste anses fördelaktigt att parterna accepterar en osäkerhet i fråga om den rätta hyrans storlek till vinsten av att hyresförhållandet kan förlängas. En sådan marginal behövs dessutom för att förebygga att den ena parten utnyttjar de osäkerhetsfaktorer, som alltid är

förenade med en hyresbedömning i förhand, till att skaffa sig bättre villkor än hyresnämnden förordat. Så länge det finns utrymme för sådana spekulationer har man inte uppnått den nödvändiga balansen mellan parterna. Det anförda leder till att man bör utforma förfarandet så att parterna har anledning att godta hyresnämndens preliminära bedömning när denna inte är behäftad med större osäkerhetsmarginal än som normalt bör kunna accepteras. Detta medför också att det kommer att ligga i parternas intresse att medverka till att hyresnämnden får så bra underlag som möjligt för sin bedömning.

Trycket på parterna att göra upp på den hyresnivå som hyresnämnden angett får självfallet inte göras så starkt att det hindrar en faktisk högre eller lägre marknadsnivå att slå igenom. De överväganden som vi nyss gjort leder emellertid till att den preliminära bedömningen vid medlingen bör få gälla, om man inte med säkerhet kan konstatera att marknadsnivån varit en annan. Hyresförhållandets bestånd bör inte få äventyras av att en preliminär och därför inte helt säker hyresbedömning kan ersättas av en definitiv bedömning som alltjämt är osäker. Konkret innebär det som vi sagt nu att hyresnämndens preliminära bedömning bör få frångås i en ersättningsprocess endast om det är klart att den är felaktig.

Om hyresnämnden har gjort en hyresbedömning vid medlingen, kommer detta oundviklingen att sätta sin prägel på en efterföljande ersättningstvist. Har t.ex. hyresgästen men inte hyresvärden godtagit hyresnämndens preliminära bedömning och hyresförhållandet upphört, kommer hyresgästen naturligtvis att i ersättningsprocessen göra gällande att hyresvärdens krav varit oskäligt just av den anledningen att det legat över den hyresnivå som nämnden angett. Hyresvärden bör då ha möjlighet att visa att han krävt en marknadsmässig hyra och att hyresnämndens bedömning alltså varit felaktig. Kan hyresvärden styrka att han lyckats hyra ut lägenheten mot den hyra han fordrat skall han naturligtvis som regel undgå skadeståndsansvar. Som vi skall återkomma till i avsnitt 3.9.4 kan emellertid marknadshyran inte till alla delar beläggas genom bevisning. I större eller mindre utsträckning måste den också fastställas efter skälighetsbedömningar. För sådana måste det naturligtvis finnas utrymme också i ersättningsprocessen på grundval av de argument som parterna kan anföra. När det gäller skälighetsbedömningar kan emellertid i många situationer olika prövningsinstanser komma till olika resultat utan att det kan göras gällande att den ena instansens bedömning är så mycket bättre än den andras. I linje med våra tidigare överväganden bör man härvidlag godta hyresnämndens preliminära bedömning så länge det inte är uppenbart att den är felaktig.

Inte ens ett konstaterande av att den faktiska marknadshyran varit en annan än den som hyresnämnden angett vid sin preliminära bedömning bör dock alla gånger vara tillräckligt för att man skall gå ifrån den tidigare bedömningen. Som vi flera gånger framhållit kan en hyresbedömning vid medlingen aldrig göras absolut korrekt. Det belopp som nämnden kommer fram till är alltid förenat med en viss osäkerhetsmarginal. Om denna marginal är gripbar kan det vara lämpligt att hyresnämnden låter detta framgå av sitt yttrande (”omkring”, ”cirka”, kanske också ”högst-lägst”), men i allmänhet är det naturligtvis bäst att hyresnämn-

den anger sin uppfattning om skälig hyra. Antag då att hyresnämnden för en viss lokal vid medlingen angett årshyran till 20 000 kr. Om hyresvärden därefter begärde 21 000 kr, skulle hyresgästen knappast våga underlåta att tillmötesgå honom. Denna ofrånkomliga marginal skulle alltså av mindre seriösa hyresvärdar kunna utnyttjas till att alltid pressa hyran något över den som nämnden kommit fram till. Ett sådant förfarande skulle sannolikt snart leda till att nämnderna kom att lägga sitt bud något i underkant. Att låta en myndighetsprövning öppna dörren för ett sådant spel är otvivelaktigt stötande. För att undgå dessa inte önskvärda konsekvenser bör man enligt vår mening föreskriva en viss marginal, inom vilken den av nämnden vid medlingen angivna hyran över huvud taget inte får rubbas av senare bedömningar. En lämplig avvägning mellan behovet av en spärr mot icke önskvärd spekulation och intresset av att i möjligaste mån lämna marknadsmekanismen ostörd synes oss vara att föreskriva att den bedömning av marknadshyran, som nämnden gett uttryck åt i sitt yttrande, får frångås endast om man i ersättningstvisten finner att lägenhetens värde vid hyrestidens utgång motsvarat ett hyreskrav, som är *påtagligt* högre än den hyra som nämnden angett. Motsvarande skall naturligtvis gälla om hyresgästen i stället gör gällande att det faktiska hyresvärdet varit lägre än det av nämnden angivna.

De överväganden vi sålunda har gjort leder till att vi föreslår en möjlighet för hyresnämnd att i medlingsförfarandet göra en preliminär bedömning av vad som är skälig hyra för lokalen. Denna bedömning bör tillerkännas presumtionsvärde i en eventuell ersättningstvist på det sätt vi nu angett. På så sätt skulle tyngdpunkten i besittningsskyddsproceduren förläggas till tiden för hyresförhandlingarna och alltså till en tidpunkt innan hyresförhållandet upphört. Även om en prövning av hyran i hyresnämnd i samband med medlingen är förenad med en viss osäkerhet i bedömningen, är osäkerhetsmarginalen i de flesta fall inte större än att den väl kan accepteras i de affärsmässiga förhållanden det här gäller. En sådan prövning skulle utan tvekan innebära en högst betydande förbättring av parternas möjligheter att överblicka de ekonomiska konsekvenserna av sitt handlande i en hyresförhandling och den nuvarande osäkerheten vid hyresprisbildningen skulle därmed till stor del vara undanröjd. Vi erinrar om att det nu sagda är den uppfattning, som de flesta av oss kommit fram till, att en av oss i sin reservation redovisar väsentligen skiljaktiga överväganden och förslag och att ytterligare en av oss har en skiljaktig uppfattning i fråga om den preliminära bedömningens presumtionsvärde.

När det gäller formen för en lagreglering av det diskuterade förfarandet torde den bästa lösningen vara att i hyreslagen föra in en bestämmelse, som ålägger hyresnämnd att, om medling i vanlig ordning misslyckas, på parts begäran utreda och avge yttrande om lokals marknadsvärde. För att säkerställa en omsorgsfull och allsidig utredning inför hyresnämnden föreslår vi dessutom *dels* att det av nämnden vid medlingen avgivna yttrandet skall tilläggas den presumtionsverkan i ersättningstvisten att det får frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran har varit påtagligt högre eller lägre än nämnden angett, *dels* att hyresvärden i processen som huvudregel inte skall få

åberopa hyresanbud eller hyresavtal som han känt till redan vid medlingen men då underlåtit att uppge. Som vi återkommer till i avsnitt 3.9.4 behövs dessutom tydligare föreskrifter om vilka normer som skall ligga till grund för bedömningen av vad som skall anses vara skälig hyra för en lokal.

Till den närmare utformningen av förslaget återkommer vi i specialmotiveringen.

Det kan diskuteras om hyresnämndens preliminära bedömning av en lokals marknadsvärde bör kunna överklagas. Praktiska olägenheter talar med styrka mot att en besvärsmöjlighet införs. Arbetsbelastningen i bostadsdomstolen är sådan att tidsutdräkten med ett besvärsförfarande skulle bli mycket betydande, även om ärendena ges förtur. En sådan fördröjning kan knappast accepteras, när avsikten är att bedömningen skall läggas till grund för parternas förhandlingar före hyrestidens utgång. Hyresnämndens prövning vid medlingen är enbart preliminär och har inte några omedelbara rättsverkningar utan får endast presumtionsverkan i en senare ersättningstvist. I denna skall emellertid prövningen frångås, om den var oriktig. Rättsäkerhetens krav får anses väl tillgodosedda, om dels nämndyttrandet kan på så sätt omprövas i ersättningstvisten, dels avgörandet i denna senare tvist kan omprövas i vanlig ordning.

3.9.4 *Marknadshyran*

Som vi redan inledningsvis anfört har vi inte funnit skäl att överväga någon ändring av de nuvarande principerna för bedömningen av vad som är skälig hyra för en lokal. Avgörande skall alltså i första hand vara det pris lokalen betingar vid ett utbud på öppna marknaden. Den ortsprisjämförelse, som vi i avsnitt 3.9.4 berört i samband med vår diskussion om hyresnämnds möjligheter att vid medlingen pröva hyran, skall endast tillsammans med övriga omständigheter tjäna till ledning vid denna prövning och får därvid större betydelse endast när något seriöst anbud på lägenheten inte föreligger.

Den prövning av lokalhyran, som hyresnämnd enligt vårt förslag skall företa vid medlingen, har en annan inriktning än den prövning, som företas i en ersättningstvist. I den senare tvisten skall endast prövas om ett visst hyreskrav är oskäligt. Vid den föreslagna prövningen vid medlingen räcker det inte för nämnden att konstatera att begärd hyra är oskälig. Nämnden måste dessutom yttra sig om vid vilken punkt oskäligheten inträder, dvs. ange lokalens marknadsvärde. Naturligtvis måste denna prövning ske efter samma normer som tillämpas vid prövning av ersättningstalan. Vilka dessa normer är framgår emellertid inte av den nuvarande lydelsen av 57 § första stycket hyreslagen, där det endast anges att hyresvärden blir ersättningsskyldig, om han ”för förlängning kräver hyra som ej är skälig”. I lagens förarbeten har emellertid dessa normer diskuterats utförligt (se SOU 1961:47 s. 115 f, SOU 1966:14 s. 335 f och prop. 1968:91 bih. A s. 127 f). Med införandet av skyldighet för hyresnämnd att avge ett positivt yttrande om lokalens marknadsvärde synes det i klarhetens intresse befogat att låta de normer, efter vilka detta värde skall uppskattas, komma till uttryck redan i lagtexten.

Vårt förslag innebär i enlighet med vad vi tidigare angett inte någon ändring av de principer för bedömningen av skälig hyra för en lokal, som redan nu torde gälla. Någon domstolspraxis att beakta i detta sammanhang har, som framgått av vår undersökning av ersättningsmålen, inte kunnat utbildas eftersom mål, där frågan om skälig hyra aktualiserats, praktiskt taget inte förekommit sedan 1968 års hyreslag trädde i kraft. En särskild fråga synes emellertid kräva större uppmärksamhet än den erhållit i förarbetena till denna lag.

Redan nu torde gälla att man vid prövningen av en hyra, som faktiskt erlagts för en lägenhet, också har att beakta att denna hyra kan förväntas komma att utgå under någon längre tid (jfr Järtelius, Hyra och bostad, 2 uppl., s. 172). Det förekommer att företag, som bygger på kortsiktig spekulation, för att etablera sig i en attraktiv lokal erbjuder en hyra, som ligger klart över vad som vid en grov jämförelse kan anses vara ortens marknadshyra. Företaget är lönsamt ett eller annat år och lägger därefter ned sin verksamhet. Exempel på sådana förhyrningar torde främst vara att finna bland förhyrningar, som skett för från samhällssynpunkt mera tvivelaktiga verksamheter såsom spelhallar, sexklubbar o.likn. Enligt uppgift från köpmannahåll har det under senare tid också förekommit att företag, som bedriver tillfällig handel i form av konkursutförsäljningar och liknande, erbjuder hyror, som ligger uppenbart över ortens pris, för att för en kortare tid komma över ett försäljningsställe på en viss ort. Det kan enligt vår mening inte anses förenligt med god sed i hyresförhållanden att en hyresvärd skall få utnyttja sådana spekulationsföretag och under åberopande av den av dem erbjudna hyran tvinga en tidigare hyresgäst att flytta utan ersättning.

För att tydligare markera att hyresanbud och hyresavtal av nu åsyftat slag inte får beaktas vid prövningen av en hyresvärds hyreskrav, vill vi föreslå att i hyreslagen förs in en bestämmelse om att man vid prövningen skall bortse från hyror, som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter.

Avgörande vid tillämpning av en sådan spärregel är inte endast hyrans höjd. Därutöver skall det framstå som osannolikt att den erbjudna hyran skall kunna bäras av ett företag under någon längre tid. En i och för sig hög hyra, som erbjudits av ett seriöst företag utan spekulationskaraktär, kan inte anses orimlig, om det inte föreligger speciella omständigheter som ger anledning till misstanke t.ex. att företaget erbjuder denna högre hyra för att bli av med ett konkurrerande företag och inte avser att på sikt behålla lokalen.

Den föreslagna spärregeln är också avsedd att ge ledning för hyresnämndens bedömning i medlingsskedet i det fall hyresnämnden har att bestämma lägenhetens marknadsvärde med utgångspunkt från en ortsprisjämförelse. Vid denna jämförelse får hyresnämnden alltså inte beakta de hyror, som spärregeln avser att eliminera.

Hyresvärd, som säger upp hyresavtalet men i princip går med på förlängning, skall i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han ställer upp för att förlänga hyresförhållandet (58 § 1 st 1 p hyreslagen). Det hyresyrkande som hyresvärden anger i uppsägningshandlingen är emellertid inte bindande för honom efter det att hyresgästen vägrat

att acceptera det. Detta betyder att en hyresvärd är oförhindrad att skärpa sitt hyreskrav sedan tvisten hänskjutits till hyresnämnden för medling (jfr Rittri, Hyran för bostaden, s. 186 f.). Under utredningsarbetet har vi mött exempel på fall, där hyresvärden efter en längre tids förhandling utifrån det i uppsägningen angivna yrkandet plötsligt i hyresnämnden, när en uppgörelse tycktes ligga inom räckhåll, radikalt förändrat förhandlingssituationen genom att begära ytterligare hyreshöjning under åberopande av anbud från tredje man. Det innebär naturligtvis en otrygghet för hyresgästen att inte säkert veta att ett accepterande av hyresvärdens utgångsbud verkligen leder till en förlängning av hyresförhållandet. Ett sådant förfarande, som vi nyss beskrivit, är inte heller förenligt med de principer på vilka besittningsskyddsproceduren är uppbyggd. Enligt vår mening bör i stället det yrkande, som hyresvärden framställt i uppsägningshandlingen, stå fast till dess förhandlingen avslutats. Skärper hyresvärden sitt hyreskrav efter uppsägningen bör han inte kunna freda sig från skadeståndsanspråk genom att visa att han från annan hyresgäst kunnat få bättre villkor än han från början räknade med. Detta innebär i sin tur att hyresgästen i medlingsförfarandet kan ställa hyresvärden i valet mellan att sluta avtal på de i uppsägningen angivna villkoren eller att betala skadestånd.

Vad gäller den genom 1973 års hyreslagsreform i 58 a § hyreslagen införda rätten för lokalhyresgäst att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp hyresavtalet för villkorsändring visar vår undersökning av lokalhyrestvister som under åren 1974 och 1975 hänskjutits till hyresnämnd för medling (avsnitt 3.8.1) att denna kommit att utnyttjas i mycket ringa utsträckning. I och för sig behöver detta inte anses anmärkningsvärt. I tider av inflation är utrymmet för hyressänkningar allmänt sett mycket begränsat. Därtill kommer naturligtvis att de brister hos det nuvarande besittningsskyddet, som vi belyst i avsnitt 3.9.2, medfört att hyresgästerna varit föga benägna att annat än i uppenbara fall ta de risker som följer med en uppsägning. Under utredningsarbetet har man emellertid från flera håll velat fästa vår uppmärksamhet på ytterligare ett förhållande, som, enligt vad man gör gällande, onödigtvis försvårar hyresgästernas möjligheter att ta i anspråk sin initiativrätt enligt 58 a §.

Om hyresgästen med stöd av 58 a § har sagt upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren, är hyresvärden å sin sida oförhindrad att för förlängning av avtalet kräva högre hyra eller eljest för hyresgästen oförmånligare villkor än de som tidigare gällt. Av 58 a § andra stycket följer vidare att hyresgästen efter det att han har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling inte kan betaga sin uppsägning dess verkan genom att återkalla hänskjutandet eller utebli från sammanträde inför nämnden. Återkallas ändå ansökan, står uppsägningen fast och hyresgästen blir skyldig att flytta (se prop. 1973:23 s. 185).

Till följd av de nu nämnda bestämmelserna kan en hyresgäst, som har sagt upp hyresavtalet för att uppnå förmånligare hyresvillkor, komma att ställas inför valet mellan att acceptera de strängare villkor, som hyresvärden fordrar för förlängning, och att flytta och eventuellt söka hävda sin rätt i en efterföljande ersättningstvist. I ett sådant fall har hyresgästen många gånger försatt sig i en sämre position än om han underlåtit

att begagna sin initiativrätt och i stället låtit avtalet få förlängas på de tidigare gällande villkoren. Enligt lokalhyresgästernas mening avhålls de från att begagna sin initiativrätt redan genom den föreliggande möjligheten för hyresvärden att på grundval av hyresgästens uppsägning för villkorsändring framtvinga en avflyttning. Den ersättning, som lokalhyresgästen i sådant fall ofta torde vara berättigad till, kan nämligen, menar lokalhyresgästerna, endast sällan helt kompensera förlusten av lokalen.

De önskemål om en översyn av 58 a §, som man nu har framställt och som för övrigt fördes fram redan under förarbetena till 1973 års reform, går ut på att hyresgästen bör ges möjlighet att genom återkallelse förta en uppsägning dess verkan, om hyresgästen inte vid medlingen förmår uppnå något av det som han åsyftat med uppsägningen. Bakom detta önskemål ligger följande betraktelsesätt. En hyresvärd, som vill få till stånd nya hyresvillkor, har möjlighet att själv säga upp hyresavtalet. Gör han inte det, får han anses acceptera de villkor som gäller. Om endast hyresgästen har sagt upp avtalet för omprövning av hyresvillkoren finns det inte skäl att tillåta hyresvärden att utnyttja denna uppsägning för att skaffa sig än bättre hyresvillkor än han annars skulle ha accepterat eller att tvinga hyresgästen att flytta. Möjligheten för hyresvärden att förfara på sådant sätt innebär att hyresgästens initiativrätt urholkas.

Onekligen talar starka principiella skäl för en reform i linje med de framställda önskemålen. Tanken att en hyresvärd, som inte själv sagt upp det gamla avtalet, i princip skall vara bunden av de villkor som upptagits i detta står i god överensstämmelse med bestämmelserna att hyresvärden i sin uppsägning skall ange sina hyreskrav och på sätt vi nyss utvecklat vara bunden av dessa yrkanden.

Den aktualiserade reformen skulle innebära att lokalhyresgästen kunde säga upp hyresavtalet för villkorsändring med ett i praktiken direkt besittningsskydd, eftersom han alltid skulle vara garanterad förlängning av avtalet på de gällande villkoren. Möjligen kan man befara att en sådan för hyresgästen helt riskfri prövningsmöjlighet skulle leda till att åtskilliga hyresgäster tog tillfället i akt och försökte uppnå bättre hyresvillkor trots att en omprövning av villkoren endast i ett fåtal fall skulle visa sig befogad. Som vi förut har påpekat finns det i inflationstider relativt sällan utrymme för hyressänkningar. En reform skulle därför kunna medföra en inte önskvärd belastning på hyresnämndsorganisationen. Man skulle visserligen kunna tänka sig att motverka en sådan effekt av reformen genom att införa bestämmelser om kostnadsansvar för hyresgäst som föranlett onödig hyrestvist. Detta skulle emellertid innebära att man satte åt sidan de numera hävdvunna kostnadsprinciperna i hyrestvister.

Faran för negativa effekter av det slag som nu redovisats bör emellertid inte överdrivas. Man måste komma ihåg att en hyrestvist alltid medför kostnader och besvär för hyresgästen, vilka han som regel inte kan antas vara beredd att ta på sig, om han inte anser sitt krav på hyressänkning välgrundat. Även om den ifrågasatta reformen skulle medföra vissa negativa verkningar måste de kvarstående skälen för desamma anses helt övervägande. Vi vill därför föreslå att den genomförs. Lokalhy-

resgäst, som enligt 58 a § hyreslagen har sagt upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren, bör sålunda ges möjlighet att genom att återkalla ansökan om medling förta uppsägningen dess verkan. Förslaget innebär att en lokalhyresgäst, som begärt lägre hyra men som inte lyckats förmå hyresvärden att gå med på sitt krav, kan välja mellan att flytta från lokalen och därvid hålla sig till sin eventuella ersättningsrätt och att återkalla ansökningen, varvid hyresavtalet förlängs enligt vad som gäller för det fall att uppsägning ej skett.

Den nu angivna valmöjligheten föreligger emellertid endast under förutsättning att inte också hyresvärden har sagt upp hyresavtalet. Om hyresvärden svarar på hyresgästens uppsägning med en motuppsägning, viker nämligen hyresgästens rätt att genomföra hyresförhandlingen med bibehållen rätt att få avtalet förlängt på de gamla villkoren. Även om sålunda en hyresvärd teoretiskt sett lätt kan omintetgöra effekten av de särskilda skyddsreglerna för hyresgästen, finns det inte skäl att befara att detta kommer att inträffa särskilt ofta i praktiken. Vid uppsägningen måste nämligen hyresvärden antingen ange att han vägrar förlängning och orsaken härtill eller också kräva strängare villkor än de löpande. Härigenom utsätter han sig för risken få utge skadestånd till hyresgästen. Det är inte troligt att en hyresvärd är beredd att utsätta sig för denna risk i andra fall än då han verkligen vill ha en flyttning eller villkorsändring till stånd.

I denna fråga har en av oss, Folke Berg, som framgår av hans reservation en avvikande uppfattning.

3.9.5 *Tvister om annat än hyran*

Vi har i det föregående uppehållit oss enbart vid tvister om hyrans storlek. Dit hör naturligtvis också tvister om sådana villkor, som vid sidan av bashyran är bestämmande för lokalhyrans storlek, t.ex. indexklausuler, till vilka vi återkommer i kapitel 4, och bränsle- och va-klausuler. Frågan om skälig hyra röner emellertid inverkan också av de övriga hyresvillkor, som skall gälla mellan parterna. Vid hyresbedömningen måste sålunda också beaktas hyrestidens längd samt villkor som rör hyresförmånerna och sättet för lokalens begagnande, t.ex. villkor om städning, sophantering, underhåll och inredning av lokalen.

Det yttrande som hyresnämnden i enlighet med vad vi föreslagit i avsnitt 3.9.3 skall avge vid medlingen skall endast avse hyrans storlek. Det grundläggande syftet med vårt förslag är att underlätta för parterna att ta ställning till den frågan. Om hyresnämnden i ett yttrande om marknadshyran uttalar sig om ett antal villkor ställda i relation till varandra, försvåras parternas möjligheter att ta ställning till vad som med utgångspunkt från i övrigt givna villkor är skälig hyra. Verkan av yttrandet i en senare ersättningsprocess skulle också försvagas. Vid tvister om andra hyresvillkor än sådana som avser hyran får det gängse medlingsförfarandet anses erbjuda tillräckliga möjligheter att få till stånd en uppgörelse mellan parterna. Enligt 57 § första stycket hyreslagen är hyresgästen i princip skyldig att godta ett av hyresvärden uppställt villkor som inte strider mot god sed i hyresförhål-

landen eller eljest är obilligt. Om hyresnämnden vid medlingen finner att ett tvistigt hyresvillkor går utöver vad hyresgästen sålunda har att godta, skall nämnden naturligtvis ge uttryck för denna sin uppfattning i samband med att den lägger fram sitt förlikningsförslag. Parterna får därmed tillräcklig vägledning för sitt handlande.

Skulle i ett medlingsärende tvist råda såväl om hyrans storlek som om annat villkor bör hyresnämnden i överensstämmelse med vad vi nu sagt först inrikta sig på att förlika parterna om detta andra villkor. Misslyckas detta och begärs hyresnämndens yttrande om marknadshyran, är det enligt vår mening lämpligast att nämnden avger detta yttrande under den uttryckliga förutsättningen att det av hyresvärden fordrade villkoret skall gälla, såvida detta villkor inte måste anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt. I den sist angivna situationen får nämnden i stället utgå från ett av nämnden som skäligt ansett villkor, vilket i allmänhet bör vara det villkor som nämnden förlikningsvis lagt fram för parterna. Yttrandet blir då vägledande för prövningen av marknadshyran i en senare ersättningstvist, under förutsättning att hyresnämnden och bostadsdomstolen i den tvisten gör samma bedömning av frågan om det andra villkorets skälighet som hyresnämnden gjort under medlingsförfarandet.

En uppsägning från hyresvärdens sida syftar emellertid inte alltid till ändring i hyresvillkoren. Många gånger önskar hyresvärden i stället upplösa hyresförhållandet. Ofta beror i sådana fall uppsägningen på att huset skall rivas eller byggas om. Ibland kan grunden för uppsägningen vara att hyresgästen misskött sig som hyresgäst eller att hyresvärden i annat fall anser sig ha befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. I de nu angivna situationerna kan besittningsskyddet brytas (57 § första stycket 1–3 hyreslagen). Som vi redovisat i avsnitt 3.7 har lokalhyresgästernas representanter också pekat på brister i det nuvarande förfarandet när det gäller att lösa denna typ av tvister. I första hand har man aktualiserat medlingen i de ofta förekommande rivnings- och ombyggnadsfallen. Man har satt ifråga om inte medlingen också i dessa tvister skulle kunna göras effektivare genom att nämnden ålades att yttra sig i tvistefrågan på samma sätt som vi föreslagit beträffande tvister om hyran.

Bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd syftar ytterst till att en förlängning av hyresförhållandet skall komma till stånd i alla de fall, där besittningsskyddsbrytande grund inte föreligger. Någon möjlighet att åstadkomma en sådan förlängning finns endast i medlingsskedet. Kan parterna inte enas då, upphör hyresförhållandet. Detta motiverar självfallet krav på en aktiv och effektiv medlande verksamhet från hyresnämndernas sida. När det gäller tvister om annat än hyran råder emellertid inte den obalans mellan parterna, som ligger till grund för det förfarande som vi föreslagit i tvister om hyrans storlek. Det kan därför i sådana uppsägningstvister, bortsett från rivnings- och ombyggnadsfallen till vilka vi strax återkommer, inte anses föreligga behov av ett yttrande av nämnden i tvistefrågan.

I fråga om rivnings- och ombyggnadsfallen är det som regel klart mellan parterna att hyresförhållandet inte kan förlängas. Medlingsförfarandet kommer då i första hand att riktas in på frågan om hyresvärden

kunnat erbjuda hyresgästen en godtagbar ersättningslokal, där hyresgästen kan fortsätta att driva sin verksamhet på väsentligen samma sätt och i samma omfattning som tidigare. Denna fråga är hyresgästen naturligtvis väl skickad att själv ta ställning till. I ett visst avseende synes emellertid en möjlighet för hyresnämnd att ta ställning i fråga om erbjuden ersättningslokals beskaffenhet kunna innebära påtagliga fördelar.

En prövning av ett ersättningsyrkande, som grundas på att godtagbar ersättningslokal inte erbjudits, kan i allmänhet ske först något år efter det att hyresgästen avflyttat. Många gånger har det då inträffat att den fastighet, där den förhyrda lokalen varit inrymd, redan rivits eller att ombyggnad skett eller påbörjats. I rivningsfallen kan det dessutom inte så sällan hända att också förhållandena i den närmaste omgivningen förändrats i samband med saneringsföretaget. Samtidigt kan en av hyresgästen avvisad ersättningslokal ha tagits i anspråk av annan hyresgäst, vilken i lokalen utfört ändringsarbeten som behövs för hans verksamhet. Det är därför många gånger svårt för fastighetsdomstolen att i ersättningsmålet genom syn skaffa sig tillräckligt underlag för en rättvisande jämförelse mellan de aktuella lokalerna. Detta är mindre tillfredsställande, särskilt som syn i dessa fall är det ojämförligt bästa bevismedlet.

Vid medlingar i tvist om ersättningslokal företar hyresnämnderna redan nu ofta besiktning av de i ärendet aktuella lokalerna, vilka då är intakta. Eftersom hyresnämnderna här har tillgång till det bästa bevismedlet ligger det onekligen nära till hands att låta nämndens besiktning och hörande av parternas synpunkter mynna ut i ett yttrande över huruvida erbjuden ersättningslokal är att anse som godtagbar. Hyresnämnden i Malmö tillämpar sedan en tid en sådan praxis vid dessa medlingar och anser att erfarenheterna härav är positiva.

Främst med hänsyn till de påtagliga praktiska fördelar som är förenade därmed, vill vi — med undantag av en av oss, som i sin reservation redovisar en skiljaktig uppfattning — föreslå att hyresnämnd vid medling i rivnings-eller ombyggnadsfallen åläggs att, när part begär det, yttra sig om huruvida erbjuden ersättningslokal kan anses godtagbar. När det gäller andra uppsägningstvister, kan vi, som framgått, inte se att det nuvarande medlingsförfarandet behöver ändras.

Man kan utgå från att parterna som regel kommer att acceptera nämndens bedömning av en prövad ersättningslokal. Mot bakgrunden av vad vi nyss sagt om den gynnsamma prövningssituation, som föreligger vid tidpunkten för medlingen, måste naturligtvis ett preliminärt yttrande från hyresnämnden om anvisad ersättningslokal tillmätas ett betydande bevisvärde i en efterföljande ersättningsprocess. Ett sådant yttrande bör inte få frångås om det inte är uppenbart att hyresnämnden gjort en felaktig bedömning. Genom en sådan presumtionsregel ges parterna ytterligare incitament att komma fram till en snabb uppgörelse i dessa uppsägningstvister, vilket inte minst i saneringsfallen framstår som angeläget. I fall när nämnden ansett att en anvisad ersättningslokal inte kan godtas bör parterna omgående kunna ta upp en diskussion om skadeståndets storlek och, eventuellt med hyresnämndens hjälp, komma fram till en skälig ersättning.

Vi har förut avvisat tanken på ett besvärsförfarande i fråga om hyres-

nämndens preliminära bedömning av en lokals marknadshyra (s. 80). När det gäller nämndens preliminära bedömning av en anvisad ersättningslokal vore det naturligtvis önskvärt att också en överprövning kunde ske medan lokalerna alltjämt finns tillgängliga för en rättvisande besiktning. Å andra sidan gör sig här de praktiska olägenheterna med ett besvärsförfarande än starkare gällande. Man kan inte bortse från att en hyresgäst genom att besvära sig över nämndens yttrande skulle kunna förhala frågan under avsevärd tid och därmed vålla ett allvarligt avbräck för ett saneringsföretag. Som regel torde det också möta stora svårigheter att hålla frågan om tillträde till ersättningslokalen öppen under hela den tid som åtgår för besvärsförfarandet. Vi har därför stannat för att inte heller beträffande nämndens yttrande om ersättningslokal föreslå någon besvärsmöjlighet. Part som inte godtar hyresnämndens preliminära bedömning, får därmed anledning att sörja för dokumentation angående lokalernas beskaffenhet — genom vittnen, ritningar, fotografier etc. — som han kan åberopa i ersättningsprocessen. I denna kan han också få frågan överprövad i vanlig ordning.

3.9.6 *Ersättningsprocessen*

I samband med att reglerna om obligatorisk medling i lokalhyrestvister infördes 1972 väcktes förslag om att hyresnämnd också borde få behörighet att pröva ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen. Föredragande statsrådet (prop. 1972:70 s. 18) anförde att genomförandet av ett sådant förslag krävde vittgående överväganden, som inte kunde göras i det då aktuella sammanhanget, varför han ansåg att den rådande ordningen i vart fall tills vidare borde behållas.

Vi har nu i våra direktiv fått i uppdrag att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnden som första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Vi avser att fullständigt behandla denna fråga i nästa utredningsskede. Mot bakgrunden av de nya uppgifter i samband med medlingen i lokalhyrestvist, som vi nu föreslagit skall läggas på hyresnämnderna, har det emellertid framstått som naturligt att samtidigt ta upp frågan om ett överflyttande till nämnderna av ersättningsmålen till allvarligt övervägande.

Under de senaste åren har nya uppgifter lagts på hyresnämnd genom olika reformer på hyresrättens område. Hyresnämnd har sålunda numera att pröva frågor enligt tvångsförvaltningslagen (1970:246) — från 1.1.1978 bostadsförvaltningslagen (1977:792) — bostadssaneringslagen (1973:531) och lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Enligt det förslag till lag om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden, som vi har lagt fram i vårt första delbetänkande (SOU 1976:60), skall även frågor enligt en sådan lag prövas av hyresnämnd. Också när det gäller tvister enligt hyreslagen har hyresnämnds kompetens vidgats. Efter lagändring 1974 (SFS 1974:820 och 824) skall hyresnämnd pröva tvist om reparationsföreläggande (16 § andra stycket hyreslagen) och tvist om skadestånd i fall då bostadshyresgäst genom att själv måla, tapetsera eller vidta annan sådan åtgärd påstås ha minskat lägenhets bruksvärde (24 a § hyreslagen). En viktig reform genomfördes 1973 (SFS 1973:187) då hyresnämnd fick generell befo-

genhet att pröva även s.k. preliminnärfrågor, dvs. frågor som har omedelbar betydelse för den tvist som nämnden har att pröva men som i och för sig inte är sådana att deras prövning ankommer på nämnden (t.ex. frågan om giltigt hyresavtal föreligger).

I samband med att nämnds kompetens vidgats har nämnd också genom ändringar i förfaranderegleria tillagts större processuella befogenheter. 1973 (SFS 1973:187) gavs nämnd möjlighet att, om särskilda skäl förelåg, i tvist om överlåtelse av lägenhet eller om upplåtelse av lägenhet i andra hand ta upp muntlig formell bevisning genom förhör med part under sanningsförsäkran och förhör med vittne under ed. Denna befogenhet utsträcktes senare (SFS 1974:1090) till en generell rätt för nämnd att ta upp sådan muntlig bevisning, varjämte nämnd också fick rätt att höra sakkunnig under ed. I samma lagstiftningsärende infördes möjlighet för nämnd att meddela särskilt beslut — mellanbeslut — över förlängningsfråga. Samtidigt fick nämnd vidare rätt att i ärende, vars beskaffenhet föranleder det, anlita teknisk expert att biträda nämnden. Syftet härmed var i första hand att tillföra nämnden erforderlig teknisk sakkunskap i bostadssanerings- och tvångsförvaltningsärenden.

Som framgått av undersökningen om ersättningsmål har fastighetsdomstol f.n. praktiskt taget inte någon erfarenhet av frågor om skälig hyra för lokaler. Nämnderna å andra sidan har dels redan nu en betydande erfarenhet av medlingsärenden som rör lokalhyror, dels en stor sakkunskap genom intresseledamöterna. Om det av oss föreslagna medlingsförfarandet genomförs, får hyresnämnderna allt större erfarenhet av att bedöma lokalhyra. Det torde inte råda någon tvekan om att hyresnämnd kommer att framstå som den mest kompetenta myndigheten när det gäller att göra dessa bedömningar. Mycket talar också för att den slutliga prövningen av ett hyreskrav bör utföras av samma myndighet, som preliminärt prövat frågan. Att den slutliga prövningen ligger hos annan myndighet kan hos parterna framkalla en besvärande ovisshet, när de skall ta ställning till hyresnämndens yttrande. Detta yttrande får självfallet än större tyngd, om nämnden också har att pröva en senare ersättningstvist. Eftersom vårt förslag att hyresnämnden skall kunna pröva frågan om hyrans skälighet syftar till att åstadkomma en förhandlingssituation där parterna i möjligaste mån är jämställda, är det i och för sig önskvärt att på så sätt anledningarna för parterna att göra upp på den av nämnden angivna hyresnivån ytterligare ökar.

Ser man endast till själva hyresprövningen synes sålunda starka skäl tala för ett överförande av ersättningsmålen till hyresnämnderna.

När det gäller att pröva de övriga omständigheter, som enligt 57 § hyreslagen kan befria hyresvärden från ersättningsskyldighet — frågor om hyresgäst åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att förlängning ej bör ske, frågor om ersättningslägenhet m.m. vid ombyggnad eller rivning och frågor om hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet — synes prövningen också väl kunna anförtros hyresnämnderna, som redan nu företar medling i dessa tvister och som i rivnings- och ombyggnadsfallen enligt vårt förslag också skall yttra sig över erbjuden ersättningslokal. Också i de sist nämnda fallen bör det förhållandet att nämnden har att pröva även en senare ersätt-

ningstalan medföra att nämndens yttrande respektive förlikningsbud får större tyngd och att trycket på parterna att nå en överenskommelse i linje därmed blir större än för närvarande.

Den enda fråga, beträffande vilken viss tveksamhet skulle kunna anföras mot ett överförande till hyresnämnd av ersättningsmålen, är prövningen av ersättningens storlek. Denna prövning innefattar värderingar av i princip samma typ som förekommer i expropriationsmål. Av sådana överväganden har fastighetsdomstolarna rik erfarenhet, medan dylika prövningar hittills inte alls har förekommit i hyresnämnd.

De besvärligaste övervägandena i en ersättningstvist torde sammanhänga med frågan om hur en viss rörelse skall värderas. Av sådana frågor bör i vart fall den intresseledamot i hyresnämnd, som närmast företräder lokalhyresgästernas intressen, ha god erfarenhet. Med hänsyn härtill och då hyresnämndernas ordförande regelmässigt har domarkompetens samt möjligheten för hyresnämnden att anlita teknisk expertis bör kunna utnyttjas även i denna typ av ärenden synes hyresnämnderna i och för sig få anses kapabla att pröva också frågor om ersättningens storlek. Samtliga företrädare för hyresnämnder, som vi under utredningsarbetet haft kontakt med, har också gett uttryck för denna uppfattning.

Mot förslag att föra över ärenden från domstol till annan myndighet brukar vidare ofta anföras att de rättssäkerhetsgarantier, som finns inbyggda i det av rättegångsbalken reglerade domstolsförfarandet, inte har någon motsvarighet i de bestämmelser, som reglerar förvaltningsmyndighets handläggning. Hyresnämndsförfarandet är i jämförelse med domstolsförfarandet tämligen obundet av formella föreskrifter.

Talan om ersättning enligt 57 § hyreslagen avser, som framgår av målöversikten i bilaga 3, inte sällan förhållandevis stora belopp, ofta uppdelade på skilda poster. Som regel torde dessa tvister kräva en omsorgsfullt planerad handläggning, därvid också förfarandet i hyresnämnd ibland kan behöva utformas på ett sätt som tämligen nära ansluter till det ordinära rättegångsförfarandet.

Erfarenheterna från hyresnämndernas verksamhet ger utan tvekan vid handen att rättssäkerhetsaspekterna blivit väl tillgodosedda. Som framgår av det förut anförda har under senare år många uppgifter vid sidan av de rena hyrestvisterna lagts på nämnderna. De har alltså numera erfarenhet av tvister av mycket olika karaktär. Det obundna förfarandet, som ger nämnderna stor frihet att anpassa handläggningen efter vad som är mest ändamålsenligt i varje särskilt fall, har i stort sett fungerat väl. Erfarenheten har visat att nämnderna också i stora och komplicerade ärenden förmått gestalta förfarandet på ett tillfredsställande sätt. Vi kan här peka på de stora och uppmärksammade bruksvärdeärenden, som hyresnämnderna handlagt under senare år.

De företrädare för hyresnämnder, som vi har hört under utredningsarbetet, har gjort gällande att också de nu aktuella ersättningstvisterna väl kan hanteras inom ramen för de nuvarande förfarandereglerna. Man har härvid framhållit förtjänsterna hos det nuvarande flexibla förfarandet och pekat på möjligheterna att, när så behövs, utforma handläggningen på ett sätt som mera ansluter till förfarandet inför domstol. Också i våra

direktiv stryks under att ett överförande till hyresnämnd av nya prövningsuppgifter inte får medföra att det nuvarande enkla och smidiga förfarandet i nämnderna kompliceras.

Det står helt klart att man bör iaktta stor försiktighet när det gäller att gripa in i det nuvarande hyresnämndsförfarandet med bestämmelser som leder till en mer eller mindre långtgående formalisering av förfarandet. Detta gäller inte minst mot bakgrunden av att också utvecklingen på domstolssidan nu synes gå mot en uppmjukning och förenkling av förfarandebestämmelserna i syfte att möjliggöra en mera flexibel handläggning, anpassad efter förhållandena i det enskilda målet. En utredning för reformering av domstolsförfarandet i denna riktning har nyligen tillsatts av regeringen (utredningen, 1977:06, om översyn av rättegångsförfarandet vid allmän domstol, direktiv 1977:10).

Praktiska och processekonomiska skäl talar uppenbarligen mot att de nuvarande förfarandereglerna i nämndlagen ändras. Trots de obestridliga fördelarna med ett flexibelt förfarande kan man dock inte bortse från att det från rättssäkerhetssynpunkt finns vissa skäl som kan tala för en närmare precisering av förfarandet i fråga om handläggningen av större och mera komplicerade ärenden. Dessa ärenden, till vilka ersättningstvisterna som regel måste räknas, kan i allmänhet inte slutföras efter endast ett sammanträde. Ofta torde det redan av praktiska skäl vara nödvändigt att inleda förfarandet med ett förberedande sammanträde, där man klarlägger parternas ståndpunkter, den bevisning som skall tas upp och vad som skall styrkas med varje särskilt bevis. Så sker i ordinär rättegång genom uppdelningen av förfarandet i förberedelse och huvudförhandling. En förberedande förhandling tjänar inte bara syftet att underlätta planeringen av den fortsatta handläggningen. Än viktigare, inte minst från rättssäkerhetssynpunkt, är att parterna därigenom får klart för sig vilket material, som kommer att läggas till grund för prövningen, och den närmare ordningen för presentationen av detta. Härigenom kan parterna förutse förfarandets förlopp och riskerar inte att ställas inför processuella överraskningar.

Flera skäl talar sålunda för att också hyresnämnderna i mål av större omfattning bör inleda förfarandet med en förberedande förhandling. Betydande svårigheter är emellertid förenade med att bestämma tillämpningsområdet för en obligatorisk föreskrift om förberedelse på ett sådant sätt att man samtidigt bibehåller det önskvärda utrymmet för en smidig anpassning av förfarandet till förhållandena i det särskilda fallet. Olägenheterna i detta hänseende med den gällande ordningen enligt rättegångsbalken har påvisats i de nyssnämnda utredningsdirektiven. För hyresnämndernas del synes också en annan lösning ligga närmare till hands.

Redan i dag torde det vara regel att hyresnämnderna i mera omfattande ärenden utformar förfarandet i samråd med parterna. Ett sådant samråd ter sig naturligt vid nämndförfarandet och tillgodoser väl parternas behov av att kunna förutse förfarandets förlopp utan att för den skull lägga hinder i vägen för en flexibel handläggning. En föreskrift, som ålägger hyresnämnd att i mera omfattande ärenden samråda med parterna om den närmare ordningen för ärendets handläggning, bör enligt vår

mening utgöra en tillräcklig garanti för att varje särskilt ärende förbereds och i övrigt handläggs på det med hänsyn till ärendets beskaffenhet lämpligaste sättet.

Utöver en sådan föreskrift, vilken i princip endast torde innebära ett lagfästande av en redan etablerad praxis, anser vi det inte nödvändigt att för hyresnämnds prövning av ersättningstvister enligt 57 hyreslagen göra några ingrepp i de nuvarande förfarandereglerna. Vi utgår då från att hyresnämnderna i dessa tvister i samma utsträckning som allmän domstol kommer att tillåta att muntlig bevisning förebringas. När dessutom överprövning av hyresnämnds beslut kan ske hos bostadsdomstolen, torde från rättssäkerhetssynpunkt några erinringar inte kunna riktas mot att prövningen av ersättningsfrågorna förs över till hyresnämnderna.

Sammanfattningsvis anser vi oss — med undantag av en av oss, som i en reservation redovisar en annan uppfattning — kunna göra den bedömningen att de skäl som talar för ett överflyttande av ersättningsärendena från fastighetsdomstolen till hyresnämnd måste anses väga betydligt tyngre än de skäl som talar däremot. Vi föreslår därför att en sådan överflyttning sker. Som framgår av det förut anförda får detta förslag ses som ett integrerat led i våra strävanden att förstärka det indirekta besittningsskyddet.

Det finns när det gäller ersättningstvisterna ingen anledning att frångå principen att i hyresnämnd vardera parten själv står sina kostnader. Beträffande tvist i bostadsdomstolen är däremot bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpliga om inte annat föreskrivs. Detta innebär att den förlorande parten skall ersätta den vinnande hans rättegångskostnader. Undantag härifrån har gjorts beträffande flera olika typer av tvister, bl.a. hyrestvister (se 73 § hyreslagen). I ersättningstvister kan emellertid parternas kostnader bli betydande. Det synes inte rimligt att vinnande part inte får ersättning för sina rättegångskostnader. Ett kostnadsansvar är också ägnat att förebygga obefogade överklaganden av hyresnämndens avgöranden. Vi förordar därför att i ersättningstvister vanliga kostnadsregler får gälla i fråga om kostnaderna för rättegången i bostadsdomstolen.

3.9.7 *Övriga frågor*

3.9.7.1 Anläggningsarrende[1]

Det råder ett nära samband mellan rättsinstituten hyra och arrende. Arrendebestämmelserna i jordabalken har på många punkter utformats med motsvarande hyresbestämmelser som förebild. Sålunda är besittningsskyddet vid anläggningsarrende utformat efter mönster av det indirekta besittningsskydd, som gäller vid lokalhyra. De förslag till ändringar i bestämmelserna om lokalhyra, som vi nu lägger fram, aktualiserar frågan om motsvarande ändringar bör göras också i arrendebestämmelserna. Vissa delar av arrendelagstiftningen är för närvarande föremål för översyn av den i juni 1975 tillkallade arrendelagskommittén (Ju 1975:05). Arrendelagskommittén har bl.a. i uppdrag att mot bakgrunden av inrättandet av bostadsdomstolen för överprövning av hyresnämnds avgöranden överväga hur instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister bör vara utformad. En samordning mellan bestämmelserna om anläggn-

[1] Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande (11 kap. 1 § jordabalken).

ningsarrende och vårt förslag är beroende av den ställning man kommer att inta i instans- och fullföljdsfrågan. En sådan samordning torde därför få ske senare i samband med departementsbehandlingen av arrendelagskommitténs förslag.

3.9.7.2 Hyresnämndernas resurser

Vårt förslag att föra över ersättningstvisterna från fastighetsdomstol till hyresnämnd och de förslag till utbyggnad av medlingsförfarandet, som vi lagt fram i avsnitten 3.9.3 och 3.9.5, kommer naturligtvis att medföra en viss ökning av hyresnämndernas arbetsbörda. När det gäller medlingsärendena tror vi inte att man behöver räkna med någon egentlig uppgång av antalet ärenden. Däremot kommer med säkerhet vissa ärenden att bli mera arbetskrävande för nämnderna än de nuvarande medlingsärendena. I fråga om ersättningstvisterna visar den undersökning, som vi redovisat i avsnitt 3.8.2, att det årliga antalet sådana tvister vid fastighetsdomstol har varit helt ringa. Som mest har i hela riket under ett år (1975) endast 25 mål anhängiggjorts. Visserligen finns det skäl att tro att man i dessa affärsmässiga relationer känner ett större motstånd mot att väcka talan vid fastighetsdomstol än att hänskjuta en tvist till hyresnämnd och att därför antalet ersättningstvister kan komma att öka om de förs över till hyresnämnd. Å andra sidan räknar vi med att flertalet uppsägningstvister skall kunna biläggas genom det förstärkta medlingsförfarande, som vi föreslår. Någon mera påtaglig ökning av antalet ersättningstvister är därför inte sannolik. Ett genomförande av våra förslag kan således inte antas medföra behov av någon nämnvärd förstärkning av hyresnämndernas resurser.

4 Indexklausuler

4.1 Gällande rätt

Genom 1973 års ändringar i hyreslagen (prop. 1973:23, LU 1973:13, rskr 1973:153, SFS 1973:187) infördes beträffande hyra av bostadslägenhet ett generellt förbud mot indexklausuler och andra avtalsbestämmelser, som innebär att hyran inte är bestämd till sitt belopp på förhand. Förbudet återfinns i 19 a § hyreslagen. Något motsvarande förbud finns inte för hyresavtal beträffande annan lägenhet än bostadslägenhet. På lokalhyresmarknaden har bruket av indexklausuler stor utbredning.

Motiven för det i 19 a § införda förbudet mot indexklausuler i bostadshyresavtal var i korthet följande (prop. 1973:23 s. 115–118). Det finns inte någon index som är helt lämplig när det gäller hyresavtal. I brist på sådan anknyts hyran ofta till konsumentprisindex. Denna index, som är avpassad för andra ändamål, är emellertid en föga lämplig mätare av kostnadsläget när det gäller hyreslägenheter. En hyressättning, som under en följd av hyresperioder sker med hjälp av en indexklausul utan att denna blir föremål för omprövning, kan lätt komma i strid med bruksvärdeprincipen, eftersom den leder till att hyran följer penningvärdets förändringar utan hänsyn till ändringar i lägenhetens bruksvärde till följd av förslitning och nya standardkrav. Hyresgästen har visserligen en möjlighet att genom utnyttjande av sin initiativrätt enligt 55 § hyreslagen få en omprövning av indexklausulen till stånd. Denna möjlighet medför emellertid också en viss risk för att hyresgäster okritiskt godtar indexklausuler i tanke att de lätt kan få till stånd en omprövning, om klausulen leder till en oriktig hyresnivå. Eftersom det krävs uppsägning för att få en omprövning till stånd, kan man befara att många hyresgäster skulle till följd av indexklausuler få för hög hyra av den anledningen att de inte förstår eller kommer sig för att ta tillvara sin rätt. En mera regelmässig omprövning av indexklausuler hos hyresnämnden skulle å andra sidan leda till en onödig arbetsbelastning på dessa.

Den praktiska funktion, som en indexklausul fyller vid normala avtal, nämligen att hyresvärden kan få till stånd en hyreshöjning som föranleds av ökade kostnader utan en individuell uppsägning av varje enskilt hyresavtal, borde enligt föredragande statsrådet i stället tillgodoses genom förhandlingsöverenskommelser mellan hyresmarknadens partsorganisationer. Även om en indexklausul i fråga om långtidsavtal rörande bostadslägenhet kunde vara praktisk också i det enskilda fallet, fann statsrådet ej skäl att i detta hänseende göra skillnad mellan normala avtal och långtidsavtal.

I sammanhanget berörde statsrådet också förhållandena beträffande lokalhyresavtal (s. 118). Statsrådet konstaterade, att det vid sådana avtal var mera vanligt både med långtidsavtal och indexklausuler än i fråga om bostadslägenheter och att partsorganisationerna utarbetat indexklausuler för långtidskontrakt. Statsrådet fann inte skäl att bryta rådande praxis på lokalhyresmarknaden, även om vid exempelvis ettårsavtal invändningar kunde anföras mot indexklausuler på samma grunder som i fråga om bostadshyra.

4.2 Önskemål om reformer

Lokalhyresgästernas representanter har nu inför oss gjort gällande att de på marknaden förekommande indexklausulerna, enligt vilka hela hyran eller större delen därav påverkas av utvecklingen av konsumentprisindex, i många fall fått närmast förödande verkningar för hyresgästerna. Krav har mot denna bakgrund rests på dels förbud mot indexklausuler vid ettårsavtal, dels förbud vid långtidsavtal att anknyta mer än halva bashyran till konsumentprisindex.

4.3 Överväganden och förslag

I 1973 års lagstiftningsärende konstaterade föredragande statsrådet, att konsumentprisindex måste anses utgöra en föga lämplig mätare på förändringar i kostnadsläget, när det gäller hyreslägenheter. I än mindre grad kan konsumentprisindex anses tjänligt som mätare på förändringar i en lokals marknadsvärde. Fall har redovisats, där lokalens marknadsvärde under en följd av år sjunkit, medan hyran under samma tid genom anknytning till konsumentprisindex oavbrutet stigit. Detta kan inträffa till exempel beträffande butiker för dagligvaruhandel, om befolkningsunderlaget i butikens närhet börjar minska.

Som vi redovisat i avsnitt 3.4 visar en undersökning, som våren 1977 gjorts rörande lokalhyrorna i Stockholms innerstad, att marknadshyrorna under perioden oktober 1972 – april 1977 i de flesta stadsdelar inte följt utvecklingen av konsumentprisindex. Butikshyrorna har under perioden i flertalet områden höjts med ungefär halva ökningen av konsumentprisindex. Endast på Norrmalm och Kungsholmen har vissa butikshyror utvecklats snabbare än konsumentprisindex. Utvecklingen av kontorshyrorna har varit likartad. Endast i de mest citybetonade områdena har kontorshyrorna ökat snabbare än index. I övriga områden har kontorshyrorna inte följt indexutvecklingen. Undersökningen visar också på en markant ökning av antalet indexreglerade kontrakt under perioden. Medan indexklausuler vid periodens början var ovanliga förekom vid periodens slut sådan klausul i de flesta lokalhyreskontrakt. En inom undersökningens ram utförd specialstudie av indexklausulens verkningar tyder på att indexreglering medför snabbare hyreshöjning och en högre hyresnivå. Däremot har inte några signifikanta skillnader mellan olika hyror kunnat hänföras till storleken av den del av bashyran som är indexreglerad. Indexstudien utmynnar emellertid i ett konstaterande av att

indexregleringens hyrespåverkan är en mycket komplicerad fråga som inte kan klargöras utan en mera omfattande undersökning.

De invändningar mot indexklausuler, som föranledde 1973 års förbud vid bostadshyra, synes kunna riktas jämväl mot tillämpningen av indexreglerad hyra i lokalhyresförhållanden. I lokalhyresförhållanden finns emellertid ett behov av att sluta långtidskontrakt, som praktiskt taget helt saknar motsvarighet i fråga om bostäder. Dels är det vanligt att hyresgästen själv inreder lokalen för att tillgodose sina särskilda behov. De investeringar det här är fråga om blir ofta onyttiga vid en flyttning och måste därför kunna utnyttjas och avskrivas under en inte alltför kort tidrymd. Dels krävs i fråga om butiker, restauranger m.m. ofta en viss tids lokalisering till en och samma plats för att företagaren skall kunna upparbeta en kundkrets.

När det gäller användningen av indexklausuler föreligger sålunda den skillnaden mellan lokaler och bostäder, att långtidskontrakt är mycket vanligare i fråga om lokaler än i fråga om bostäder. Vid långtidskontrakt föreligger ett mycket starkt behov av att kunna anpassa hyran till ändringar i det allmänna hyresläget, som inträffar under hyrestiden. Vi har övervägt om en sådan anpassning av hyrorna skulle kunna ske på ett mera rättvisande sätt än genom index. Närmast till hands ligger det då att tänka sig någon form av omprövning med lämpliga tidsmellanrum av den vid avtalet bestämda hyran. Problemet härvidlag är emellertid efter vilka normer man vid dessa omprövningstillfällen skulle mäta den höjning eller säkning av hyran, som är befogad. Lokalhyran skall enligt hyreslagen motsvara lägenhetens marknadsvärde. Inträffade kostnadsförändringar borde därför vägas mot utvecklingen av detta värde. Marknadshyran bestäms emellertid vid förhandling mellan parterna inom ramen för det indirekta besittningsskyddet, och det låter sig inte göra att framtvinga en förhandling mellan parterna under löpande avtalstid, med eventuell möjlighet till prövning i hyresnämnd, utan att samtidigt ge parterna tillgång till de reaktionsmöjligheter, flyttning respektive rätt till ersättning, som eljest föreligger. En sådan ordning skulle i praktiken medföra att kontraktsperioderna kom att anpassas till den tid, vid vilken omprövning enligt lagen annars skulle ske.

Man torde få konstatera att det för närvarande inte tycks finnas något bättre sätt att vid långtidsavtal åstadkomma önskvärd anpassning av hyrorna till den allmänna hyresutvecklingen än att indexreglera viss del av bashyran.

Frågan är då, om indexreglering medför sådana nackdelar eller nu tillämpade indexklausuler är utformade på sådant sätt, att indexklausuler ändå bör förbjudas eller tvingande regler uppställas om dessas utformning.

Vi tar först upp denna fråga beträffande långtidsavtal.

Det har från hyresgästhåll framförts, att indexklausuler kan slå mycket olyckligt vid långtidsavtal, om rörelsens omsättning går ned på grund av exempelvis förändringar i kundunderlaget samtidigt som konsumentprisindex stiger. Sådana situationer torde likväl höra till undantagen. Som huvudregel torde det vara till fördel för både hyresvärd och hyresgäst att vid långtidsavtal kunna anknyta hyran till en index i stället för

att redan vid hyrestidens början behöva bestämma en fast eller i kronor bestämd, trappad hyra för hela hyrestiden. Utfallet av en sådan hyra i förhållande till den vid varje tidpunkt gällande marknadshyran torde i vart fall inte bli bättre än om indexklausul tillämpas.

Den för närvarande mest tillämpade indexklausulen torde vara den, som fastställts genom överenskommelse i december 1963 mellan Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges köpmannaförbund och Hyresgästernas riksförbund. Denna klausul, vanligen kallad A-klausulen, anknyter hela bashyran till konsumentprisindex. I mindre utsträckning förekommer på marknaden andra klausuler av samma typ, vilka indexreglerar en mindre andel av hyran medan återstoden är fast.

Vidare förekommer, framförallt i nyproduktionen, indexklausuler av s.k. B-typ. Enligt dessa klausuler knyts en viss procent av bashyran till konsumentprisindex och återstoden eller en viss del därav till utvecklingen av riksbankens diskonto och/eller räntekostnaden för fastighetens enhetslån. Enligt den B-klausul, som i juni 1967 avtalats mellan fastighetsägareförbundet och köpmannaförbundet, regleras 35 procent av hyran av konsumentprisindex och 65 procent av diskontot.

Med verkan från den 1 april 1974 sade hyresgästorganisationerna upp de med fastighetsägareförbundet träffade överenskommelserna om A- och B-klausuler. Nya överenskommelser har inte kunnat träffas. Klausuler enligt överenskommelserna finns dock i allmänhet kvar i de hyreskontrakt som tecknats före uppsägningen.

Bakom hyresgästorganisationernas uppsägning av A-klausulen ligger uppfattningen, att utvecklingen av konsumentprisindex varit sådan att en indexreglering av hela hyran kommit att strida mot syftet bakom klausulen. Detta syfte var att parterna i ett löpande hyresförhållande inte på grund av ökningen av de direkta driftskostnaderna för fastigheten skulle behöva säga upp avtalet för en justering av hyran med hänsyn till dessa kostnader. Genom utvecklingen av index har emellertid fastighetsägarna enligt hyresgästerna kommit att erhålla överkompensation för dessa kostnader vid tillämpning av A-klausulen.

Man torde kunna utgå från att den stegring av kostnaderna för drift och underhåll, som f.n. kännetecknar all fastighetsförvaltning, också påverkar det allmänna hyresläget för lokaler i höjande riktning. Marknadshyran ökar med andra ord. Konsumentprisindex kan antas ge en någorlunda rättvisande bild av ändringen i kostnaderna för drift och underhåll. I den mån marknadshyran sålunda påverkas av dessa kostnader, finns inte så mycket att invända mot användningen av konsumentprisindex för reglering av hyran.

Det råder delade meningar om hur stor del av hyran som i normalfallet skall avse att täcka kostnaderna för fastighetens drift och underhåll. Skillnader föreligger här mellan äldre och nyproducerade hus. Ingen har emellertid gjort gällande att dessa kostnaders andel av hyran skulle utgöra mer än 50 procent. En indexklausul, som har till enda syfte att reglera förändringar i dessa kostnader, synes därför böra anses oskälig, om den anknyter mer än halva bashyran till konsumentprisindex. Härvid förutsätts då att bashyran ger ett riktigt uttryck för lokalens marknadsvärde.

Mot bakgrund av det nu anförda finns onekligen visst fog för hyresgästernas krav på förbud mot indexklausuler, som berör mer än halva bashyran. Resultatet av den nyss berörda undersökningen visar också att en 50-procentig indexreglering varit tillräcklig för att följa marknadshyrans utveckling under den undersökta femårsperioden. Man måste emellertid ifrågasätta om ett sådant förbud är den lämpligaste vägen för att komma tillrätta med sådana indexklausuler, som måste anses oskäliga.

För det första kan mot ett sådant förbud invändas, att det föreligger en betydande risk för att den i lag angivna, högsta tillåtna indexandelen kommer att bli den på marknaden normalt tillämpade. Uppenbarligen kan det tänkas fall, då även en 50-procentig indexreglering framstår som oskälig.

Vidare synes det mycket tveksamt om det verkligen kan vara lämpligt att genom ett generellt förbud låsa användningen av index på det sätt förslaget skulle innebära. Uppenbarligen finns det på denna marknad, som förut antytts, ett behov av att kunna använda index även för andra syften än att anpassa hyran för en lokal till ändringar i det allmänna kostnadsläget som beror på ökade drifts- och underhållskostnader. Genom index kan undvikas att en alltför stor splittring uppstår mellan hyrorna i gamla och nya hus. Vid förhandlingar synes möjligheten att på olika sätt kunna kombinera hyresvillkoren med en indexreglering ofta underlätta för parterna att nå en lämplig avvägning mellan sina olika intressen. Man måste beakta att det alltid föreligger ett samspel mellan faktorerna bashyra, index och hyrestid. En indexreglering kan ibland vara ett sätt att kompensera en låg bashyra.

Frågan om en viss indexreglering är skälig synes bäst kunna bedömas mot bakgrund av klausulens syfte, övriga avtalsvillkor och förhållanden i det enskilda fallet. En tillfredsställande prövning av indexklausuler bör kunna ske utan att användning av index låses på det sätt som skulle bli följden av det föreslagna förbudet.

Indexreglering är en metod att bestämma hyran. Hyran för lokaler bestäms genom förhandling inom ramen för det indirekta besittningsskyddet. Om de metoder för hyressättningen, som bestämts efter förhandling mellan parterna, visar sig vålla problem för ena avtalsparten och ändring inte kan komma till stånd genom nya förhandlingar, kan detta ses som ett tecken på att partens förhandlingsposition är för svag i jämförelse med motpartens.

Vi har i kapitel 3 funnit att hyresgästen för närvarande har en allmänt sett sämre förhandlingsposition än hyresvärden vid förhandlingar om just hyrans storlek. Vi har därför föreslagit att hyresgästens ställning skall stärkas. Vårt förslag till åtgärder, som bl.a. innebär att hyresnämnd vid medlingen under vissa förutsättningar skall yttra sig om marknadshyrans storlek (förslagets 58 b §), torde i betydande grad bidra till lösningen också av de aktualiserade problemen med indexreglerade hyror.

Hyresnämndens bedömning av vad som är skälig hyra vid långtidsförhyrningar är självfallet inte begränsad till hyran vid den nya hyresperiodens början. Är hyresparterna överens om en viss indexklausul, blir hyresnämn-

dens uppgift att med beaktande av klausulens innehåll yttra sig om den bashyra, som enligt klausulens bestämmelser skall omräknas med hänsyn till inträffade indexförändringar. Tvistar parterna dessutom om användningen över huvud taget av index eller om vilken typ av indexklausul, som skall användas, måste nämnden i sitt yttrande ta ställning också till denna fråga. Utgångspunkten för nämndens prövning härvidlag blir naturligtvis parternas argumentering och slutligen intagna ståndpunkter. Nämndens ställningstagande får grundas på en skälighetsprövning, därvid hänsyn måste tas såväl till rådande bruk på marknaden som till omständigheterna i det enskilda fallet. Vi anser oss ha anledning att utgå från att denna bedömning i allmänhet skall kunna göras mot bakgrunden av sådana klausuler, om vilkas tillämpning partsorganisationerna har kunnat enas. Kommer sådana centrala överenskommelser till stånd, bör det i flertalet fall inte föreligga några större svårigheter för nämnden att förlikningsvis förmå parterna att godta en rekommenderad klausul. Vill part inte godta nämndens bedömning och kan parterna inte heller träffa annan överenskommelse, återstår för hyresgästen att flytta och eventuellt göra gällande sin rätt till ersättning under åberopande av att hyran med hänsyn till den indexklausul som hyresvärden kräver är att anse som oskälig.

Möjligheten till prövning enligt den föreslagna 58 b § hyreslagen kommer att föreligga endast i samband med hyresperiodens utgång. Även under löpande avtalstid finns emellertid viss möjlighet att få till stånd jämkning av en oskälig indexklausul. Har förhållandena under avtalstiden förändrats på ett sådant sätt att tillämpningen av en indexklausul kommit att framstå som oskälig, kan allmän domstol med stöd av 36 § avtalslagen i dess fr.o.m. den 1.7.1976 gällande lydelse (SFS 1976:185) jämka klausulen eller lämna den utan avseende.

Denna nya generalklausul har ersatt bl.a. den tidigare generalklausulen i 64 § hyreslagen och innebär i jämförelse med denna en utvidgning av möjligheten att jämka oskäliga avtalsvillkor. Den nya lagstiftningen tar i första hand sikte på konsumenternas behov av skydd. Det är sannolikt att lagstiftningen kommer att tillämpas med större försiktighet på rena affärsförhållanden än på avtal mellan näringsidkare och konsument. I sådana fall där exempelvis kundunderlag och därmed också omsättning minskat medan däremot index gått upp, så att det uppstått ett uppenbart missförhållande mellan utgående hyra och lägenhetens marknadsvärde, torde emellertid jämkning enligt generalklausulen kunna komma till stånd. Vid tillämpningen av generalklausulen på lokalhyresförhållanden kommer domstolarna naturligtvis också att beakta den praxis i fråga om indexklausuler, som hyresnämnderna kan komma att utveckla när de avger yttranden enligt 58 b §.

När det gäller tvister om jämkning eller undanröjande av otillbörliga hyresvillkor, kan man med fog ställa frågan, om inte tvister av detta slag bör prövas av instanser med intresserepresentation. Förslag i denna riktning framfördes i det nyss berörda lagstiftningsärendet av Hyresgästernas riksförbund (prop. 1975/76:81 s 95). Vi avser att återkomma till denna fråga i vårt slutbetänkande.

Den nu anförda möjligheten till prövning av indexklausuler jämte den i kapitel 3 föreslagna förstärkningen av lokalhyresgästernas besittnings-

skydd måste enligt vår mening anses tillräckliga för att komma tillrätta med negativa verkningar av index vid långtidskontrakt för lokaler.

Vid kontrakt på ett år och kortare tid samt vid kontrakt, där hyrestiden inte är bestämd, föreligger inte samma praktiska behov av automatiska hyresändringar, eftersom dessa kontrakt i stället kan sägas upp för reglering av hyran eller enligt förhandlingsklausul kan omregleras genom förhandlingsöverenskommelse.

Som vi förut antytt har de för långtidskontrakt avsedda indexklausulerna, som utarbetats av partorganisationerna, med tiden blivit allt vanligare också vid ettårsavtal. Skälet härtill synes vara att hyresvärdarna funnit det administrativt enkelt att kunna få täckning för sina kostnadsökningar utan förhandling och eventuellt uppsägning. Också för hyresgästerna har det naturligtvis ofta framstått som bekvämt att slippa det årliga förhandlingsarbetet. Många gånger torde det dock för den kategori hyresgäster, som driver verksamhet i lokaler med ettårskontrakt, inte ha varit fråga om något val av indexklausul som avtalsvillkor. Klausulen har i stället av hyresvärden gjorts till förutsättning för nytt hyresavtal.

Även om alltså indexklausul också vid ettårsavtal i viss utsträckning kan anses praktisk, uppvägs dock de med indexklausul förenade nackdelarna inte av fördelar på motsvarande sätt som vid långtidsavtal. Genom långtidsavtal är hyresgästen tryggad i sin besittning av lokalen så länge avtalet gäller. Detta är i allmänhet till fördel för hyresgästen, även om undantag förekommer när den avtalade hyran avviker från marknadshyran. Vid ettårsavtal saknar hyresgästen motsvarande trygghet i sin besittning, vilket i allmänhet torde vara till nackdel för honom och till fördel för hyresvärden, som i förekommande fall har möjlighet att säga upp avtalet för att få bättre hyresvillkor av samme eller annan hyresgäst. Hyresvärden har samtidigt möjlighet att låta avtalet fortsätta att löpa, vilket i tider av inflation – som vi torde ha att räkna med inom överskådlig framtid – innebär att hyran likväl höjs. Vi anser oss därför kunna slå fast, att ettårsavtal med indexklausul i flertalet fall är till fördel för hyresvärden och nackdel för hyresgästen. Visserligen förekommer ettårsavtal i stor utsträckning utan att uppsägning kommer till stånd i någon uppseendeväckande omfattning. Detta torde emellertid bero på förekomsten av indexklausuler eller förhandlingsklausuler i förening med att hyresgästen inte vågar ta risken av att själv säga upp hyresavtalet för att få en omreglering av hyran till stånd. Även om en viss förbättring inträder genom vårt förslag att hyresgästen kan återkalla egen uppsägning för omreglering av hyran, medför detta inte någon mera betydande ändring i det nu beskrivna förhandlingsläget mellan parterna. Den balans mellan partintressen som bör eftersträvas föreligger därför ofta inte vid denna typ av avtal.

Om förbud införs mot ettårsavtal med indexklausul för lokaler, anser vi oss inte böra räkna med att parterna i allmänhet avstår från de administrativa fördelar som står att vinna med indexklausuler eller konstruerar nya metoder – t.ex. förhandlingsordningar – för att med bibehållande av ettårstiden kunna ändra hyrans storlek utan att nytt avtal behöver träffas. I stället räknar vi med att parterna som regel kommer att sluta avtal för längre tid än ett år. Mellanformer såsom avtal på femton må-

nader eller liknande betraktar vi av praktiska skäl som uteslutna. Kortaste hyrestid torde regelmässigt bli två år. Ettårstiden kommer sannolikt att reserveras för hyresförhållanden som inte beräknas vara mer än ett år eller när det är önskvärt att marknadshyra fastställs årligen.

En utveckling av antytt slag skulle enligt vår mening vara till fördel för hyresgästerna och därmed utjämna den bristande balans mellan parterna som vi nyss pekat på. Det skulle dessutom innebära en återgång till förut tillämpad praxis enligt vilken index endast användes vid långtidsavtal. Visserligen anser vi att det skulle vara att föredra, om på marknaden kunde tillämpas en lämpligt konstruerad indexklausul också för ettårsavtalen. Emellertid anser vi det inte vara möjligt att i lag slå fast någon indexklausul som är lämpad för olika tänkbara fall. Då inte heller partsorganisationerna genom förhandlingar lyckats nå fram till någon lösning, finner vi oss böra föreslå förbud mot tillämpningen av indexklausuler i ettårskontrakt. En av oss är emellertid, som han närmare utvecklar i sin reservation, av annan uppfattning och anser inte att det föreligger tillräckliga skäl för ett förbud.

Ett sådant förbud mot rörliga hyror, som de flesta av oss förordar, bör dock inte utgöra hinder mot att hyran bestäms att utgå efter hyresgästens omsättning i hans i lokalen bedrivna affärsrörelse (s.k. omsättningshyra). Vidare bör lokalhyra vid ettårskontrakt liksom bostadshyra kunna ändras utan uppsägning genom organisationsöverenskommelser.

5 Uppsägningstid och uppskov med avflyttningen

5.1 Gällande rätt

För att hyresavtal skall upphöra att gälla krävs som regel uppsägning. I fråga om uppsägningstidens längd råder i princip avtalsfrihet. För det fall parterna inte avtalat om viss uppsägningstid, meddelas bestämmelser härom i 3 och 4 §§ hyreslagen.

3 § avser avtal som träffats för bestämd tid. Vid sådana avtal krävs uppsägning, om hyresförhållandet varat längre än nio månader. Uppsägningstidens längd står i relation till hyrestiden. Uppsägningstiden är tre månader, om hyrestiden är längre än sex månader men längst ett år, sex månader om hyrestiden är längre än ett men längst fem år och ett år om hyrestiden är längre än fem år.

4 § andra stycket avser avtal med obestämd hyrestid. Sådant avtal upphör att gälla en månad efter uppsägning eller, om hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

Föreskrifterna om viss uppsägningstid syftar till att ge parterna rådrum för förhandling och medling rörande förlängning av hyresavtalet samt för de åtgärder som är nödvändiga vid en flyttning. Har lokalhyresavtal sagts upp och kan hyresparterna inte träffa överenskommelse om fortsatt förhyrning, är hyresgästen skyldig att flytta vid hyrestidens utgång, vare sig hyresvärden har fog för sin vägran att förlänga hyresförhållandet eller ej. Om förhandlingarna mellan parterna har dragit ut på tiden, återstår inte sällan endast en kortare tid av hyresperioden. Att behöva flytta med kort varsel är i allmänhet förenat med kännbara olägenheter för en hyresgäst som driver näring av något slag. För att motverka dessa olägenheter och för att stärka hyresgästens indirekta besittningsskydd finns i 59 § hyreslagen bestämmelser som ger hyresnämnd befogenhet att bevilja uppskov med avflyttningen. Uppskovsreglerna gäller också när hyresgästen har sagt upp avtalet för villkorsändring (59 § andra stycket). I denna situation tillkommer rätten att begära uppskov även hyresvärden. Uppskov får inte medges om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande. Uppskov får medges under skälig tid, dock högst ett år. Tiden räknas från den dag då hyresförhållandet enligt avtalet skolat upphöra. Beslut om uppskov skall, om hyresvärden gjort uppsägningen, meddelas före sistnämnda tidpunkt. Det tillkommer hyresnämnden att fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

Beträffande förutsättningarna för beslut om uppskov har i förarbetena (prop. 1967:141 bih. A. s. 237 f.) anförts att uppskov bör kunna meddelas när hyresgästen är i behov av anstånd med avflyttningen för att kunna avveckla sin verksamhet i lokalen på ett tillfredsställande sätt. Anstånd kan vara nödvändigt också därför att hyresgästen inte disponerar över annan lokal förrän någon tid efter hyresperiodens slut. I båda dessa fall och många andra kan ett anstånd innebära att hyresgästens förlust minskar. Anståndet kan alltså även vara till hyresvärdens förmån. När det gäller att bedöma om avflyttningen utan olägenhet kan ske vid hyrestidens utgång bör, enligt vad som sades i samband med att tredje stycket erhöll ny lydelse vid 1973 års reform (prop. 1973:23 s. 187 f.), tidpunkten för uppsägningen vara avgörande i de fall hyresförhållandet skall upphöra med anledning av hyresvärdens uppsägning. Skall hyresförhållandet upphöra på grund av att hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring, bör tidpunkten för uppsägningen inte tillmätas samma betydelse. I stället bör här i första hand komma i betraktande den tidpunkt då det stått klart att parterna inte kan nå en överenskommelse.

5.2 Lagen om anställningsskydd och medbestämmandelagen

För en lokalhyresgäst, som driver rörelse i den förhyrda lokalen, medför en flyttning från lokalen alltid mer eller mindre ingripande förändringar i hans och hans anställdas arbetsförhållanden. Ibland är en nyetablering i annan lokal inte möjlig. Då måste rörelsen avvecklas och de anställda sägas upp. I andra fall innebär flyttningen att rörelsen i fortsättningen måste drivas i mindre omfattning eller i vart fall i andra former än tidigare. Detta kan nödvändiggöra t.ex. en nedskärning av antalet anställda.

Det under 1970-talet genomförda reformarbetet på arbetslivets område har bl.a. gett de anställda ökad anställningstrygghet och rätt till medbestämmande över arbets- och anställningsförhållandena.

Enligt lagen (1974:12) om anställningsskydd gäller i korthet följande vid uppsägning av arbetstagare på grund av arbetsbrist. Arbetsgivaren är skyldig att varsla arbetstagarorganisationen om sådan åtgärd minst en månad i förväg (29 §). Denna bestämmelse avser att göra det möjligt för arbetstagarsidan att påverka arbetsgivaren innan denne fattar slutlig ståndpunkt i frågan. Om arbetsgivaren varslat om uppsägning, har arbetstagarorganisationen också enligt uttrycklig bestämmelse i lagen (32 §) rätt till överläggning med arbetsgivaren i fråga. Överläggning skall påkallas senast en vecka efter varsel. Har överläggning påkallats får arbetsgivaren inte verkställa uppsägningen förrän han lämnat tillfälle till överläggning. Vidare finns i lagen bestämmelser om minsta uppsägningstid. Denna är alltid minst en månad. Arbetstagare som vid uppsägningen

varit anställd hos arbetsgivaren de senaste sex månaderna eller sammanlagt minst tolv månader under de senaste två åren har dock rätt till längre uppsägningstid. Uppsägningstiden längd är olika beroende på arbetstagarens ålder. Den längsta uppsägningstiden är sex månader och tillämpas om arbetstagaren fyllt 45 år.

Enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är arbetsgivare skyldig att förhandla med arbetstagarorganisationen innan han beslutar om viktigare förändringar av sin verksamhet (11 §). En flyttning till annan lokal torde i allmänhet få anses utgöra en sådan förändring beträffande vilken denna primära förhandlingsskyldighet gäller.

5.3 Önskemål om reformer

Mot bakgrund av de förpliktelser, som enligt anställningsskyddslagen och medbestämmandelagen åvilar en lokalhyresgäst, som är arbetsgivare, har vi i direktiven fått i uppdrag att närmare överväga behovet av lagregler om minsta uppsägningstid på lokalsektorn. Uppdraget svarar mot krav som rests såväl i riksdagen (se t.ex. interpellation 1975:44) som av flera av de representanter för lokalhyresgäster, som vi haft kontakt med under utredningsarbetet.

Den förut (avsnitt 3.6) omnämnda gruppen statliga förhyrare har vidare pekat på att särskilda problem många gånger kan uppkomma i samband med flyttning av sådana verksamheter, som innebär fullgörande av samhällsservice, och gjort gällande att det i sådana fall ibland inte är möjligt att finna en lämplig lokal inom det befintliga lokalbeståndet, varför nyproduktion måste komma till stånd. Mot denna bakgrund har man ställt krav på en utsträckning av uppskovstiden till två år.

5.4 Överväganden och förslag

Det ter sig närmast självklart att en lokalhyresgäst, som har anställda, inte skall kunna tvingas flytta förrän han beretts tillfälle att iaktta de frister, som gäller enligt den arbetsrättsliga lagstiftningen. Det finns emellertid flera vägar att gå för att komma till rätta med denna konflikt mellan arbetsrätt och hyresrätt. Den ena är, som bl.a. lokalhyresgästerna föreslagit, en tvingande bestämmelse om en lämpligt avvägd minsta uppsägningstid. En annan är att hantera denna konflikt genom ett flexibelt uppskovsförfarande. Vidare kan man tänka sig en kombination av dessa båda vägar.

Förhållandena när en lokalhyresgäst tvingas lämna sin lokal efter uppsägning kan naturligtvis vara mycket skiftande. Åtskilliga lokalhyresgäster driver sin rörelse utan anställda. Andra har en stor personalstyrka. I vissa fall föranleder flyttningen nedläggning av rörelsen eller driftsinskränkning. I andra fall kan rörelsen bedrivas som förut i nya lokaler.

Den tid, som enligt de arbetsrättsliga lagarna krävs för varsel, samråd och uppsägning, kommer också att variera i de enskilda fallen, bl.a. beroende på de anställdas ålder. Enligt lagen om anställningsskydd är kortaste tid för varsel och uppsägning två månader, längsta tid sju månader.

Nu upptagna förhållanden visar att behovet av uppsägningstid i hyresförhållandet kan variera högst avsevärt i olika fall. Detta synes närmast tala för en ordning, som ger möjlighet att anpassa den behövliga tiden för rådrum till förhållandena i det enskilda fallet, vilket enklast skulle ske genom ett smidigt uppskovsförfarande.

Betydande nackdelar är emellertid förenade med ett renodlat uppskovsförfarande i nu avsedda fall. En individuell prövning av uppskovsbehovet i varje uppsägningsfall medför, att den tid som står till förfogande för avflyttning aldrig med säkerhet kan förutses av parterna. Denna osäkerhet är till olägenhet inte bara för den avträdande hyresgästen utan även för hyresvärden och en eventuellt tillträdande hyresgäst. För hyresvärden framstår ett utbrett uppskovsförfarande med varierande uppskovstider som särskilt besvärande i de fall uppsägning och avflyttning utgör ett led i en sanering av fastigheten. Ett saneringsföretag kräver omfattande planering med samordning av alla däri ingående moment. En bestämd uppsägningstid kan lätt beaktas vid denna planering. Ett uppskov med avflyttning på oviss tid kan å andra sidan dels försvåra planeringen, dels, i värsta fall, rasera de uppgjorda planerna och vålla fördyring av saneringsföretaget.

Om man i stället utgår från att de arbetsrättsliga fristerna skulle kunna iakttas inom ramen för en generellt gällande minsta uppsägningstid, måste man rimligen ta till utgångspunkt den längsta minsta tid som kan komma i fråga enligt lagen om anställningsskydd. Denna tid utgör sju månader (varsel en månad före uppsägning och sex månaders uppsägningstid). Vidare måste man beakta följande. En lokalhyresgäst, som blivit uppsagd från lokalen, försöker naturligtvis i första hand förhandla sig fram till godtagbara villkor för en förlängning av hyresavtalet eller, vid rivning, till en godtagbar ersättningslokal. Han har inte skäl att varsla om uppsägning av anställda, förrän han vet att en nedläggning eller inskränkning av rörelsen blir aktuell. Varslar han dessförinnan, löper han risk att personalen på grund av osäkerhet om rörelsens framtid söker sig till annan arbetsgivare. Han kan då komma i den situationen att han väl lyckas förnya sitt hyresavtal men samtidigt förlorar en stor del av sin personal. Man måste därför räkna med att de sju månaderna kan börja löpa först från den tidpunkt företagaren har möjlighet att fatta sitt beslut om hur verksamheten i fortsättningen skall bedrivas eller om nedläggning av rörelsen. Detta beslut kan han som regel fatta först sedan medlingen i hyresnämnd avslutats. För hänskjutande av tvisten till medling i hyresnämnd gäller en frist av två månader. Därtill måste vidare läggas den tid, som åtgår för handläggning av ärendet i hyresnämnden. Med sju månader för varsel och uppsägning enligt lagen om anställningsskydd, två månader för hänskjutande till hyresnämnd och en handläggningstid i nämnden, som inte kan beräknas understiga tre månader, kommer man fram till en uppsägningstid av minst tolv månader.

En minsta uppsägningstid av tolv månader skulle i praktiken innebära,

att man avskaffade möjligheten att hyra ut lokaler på ettårskontrakt och tvingade över hela lokalmarknaden på längre kontraktstider. Vi har i föregående kapitel visserligen uttalat oss positivt för en sådan utveckling i fråga om de lokalhyresförhållanden där indexreglering av hyran skall komma till användning. Vad vi därvid anfört kan emellertid inte tas till intäkt för att införa ett generellt förbud mot ettårsavtal. Det finns utan tvekan ett behov på marknaden av att kunna träffa ettårsavtal om lokalhyra. En tvingande lagregel om en minsta uppsägningstid på tolv månader skulle därför innebära en alltför kraftig låsning av den allmänna omsättningen på lokalhyresmarknaden.

För att undvika en sådan låsning av marknaden skulle man kunna överväga att ha olika uppsägningstider vid avtal på ett år och kortare tid och vid långtidsavtal. En sådan uppdelning förekommer redan i lagstiftningen om jordbruksarrende. Enligt 9 kap. 3 § jordabalken skall avtal om jordbruksarrende sägas upp senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan. För hyreslagstiftningens del skulle man på motsvarande sätt kunna bestämma uppsägningstiden till ett år, om avtalet träffats för längre tid än ett år, och i annat fall till sex månader, vilken senare uppsägningstid för närvarande torde vara den gängse vid ettårsavtal. Mot en sådan lösning talar emellertid flera skäl. Först och främst är det ändamål, som skall tillgodoses genom reformen, oberoende av kontraktstidens längd. Den tidrymd som behövs för att trygghetslagstiftningen skall kunna iakttas bestäms enligt vad vi nyss redogjort för av helt andra faktorer. Vidare skulle en differentiering av uppsägningstiden efter den antydda linjen endast lösa konflikten med den arbetsrättsliga lagstiftningen för långtidsavtalens del. Vid ettårsavtalen skulle den valda uppsägningstiden oftast vara otillräcklig. Vid långtidsavtal torde redan nu tillämpade uppsägningstider vara av sådan längd att den berörda konflikten inte uppstår. Det är i stället just vid de mycket vanliga ettårsavtalen som behovet av en lagreglering av uppsägningstiden gör sig starkast gällande. En reform, som lämnar dessa avtal utanför, framstår därför som meningslös.

Mot bakgrund av det nu anförda återstår endast att undersöka om en tillfredsställande lösning står att finna genom en kombination av regler om minsta uppsägningstid och om rätt till uppskov i vissa fall.

En bestämd minsta uppsägningstid bör i enlighet med vad vi sagt förut finnas för att ge parterna trygghet och möjlighet till planering. Även för det fall en lokalhyresgäst arbetar ensam i sin rörelse framstår en minsta uppsägningstid som motiverad. En sådan näringsidkare är många gånger från social utgångspunkt att betrakta på samma sätt som en arbetstagare. De sociala skäl, som ligger bakom lagen om anställningsskydd, är ofta i lika hög grad aktuella när det gäller dessa företagare. En lagstadgad minsta uppsägningstid skulle garantera dessa företagare en rimlig tid för rådrum om lokalbyte eller övergång till annan verksamhet.

Också om man ser bort från de särskilda förpliktelser gentemot de anställda som enligt trygghetslagstiftningen vilar på en företagare, framstår det som rimligt att en näringsidkande hyresgäst, som blir uppsagd

till avflyttning från de lokaler där rörelsen drivs, garanteras en längre tidrymd för att kunna planera och vidta åtgärder för den fortsatta verksamheten. Detta inkräktar naturligtvis i viss utsträckning på hyresvärdens rörelsefrihet när det gäller att disponera lokalen på det för honom mest lönsamma sättet. Också vid fastighetsförvaltning bör man emellertid ha att anpassa sig till de krav på längre planeringstider, som kommit att prägla nutida näringsverksamhet.

En minsta uppsägningstid måste tydligen bestämmas så, att den inte stänger möjligheten att teckna ettårskontrakt. Samtidigt bör den vara så lång, att hyresgästen får skäligt rådrum för planering och ett utbrett uppskovsförfarande av hänsyn till trygghetslagstiftningen undviks.

Vid avvägningen mellan dessa krav har vi kommit fram till att det är lämpligt att bestämma uppsägningstiden till nio månader. Inom denna uppsägningstid bör i flertalet fall kunna rymmas hela eller i vart fall huvuddelen av den tid, som efter en uppsägning krävs för hyresförhandling och iakttagande av den arbetsrättsliga lagstiftningen. I de fall uppsägningstiden ändå inte räcker för dessa åtgärder, får uppskov med avflyttningen begäras. Uppskov bör då såvitt gäller hänsyn enbart till den arbetsrättsliga lagstiftningen i allmänhet kunna göras ganska korta. Den fastighetsägare, för vilken ett uppskov skulle vara särskilt besvärande, kan dessutom gardera sig genom att göra uppsägningen av hyresavtalet i tillräckligt god tid. Som vi redovisat i avsnitt 5.1 skall i sådant fall tidpunkten för uppsägningen utgöra utgångspunkten vid prövningen av hyresgästens behov av uppskov.

Vi har redan i det inledande kapitlet (2.1) visat på lokalmarknadens oenhetliga struktur. Det står också klart att en tvingande bestämmelse om en minsta uppsägningstid på nio månader passar mindre väl för en del av de lokalförhyrningar som förekommer på marknaden. Att genom en generell bestämmelse undanta de sinsemellan mycket olikartade lokalhyresförhållanden, för vilka den tvingande bestämmelsen framstår som mindre lämplig, är dock inte möjligt. Något mera påtagligt praktiskt behov av en sådan undantagsbestämmelse kan heller inte anses föreligga, eftersom det i flertalet sådana fall knappast torde uppstå några motsättningar mellan hyresvärd och hyresgäst rörande tidpunkten för avtalets upphörande. En undantagsbestämmelse är däremot enligt vår mening påkallad i fråga om de relativt vanligen förekommande lokalförhyrningar som har samband med bostadshyresavtal. Om en hyresvärd till sina bostadshyresgäster hyr ut garage för privatbilar enligt separata hyresavtal blir avtalet om garagehyra att betrakta som ett lokalhyresavtal. Starka skäl talar för att ett sådant lokalhyresförhållande alltid bör kunna sägas upp med tillämpning av samma uppsägningstid som gäller i bostadshyresförhållandet. Vi förordar därför ett undantag från regeln om nio månaders uppsägningstid såvitt angår lokalhyresavtal som har samband med hyresavtal rörande bostadslägenhet.

Vad vi har sagt nu ger anledning att ifrågasätta om inte en samordning av uppsägningsbestämmelserna för bostadshyresavtal och de berörda lokalhyresavtalen borde ske också när det gäller bostadshyresgästs rätt enligt 4 a § att under löpande hyrestid flytta från sin lägenhet efter en uppsägningstid av tre månader. De avtalskombinationer det här är fråga om synes emellertid böra bli föremål också för andra överväganden, till vilka vi avser att

återkomma i vårt slutbetänkande. Frågan om en utsträckning av 4 a § till vissa lokalhyresavtal bör därför anstå till nästa utredningsskede.

En tvingande bestämmelse om en minsta uppsägningstid på nio månader bör utformas så att den inte hindrar förhyrningar för kortare tid än nio månader. Vi återkommer till detta i specialmotiveringen.

Uppskov med avflyttningen kan för närvarande medges under högst ett år räknat från hyrestidens utgång. Denna tid måste anses tillräcklig för de uppskov som i vissa fall kan bli nödvändiga för att trygghetslagstiftningens frister skall kunna iakttas. Även för övriga uppskovssituationer bör denna tid i allmänhet räcka till. Som vi har anfört förut finns det skäl som talar mot ett alltför utbrett uppskovsförfarande. Det måste som regel anses ligga i såväl hyresvärdens som hyresgästens intresse att den tid, inom vilken hyresförhållandet efter uppsägning skall avvecklas, är bestämd på förhand. Det bör i allmänhet inte föreligga några större svårigheter för parterna att redan i hyresavtalet bestämma en uppsägningstid, som är avvägd med hänsyn till den tid som i det enskilda fallet kan beräknas åtgå för avveckling av rörelsen eller för lokalbyte. Också hyresvärdens möjligheter att skaffa ny hyresgäst måste naturligtvis härvid beaktas. Inte minst när det gäller den typ av statliga förvaltningar som fullgör olika former av samhällsservice och vilkas företrädare nu har ifrågasatt en utsträckning av uppskovstiden, bör man kunna utgå från att parterna vid avtalet noga överväger frågan om uppsägningstidens längd.

Vi betvivlar inte att det ibland kan uppstå särskilda svårigheter vid flyttningen av vissa typer av statliga förvaltningar. Likartade svårigheter torde för övrigt kunna uppstå också vid flyttning av andra verksamheter, som kräver stora lokalytor, t.ex. stora kontorsförvaltningar, butiker eller verkstäder. Gemensamt för den kategori hyresgäster det här gäller är emellertid att de allmänt sett måste anses ha en så stark förhandlingsposition vid etableringen i lokalen, att de bör kunna förebygga de påtalade svårigheterna genom att i hyresavtalet försäkra sig om en tillräckligt lång uppsägningstid. Med hänsyn härtill och då förhållandena i övrigt på lokalhyresmarknaden inte är sådana att de föranleder någon omprövning av uppskovsbestämmelserna finner vi inte skäl att tillmötesgå kravet på en förlängning av uppskovstiden till två år.

6 Specialmotivering

6.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

3 och 4 §§

Paragraferna innehåller bestämmelser om uppsägning och om uppsägningstid. 3 § avser hyresavtal som träffats för bestämd tid. Motsvarande bestämmelser för hyresavtal, i vilka hyrestiden inte är bestämd, finns i 4 § andra stycket. Förslaget innebär att i 3 § och i 4 § andra stycket förs in nya bestämmelser om en minsta uppsägningstid av nio månader i lokalhyresförhållanden. Beträffande motiven till bestämmelserna hänvisar vi till vad vi anfört i avsnitt 5.4 i den allmänna motiveringen.

För att vinna en överskådligare lagtext hade det naturligtvis varit önskvärt att kunna meddela bestämmelsen om minsta uppsägningstid i lokalhyresförhållanden i en paragraf, så som t.ex. skett beträffande bostadshyresgästs rätt till förtida uppsägning av hyresavtalet för avflyttning (4 a §). Detta synes dock av redaktionella skäl inte vara lämpligt.

Bestämmelsen om minsta uppsägningstid är tvingande till hyresgästens förmån. I fråga om den uppsägningstid som hyresgästen i sin tur skall iaktta, gäller de nuvarande dispositiva reglerna oförändrade. Hinder möter alltså inte mot att i hyresavtal bestämma kortare uppsägningstid vid uppsägning från hyresgästens sida. I praktiken får man dock räkna med att hyresavtalen kommer att föreskriva samma uppsägningstid för bägge parter. Vi har också beaktat detta, när vi föreslagit uppsägningstiden nio månader.

I fråga om *3 §* föreslås att den nya, tvingande bestämmelsen tas upp i ett nytt *tredje stycke*. För att en uppsägningstid av nio månader skall kunna tillämpas vid tidsbestämda avtal måste naturligtvis avtalstiden vara minst nio månader. Enligt förslaget skall den nya bestämmelsen gälla avtal med en hyrestid, som är längre än nio månader. Vid avtal på kortare tid gäller alltså de nuvarande dispositiva reglerna.

Tidsbestämningen ”längre än nio månader” är densamma som gäller för inträde av besittningsskydd. Man bör dock lägga märke till, att bestämmelsen om minsta uppsägningstid hänför sig till avtalstidens längd, medan reglerna om besittningsskydd hänför sig till hyresförhållandets längd. Fall kan alltså förekomma där hyresgästen har besittningsskydd men inte skyddas av regeln om minsta uppsägningstid. Om däremot bestämmelsen om minsta uppsägningstid är tillämplig, har hyresgästen också alltid besittningsskydd.

I överensstämmelse med vad vi anfört i den allmänna motiveringen föreslår vi en undantagsbestämmelse för vissa lokalhyresavtal som har

samband med ett bostadshyresavtal. Undantagsbestämmelsen återfinns i andra meningen i tredje stycket. Undantaget gäller endast om lokalen hyrts ut för annat ändamål än förvärvsverksamhet. Med förvärvsverksamhet förstås här detsamma som i 11 kap. 1 § jordabalken, dvs. i princip varje form av sådan verksamhet (prop. 1968:18 s 95 f). För att det för tillämpning av undantagsbestämmelsen erforderliga sambandet med ett bostadshyresavtal skall vara för handen krävs att det mellan hyresparterna samtidigt föreligger ett avtal om bostadshyra och att lokalen upplåtits till hyresgästen i hans egenskap av bostadshyresgäst hos hyresvärden. Skulle lokalhyresavtalet vara helt fristående från bostadshyresavtalet och t.ex. avse en lokal i en fastighet som inte är belägen i närheten av bostadslägenheten gäller inte undantagsbestämmelsen.

När det gäller de ej tidsbestämda avtalen föreslås att bestämmelsen om minsta uppsägningstid meddelas i *4 § andra stycket andra punkten.* Också här har i förslaget valts en anknytning till tidsbestämningen "längre än nio månader". Regeln om minsta uppsägningstid föreslås gälla först när hyresförhållandet varat under sådan tid. Inte heller här föreligger dock full överensstämmelse mellan reglerna om besittningsskydd och om uppsägningstid. De förra reglerna anknyter till den tid hyresförhållandet varat när det upphör. Vid tillämpningen av bestämmelsen om minsta uppsägningstid är i stället tidpunkten för hyresvärdens uppsägning avgörande. Sker uppsägning innan hyresförhållandet varat längre än nio månader, gäller inte regeln om minsta uppsägningstid, även om hyresförhållandet på grund av uppsägningen kommer att upphöra först sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader.

Skälet till att överensstämmelse med besittningsskyddsreglerna inte kan uppnås ens vid tidsobestämda avtal är naturligtvis att en minsta uppsägningstid av nio månader i sig skulle medföra att besittningsskydd uppkom i så gott som varje fall. Anknöt man direkt till besittningsskyddet skulle man därför omöjliggöra tillsvidareavtal på tider under nio månader.

I fråga om de ej tidsbestämda avtalen har vi inte funnit att det föreligger något praktiskt behov av någon undantagsbestämmelse motsvarande den vi föreslagit beträffande de tidsbestämda avtalen.

19 a §

Som vi har utvecklat närmare i avsnitt 4.3 i den allmänna motiveringen bör förbudet i paragrafens första stycke första punkten mot avtal med obestämd hyra vid bostadshyra utsträckas att gälla också lokalhyresavtal som inte avser längre tid än ett år eller som är träffat på obestämd tid. I förslaget sker detta lagtekniskt genom att orden "för bostadslägenhet" utmönstras ur första stycket första punkten samt genom att i ett nytt andra stycke lokalhyresavtal för längre tid än ett år undantas från det i första stycket första punkten meddelade förbudet.

Förslagets tredje stycke motsvarar nuvarande andra stycket, som från förbudet undantar hyresavtal med s.k. förhandlingsklausul. I enlighet med vad vi sagt i den allmänna motiveringen undantas i förslaget avtal om s.k. omsättningshyra från förbudet mot rörliga hyror. Den föreslagna lydelsen, som utgår från lydelsen av vårt i betänkandet Hyresrätt I

(SOU 1976:60) framlagda lagförslag, innebär vidare att också i lokalhyresavtal, som omfattas av förbudet i första stycket, får göras förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation. Från redaktionella synpunkter hade det i och för sig varit önskvärt att i lagtexten kunna beteckna också sådana förbehåll i lokalhyresavtal med den korta termen "förhandlingsklausul". Då emellertid denna term legaldefinierats i vårt förslag till lag om förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden synes det lämpligast att reservera densamma för klausuler som hänvisar till förhandlingsordning som avses i nämnda lag.

Nu berörda klausuler är mindre vanliga på lokalsektorn än på bostadssektorn men förekommer i viss utsträckning. Behovet av kollektiva överenskommelser är naturligtvis mindre starkt i de affärsmässiga förhållanden det här i allmänhet gäller. Vidare är lokalmarknadens struktur sådan att kollektiva förhandlingar i allmänhet inte medför samma praktiska fördelar som när det gäller bostadslägenheter. Om en hyresvärd som villkor för förlängning av hyresförhållandet krävt att en förhandlingsklausul skall införas i hyreskontraktet och hyresgästen motsatt sig detta, kan hyresnämnden i en efterföljande ersättningstvist få att pröva om det varit obilligt mot hyresgästen att denne vägrats förlängning på grund av att han inte godtagit förhandlingsklausulen. Framför allt vid affärsmässigt präglade lokalhyresförhållanden torde det endast i undantagsfall framstå som motiverat att hyresgästen av sådan anledning tvingats flytta. Vad vi har sagt nu gäller givetvis också sådana lokalhyresavtal, som inte omfattas av förbudet mot rörlig hyra. Vid dessa långtidsavtal måste därtill särskilt beaktas att en hyresgäst, som är missnöjd med en förhandlingsöverenskommelse, inte har möjlighet att själv säga upp avtalet för omreglering av hyran förrän vid kontraktstidens utgång.

När det gäller de krav som bör ställas på en sammanslutning för att den skall kunna betraktas som en hyresgästorganisation kan vi hänvisa till vad som sagts i förarbetena till 19 a § (prop. 1973:23 s 161, jfr SOU 1976:60 avsnitt 5.3).

I fjärde stycket finns en norm för hyressättningen för det fall att parterna har träffat avtal i strid med förevarande regler. Denna norm bör gälla också i fråga om lokalhyresavtal. Vi kan när det gäller tillämpningen av denna norm också för lokalhyresavtalens del hänvisa till vad som anförts i förarbetena till paragrafen (prop. 1973:23 s. 117 f. och s. 161). Frågan gäller alltså i första hand vad parterna avsett såvitt gäller hyrans storlek. Skulle det inträffa i sådant fall att detta inte kan utredas, bör domstolen kunna bestämma hyran med tillämpning av i huvudsak samma förfarande som vi i avsnitt 3.9.3 anvisat för hyresnämndens hyresprövning i samband med medling i förlängningstvist.

Sista stycket har av oss föreslagits i betänkandet Hyresrätt 1 (SOU 1976:60).

57 a §

I paragrafen, som är ny, har vi samlat de bestämmelser vi föreslår om vad som skall anses vara skälig hyra (marknadshyra) vid tillämpning av 57 §.

Bestämmelserna i *första stycket* som anger vad som närmare skall förstås med uttrycket "hyra som ej är skälig" i 57 § första stycket är behandlade i avsnitt 3.9.4 i den allmänna motiveringen. Som vi där har strukit under behövs dessa förtydligande föreskrifter främst för att ge bättre ledning för den hyresbedömning som skall ske vid medlingen.

I fråga om utgångspunkten för bedömningen av vad som fick anses vara skälig hyra för en lokal anförde departementschefen i 1968 års hyreslagsproposition (prop. 1968:91, bih. A, s. 127 f) att det på en hyresmarknad med i princip fri hyressättning borde stå hyresvärden fritt att vid uppsägning för ändring av hyresvillkoren kräva den hyra som lägenheten betingade vid ett utbud på öppna marknaden. Ett hyreskrav skulle emellertid anses oskäligt och ersättningsskyldighet alltså inträda för hyresvärden om den fordrade hyran endast obetydligt översteg vad hyresvärden kunnat få ut av en ny hyresgäst. Den av departementschefen sålunda angivna utgångspunkten för skälighetsprövningen kommer till direkt uttryck i första punkten i första stycket. Vi har valt att beteckna vad som sålunda anses utgöra skälig lokalhyra med ordet "marknadshyra".

Marknadshyran kan emellertid inte alltid fastställas så enkelt som att man konstaterar att annan betalat eller förklarat sig beredd att betala viss hyra för lokalen. Genom bestämmelserna i första stycket andra och tredje punkterna modifieras begreppet marknadshyra.

I andra punkten återfinner man den spärregel, som vi behandlat utförligt i den allmänna motiveringen.

Beträffande tredje punkten kan vi hänvisa till följande uttalande av HLK (SOU 1961:47 s. 115–116):

"Vidare är att märka, att den hyra som efterträdaren har att erlägga stundom kan innefatta vederlag 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 förbättringar med avseende å lägenheten, vilka äro att tillskriva hyresgästen. Detta gäller även då förbättringen är av immateriell natur. Särskilt inom detaljhandeln är vanligt, att hyresgästen genom sin verksamhet skapar en kundkrets, som är knuten till själva lägenheten. Om hyresgästen varit verksam i bransch, där detta är vanligt, och efterträdaren i lägenheten driver ungefär samma slags rörelse som hyresgästen där idkat, lärer man vara berättigad till att utgå från 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."

Som förut framgått föreslår vi att förbudet i 19 a § mot obestämda hyror skall utsträckas även till avtal om lokalhyra. Förbudet är emellertid inte utan undantag. Det gäller sålunda inte vid långtidsavtal om lokalhyra. Inte heller hindrar det s.k. omsättningshyra. Vidare undantas från förbudet vissa kostnader och avgifter som hyresvärden har att erlägga och som belöper på lägenheten. Om en hyresvärd, när så enligt de nu berörda undantagsbestämmelserna i 19 a § må ske, krävt att hela hy-

ran eller viss del därav skall vara rörlig, måste de grunder efter vilka hyran i sådant fall skall beräknas bedömas inom ramen för vad som skall anses vara lägenhetens marknadshyra. Detta gäller sålunda t.ex. villkor för beräkningen av omsättningshyra, indexklausuler, bränsle- och va-klausuler. I en ersättningstvist kan bedömningen bli att den vid hyresperiodens början fordrade hyran i och för sig varit att anse som skälig men att den klausul, som hyresvärden krävt för reglering av den rörliga hyresdelen, haft sådant innehåll att hyreskravet för den avsedda hyresperioden som helhet ändå måste anses ha varit oskälig.

När det gäller hyresnämndens preliminära bedömning av marknadshyran enligt den av oss föreslagna 58 b § har vi i avsnitt 4.3 i den allmänna motiveringen anvisat hur hyresnämnden enligt vår mening bör kunna göra skälighetsbedömningen i fråga om fordrade indexklausuler. När det gäller de övriga klausuler, som kan bli aktuella, bör hyresnämnden på motsvarande sätt kunna göra sin bedömning mot bakgrunden av vad partsorganisationerna kommit överens om eller vad som är allmänt godtaget på marknaden. I regel torde det dock vara lämpligt att hyresnämnden koncentrerar sin prövning på bashyra och/eller indexklausul och med godtagande av övriga villkor som hyresvärden fordrar lägger dessa till grundval för sin prövning.

Vid de överläggningar som vi under utredningsarbetet har haft med företrädare för hyresnämnderna har man fäst vår uppmärksamhet på de särskilda svårigheter som kan uppstå vid hyresnämndens preliminära prövning av marknadshyran på grund av ovisshet om för vilket ändamål – närmast i vilken bransch – lokalen skall användas. Röster har härvid höjts såväl för att man vid en preliminär bedömning måste utgå från lokalens aktuella användning som för att man alltid skall försöka värdera lokalen som sådan utan hänsyn till viss användning.

Det är ett allmänt känt faktum att lokalhyrorna i dag kan uppvisa betydande variationer mellan olika branscher. Detta gäller exempelvis för butikshyrorna i de större tätorternas centrala delar. För normala marknadsförhållanden måste grundsatsen vara att en fastighetsägare skall vara oförhindrad att tillgodogöra sig det värde som lokalen har vid den mest fördelaktiga användningen. Det skall i princip stå fastighetsägaren fritt att anta det mest förmånliga hyreserbjudandet från tredje man oavsett vilken bransch denne företräder.

Vid en hyresprövning i efterhand utgår man från vad som faktiskt inträffat när lokalen bjudits ut på öppna marknaden. Vid en hyresbedömning som sker i förhand måste man i stället utgå från antaganden om vad som skulle inträffa om lokalen bjöds ut till förhyrning. Härvid får man naturligtvis inte utan vidare utgå från att de för fastighetsägaren mest gynnsamma förhållandena kommer att inträffa. I stället måste man försöka bedöma vilken användning av lägenheten som framstår som mest sannolik, om den nuvarande hyresgästen flyttar. Man får därvid utgå från att lokalen även i fortsättningen skall användas på samma sätt som tidigare, om inte utredningen ger vid handen att annan användning är sannolikare. Frågan lär endast komma upp under förutsättning att hyresvärden gör gällande att annan användning kan komma i fråga. I sådant fall får sannolikheten i hans påstående naturligtvis prövas främst

med hänsyn till branschstrukturen i området och behovet av samt övriga förutsättningar för nyetablering i den angivna branschen.

Bestämmelserna i *andra stycket* tar direkt sikte på den situationen att det i ersättningstvisten föreligger ett yttrande i tvistefrågan som hyresnämnden har avgett vid medlingen och anger den betydelse som hyresnämnden och bostadsdomstolen vid prövningen av ersättningsfrågan har att tillmäta ett sådant yttrande. Vi har behandlat bestämmelsen utförligt i den allmänna motiveringen, vad gäller ett yttrande om marknadshyran på s. 77 ff och vad gäller ett yttrande om anvisad ersättningslägenhet på s. 86.

När frågan om skälig hyra skall prövas i en ersättningstvist gäller det i första hand att göra en jämförelse mellan den hyra, som hyresvärden slutligen krävt för förlängning av hyresförhållandet, och lokalens marknadshyra. Presumtionsregeln innebär att man härvid skall utgå från att marknadshyran motsvarar den hyra, som hyresnämnden har angett i sitt yttrande, till dess det visas eller eljest blir uppenbart att den i verkligheten varit påtagligt högre eller lägre.

Det utrymme som avses med uttrycket påtagligt kan inte närmare uttryckas i procent av det belopp som har angetts i yttrandet eller på något annat mera absolut sätt. Ett över- eller underskridande som uppgår till så mycket som 10 % måste dock alltid betecknas som påtagligt. I övrigt får frågan bedömas mot bakgrund av påtaglighetsrekvisitets syfte att motverka spekulation på grundval av hyresnämndens preliminära bedömning och med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och situationen på den aktuella marknaden.

Det är att märka att påtaglighetsrekvisitet endast hänför sig till marknadshyran och inte till det hyreskrav, som hyresvärden framställt. Antag – med ett exempel som siffermässigt måhända är något teoretiskt – att hyresnämnden har angett marknadshyran till 300 kr./m² och att hyresvärden härefter fordrat 310 kr./m² för förlängning av hyresförhållandet. Om hyresvärden i ersättningstvisten förmår visa att marknadshyran i verkligheten uppgått till 330 kr./m² bör ersättningsskyldighet inte åläggas honom på grund av att han inte sträckt sitt yrkande längre än till 310 kr./m², som inte kan anses påtagligt överstiga den hyra som hyresnämnden angett i sitt yttrande. Han har ju då nämligen visat att *marknadshyran* varit påtagligt högre än hyresnämnden angett och har därför varit berättigad att kräva en hyra, som uppgått till högst marknadshyrans belopp. Om hyresvärden däremot i ersättningsprocessen gör gällande att marknadshyran motsvarat av honom fordrade 310 kr./m², bör han inte undgå ersättningsskyldighet även om han kan visa att han av annan fått ut denna hyra. Skälet härtill är att 310 kr./m² inte kan anses påtagligt överstiga det av nämnden fastställda beloppet 300 kr./m² Om hyresvärden i exemplet accepterat nämndens bud, kan på motsvarande sätt en hyresgäst, som endast velat gå med på 290 kr./m², vinna framgång med en ersättningstalan först om han förmår visa att marknadshyran i verkligheten varit påtagligt lägre än 300 kr/m².

I *tredje stycket* återfinns den preklusionsregel, som vi behandlat i den allmänna motiveringen (s. 77) och som syftar till att förmå hyresvärden att inför en hyresbedömning vid medlingen uppge de hyresanbud

och tecknade hyresavtal beträffande lokalen som då föreligger. Med hyresavtal åsyftas i första hand sådant avtal som hyresvärden träffat med tredje man under villkor att det tidigare hyresförhållandet inte förlängs. Till frågan hur ett icke villkorat avtal, som hyresvärden innan medlingen avslutats träffat med tredje man, i allmänhet skall bedömas återkommer vi under 58 §. Preklusionregeln innebär att hyresvärdens underlåtenhet att vid medlingen uppge erhållet anbud eller träffat avtal får till följd att lokalens marknadshyra i ersättningstvisten skall bedömas med bortseende från hyra, som utgår för lokalen enligt anbudet – sedan det antagits – eller avtalet. Anbudet eller avtalet får beaktas endast om synnerliga skäl föreligger.

Ovissheten om den hyra, som tredje man kan ha erbjudit sig att betala för lokalen, torde vara den osäkerhetsfaktor i samband med hyresförhandlingarna som hyresgästerna i dag upplever som mest besvärande. För att den förstärkning av det indirekta besittningsskyddet som vårt reformförslag syftar till verkligen skall komma till stånd är det av vikt att man stänger möjligheten för hyresvärden att illojalt undanhålla hyresgästen och hyresnämnden information om hyresanbud, som han fått från tredje man. Detta talar för en förhållandevis sträng tillämpning av preklusionsregeln. Härvid skall man också beakta att hyresvärden för att undgå preklusion vid medlingen endast behöver lämna uppgift om sådana hyresanbud som han faktiskt mottagit och om hyresavtal som han tecknat. Dessa åtgärder kräver inte några insiktsfulla överväganden och är inte heller förenade med besvär eller kostnader för hyresvärden.

Det nu sagda leder till att möjligheten att beakta ett anbud eller avtal, som förtigits vid medlingen, skall tillämpas restriktivt. Synnerliga skäl för att beakta ett anbud som hyresvärden inte angett vid medlingen kan vara exempelvis att den hyresgäst som avgav anbudet inte framstått som godtagbar. Hyresvärden bör inte vara skyldig att uppge anbud som det inte finns skäl att tro skall leda till hyresavtal.

58 §

Till paragrafen har i förslaget fogats ett nytt *fjärde stycke* som innebär att om hyresvärden under medlingsförfarandet kräver högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än han har uppgett i uppsägningen, har hyresgästen rätt till ersättning, om förlängning inte kommer till stånd på grund av hyresvärdens förfarande. Bestämmelsen är behandlad i den allmänna motiveringen (s. 81 f).

Bestämmelsen innebär inte att hyresvärden är avtalsrättsligt bunden av sitt yrkande i uppsägningen såsom av ett anbud under längre tid än den sedvanliga acceptfristen (om denna se Rittri, Hyran för bostaden, s. 188 och där anfört rättsfall NJA 1974 s. 370). Att hyresgästen efter det att han hänskjutit tvisten till medling antar de villkor som hyresvärden har uppgett i uppsägningen medför därför inte att ett nytt avtal kommer till stånd. Hyresgästens förklaring att han antar dessa villkor är i stället att betrakta som ett till hyresvärden riktat anbud om villkoren för fortsatt förhyrning. Om hyresvärden avslår ett sådant anbud, innebär det att han ändrat den position som han förut intagit i tvisten. En sådan positionsändring vid medlingen får redan enligt gällande rätt betydelse i en

eventuell efterföljande ersättningsprocess. Till grund för prövningen i ersättningsprocessen skall nämligen som regel läggas den ståndpunkt, som hyresvärden slutligen intagit vid förhandlingarna. Genom föreskrifterna i 3 § förordningen (1975:520) om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd är också sörjt för att parternas slutliga ståndpunkter vid medlingen dokumenteras genom anteckning i protokollet (jfr prop. 1972:70 s. 23 och Berg-Sederblad, Hyresrätt s. 189 f.). Ett blankt avslag från hyresvärdens sida på hyresgästens anbud om avtal på de villkor, som angetts i uppsägningen, bör medföra att hans slutliga ståndpunkt anses vara att han vägrat att förlänga hyresförhållandet. I sådant fall kommer frågan om skäligheten i hans ursprungliga hyreskrav inte upp i en ersättningsprocess. Ett avslag i förening med krav på högre hyra medför att skäligheten av denna senare hyra och inte den i uppsägningen angivna kommer att prövas i en ersättningsprocess.

Den nu föreslagna bestämmelsen tar sikte på det sist anförda fallet och medför att hyresvärdens slutliga ståndpunkt i ett sådant fall inte skall anses vara att han går med på förlängning mot den sist angivna hyran. I stället blir hans förfarande att gå ifrån sitt i uppsägningen angivna hyreskrav att jämställa med förlängningsvägran. Bestämmelsens främsta syfte är att ge stadga åt parternas förhandlingsarbete och nämndens medlingsverksamhet. Bestämmelsen kan ses som ett fullföljande av det principiella synsätt på medlingsförfarandet som tidigare kommit till uttryck genom de 1972 beslutade procedurändringarna, då bl.a. hyresvärden ålades att redan i uppsägningen skriftligen ange sitt yrkande (se prop. 1972:70 s. 17 f. jfr prop. 1973:23 s. 114).

Förhandlingarna mellan parterna är att anse som avslutade i och med att hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. Förliks inte parterna, bör de åtgärder som de vidtar efter medlingen inte få påverka bedömningen av ersättningsfrågan. Det står då hyresvärden fritt att vägra förlängning eller kräva nya hyresvillkor.

Av andra punkten framgår att det är en förutsättning för att skadeståndspåföljden skall inträda att det finns ett orsakssammanhang mellan hyresvärdens ändrade position i fråga om hyresvillkoren och en utebliven förlängning av hyresförhållandet. Detta orsakssammanhang föreligger emellertid så snart hyresgästen under medlingen förklarat sig beredd att anta de ursprungliga villkoren men avtal trots det inte kommit till stånd. En sådan förklaring skall enligt de bestämmelser som vi nyss redogjort för antecknas i hyresnämndens protokoll. Har hyresvärden skärpt sitt hyreskrav utan att hyresgästen avgett sådan förklaring är hyresvärdens förfarande inte att bedöma som förlängningsvägran. I stället får på samma sätt som nu sker det sålunda skärpta hyreskravet anses vara uttryck för hyresvärdens slutliga ståndpunkt vid förhandlingen och därmed kunna bli föremål för skälighetsprövning i en ersättningstvist.

En fråga som i praktiken synes ha vållat vissa problem bland fastighetsägare och lokalhyresgäster men som inte berörts i förarbetena till nu gällande lagstiftning är hur man skall bedöma den situationen att hyresvärden innan medlingen avslutats hyrt ut lokalen till ny hyresgäst. Att hyresvärden kan hyra ut lokalen till ny hyresgäst under villkor att gällande hyresavtal inte blir förlängt är självklart och har också beaktats

vid utformningen av den av oss föreslagna preklusionsregeln i 57 a § tredje stycket, där hyresvärden ålagts att uppge sådant avtal vid medlingen. Om hyresvärden däremot med ny hyresgäst tecknar ett ej villkorat hyresavtal är situationen en annan. I ett sådant fall har hyresvärden i princip frånhänt sig möjligheten att förlänga det gällande hyresavtalet. Mot bakgrunden av den nu behandlade bestämmelsen måste ett sådant förfarande från hyresvärdens sida utan tvekan jämställas med förlängningsvägran, eftersom det innebär att hyresvärden inte kan anta ett anbud från hyresgästens sida om avtal på de ursprungligen angivna villkoren. Från möjligheten att hyresvärden är beredd att ingå två hyresavtal och därmed ådra sig skadeståndsskyldighet gentemot den ene kontrahenten torde man som regel kunna bortse. Enligt vår mening bör den nu behandlade situationen betraktas på samma sätt redan enligt gällande rätt. Om hyresvärden vid medlingen uppger att han hyrt ut lokalen till annan, måste detta, såvida inte hyresvärden själv påstår motsatsen, anses innebära att han inte längre är beredd att förlänga hyresförhållandet. Hans slutliga ståndpunkt vid förhandlingarna måste då anses vara att han vägrar att förlänga hyresförhållandet. Detta bör regelmässigt medföra att hyresgästen i sådant fall blir berättigad till ersättning enligt 57 §.

58 a §

I paragrafen tas upp bestämmelserna om det fortsatta förfarandet, när lokalhyresgäst har sagt upp hyresavtalet och påkallat ändring av hyresvillkoren. I första stycket föreskrivs att hyresgästen skall inom två månader från det att han har sagt upp avtalet för omprövning av villkoren hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och att han därvid skall ange den ändring i hyresvillkoren som han önskar. Medlingsärendet anhängiggörs hos nämnden genom ansökan om medling enligt de närmare föreskrifterna i nämndlagen.

Andra stycket första punkten upptar en bestämmelse om verkan av att hyresgästen försummar att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom tvåmånadersfristen. Uppsägningen är i så fall utan verkan, dvs. rättsläget är detsamma som om någon uppsägning inte hade skett. Hyresgästen sitter då kvar i lägenheten på oförändrade villkor eller på de nya villkor som parterna kommer överens om.

I överensstämmelse med vad vi anfört i avsnitt 3.9.4 i den allmänna motiveringen föreslår vi nu genom ett tillägg till andra stycket första punkten att samma rättsverkan som vid ett underlåtet hänskjutande skall inträda, om hyresgästen sedan han hänskjutit tvisten till hyresnämnden återkallar sin ansökan om medling. Skälen för den föreslagna ordningen har utförligt redovisats i den allmänna motiveringen.

En förutsättning för att hyresgästens återkallelse av ansökan om medling skall medföra att uppsägningen blir utan verkan är att den sker före hyrestidens utgång. Har förlikningsförhandlingarna mellan parterna dragit så långt ut på tiden att denna tidpunkt passerats, står alltså uppsägningen fast. En förlängning av hyresförhållandet kan då endast ske genom att parterna kommer överens om det. Före hyrestidens utgång kan emellertid hyresgästen när som helst innan medlingsförfarandet avslutats återkalla sin ansökan och därigenom förta uppsägningen dess

verkan. Har hyresnämnden enligt förslagets 58 b § avgett yttrande om marknadshyran, kan sålunda hyresgästen i sitt svar på nämndens yttrande (se förslaget till 21 a § nämndlagen) återkalla sin medlingsansökan och därigenom uppnå förlängning av det uppsagda avtalet på oförändrade villkor. Om hyresvärden vill vara säker på att avtalet inte förlängs utan att parterna kommer överens om det, måste han alltså själv säga upp hyresgästen i rätt tid.

Har medlingsärendet avslutats utan att hyresgästen återkallat sin ansökan om medling, står uppsägningen fast. Om hyresnämnden av annan anledning än återkallelse från hyresgästens sida skriver av medlingsärendet från vidare handläggning, t.ex. på grund av att hyresgästen uteblivit från sammanträde inför nämnden (10 § nämndlagen) eller på grund av att nämnden finner att förutsättningarna för förlikning saknas (12 § nämndlagen) utan att part framställt begäran om att hyresnämnden skall avge yttrande enligt 58 b §, blir hyresgästen skyldig att flytta om han inte kan träffa överenskommelse med hyresvärden om förlängning.

Vi vill erinra om, att om hyresnämnden avvisar hyresgästens ansökan, blir rättsverkan densamma som om något hänskjutande inte skett, dvs. uppsägningen blir utan verkan (prop. 1973:23 s. 184).

Vi vill också erinra om, att om förlikningsförhandlingarna mellan parterna dragit ut på tiden så att det först i slutet av hyrestiden eller kanske t.o.m. sedan hyrestiden gått ut står klart att nytt avtal inte kan komma till stånd, så kan enligt 59 § andra stycket uppskov med avflyttningen beviljas också på hyresvärdens begäran (prop. 1973:23 s. 187).

58 b §

Paragrafen som är ny upptar vårt reformförslags centrala bestämmelse att hyresnämnden vid medlingen under vissa förutsättningar skall yttra sig om lokals marknadshyra eller om huruvida ersättningslokal, som hyresvärden har anvisat, är godtagbar enligt 57 § första stycket 2. Förslaget är utförligt diskuterat i den allmänna motiveringen avsnitt 3.9.3.

Paragrafen anger två förutsättningar för att hyresnämnd skall få avge yttrande vid medlingen, dels att parterna inte kunnat förlikas i vanlig ordning, dels att part begär att sådant yttrande skall avges.

Hyresnämnden skall alltid inleda medlingsförfarandet på samma sätt som för närvarande. Nämnden skall klarlägga tvistefrågorna och inrikta medlingsarbetet på att finna en lösning som bör kunna accepteras av bägge parter. Skulle part begära yttrande i tvistefrågan innan möjligheterna till förlikning i vanlig ordning enligt nämndens mening är uttömda, bör nämnden ta upp en diskussion i frågan med parterna. Beroende på utfallet av denna diskussion får nämnden sedan antingen fortsätta det ordinära förlikningsarbetet eller övergå till att inrikta förfarandet på att ett yttrande skall avges. Skulle bägge parter gemensamt begära ett sådant yttrande torde förlikningsförsök i annan ordning i allmänhet komma att framstå som meningslösa. Den principiella skillnaden mellan ett traditionellt medlingsförfarande och det förfarande, som skall utmynna i ett yttrande över tvistefrågan, får inte överdrivas. Även om utredningen i det senare fallet får en i viss mån annan och s.a.s. mera objektiv inriktning får man inte glömma bort att syftet hela tiden är att få till

stånd en uppgörelse mellan parterna. Nämnden måste därför hela tiden vara lyhörd för de förlikningsmöjligheter som kan yppa sig under utredningens gång.

Det ligger i sakens natur att medlingsförfarandet kommer att gestalta sig väsentligen olika beroende på om det gäller en tvist om hyran eller en tvist om anvisad ersättningslokal. I båda fallen är det av största vikt att nämnden har frihet att anpassa förfarandet till förhållandena i det särskilda fallet. Vi skall i det följande endast i korthet ta upp några praktiska frågor, som kan komma upp när nämnd skall avge yttrande i tvistefrågan, och börjar med tvister om hyran.

Beträffande begreppet marknadshyra kan vi hänvisa till vad vi anfört under 57 a §. Hyresnämndens prövning är naturligtvis begränsad av de yrkanden som parterna har framställt i ärendet. Om nämnden finner att den hyra, som hyresvärden har begärt, inte överstiger lägenhetens marknadshyra, skall nämnden därför begränsa sitt yttrande till ett konstaterande av att fordrad hyra får anses skälig. Först om den av hyresvärden fordrade hyran konstaterats vara oskälig, behöver nämnden ange den hyra som i stället skall anses skälig, dvs. motsvara marknadshyran. Som vi anfört i den allmänna motiveringen (s. 78 f) bör nämnden härvid som regel ange marknadshyran till visst bestämt belopp. Skulle nämnden emellertid anse att underlaget är alltför osäkert för ett sådant uttalande får den ange marknadshyran på ett mera obestämt sätt, varvid den också bör försöka att markera graden av den osäkerhet som vidlåder bedömningen (''cirka'', ''högst – lägst''). Där det behövs skall nämnden också ange de skäl på vilka den grundar sitt yttrande.

När nämnden i ett medlingsärende har att avge yttrande om marknadshyran, synes det lämpligt att nämnden tar upp en diskussion med parterna om den utredning de önskar förebringa. Vid planeringen av det fortsatta förfarandet måste nämnden beakta å ena sidan att förhandlingarna kan bedrivas med önskvärd skyndsamhet och å andra sidan att parterna bereds nödvändigt rådrum för de undersökningar de önskar företa. Det ankommer på nämnden att vaka över att endast sådant material som har betydelse för prövningen förebringas. Erfarenheterna från hyresnämnden i Malmö visar att man i allmänhet får räkna med 2–4 sammanträden innan ärendet kan avslutas. Det torde så gott som undantagslöst vara nödvändigt att nämnden besiktigar den lokal som ärendet rör. Som vi har anfört i den allmänna motiveringen (s. 74 f) kommer parternas utredning att omfatta dels anbud, som tredje man avgett till hyresvärden, dels ortsprisjämförelser. Enligt 19 a § nämndlagen får nämnden i ärendet hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen. När det gäller avgivna hyresanbud kan det t.ex. visa sig nödvändigt att höra anbudsgivaren i ärendet. Utredningar om ortspriset bör i allmänhet kunna redovisas skriftligen. Man får dock räkna med att parterna kan komma att begära besiktning av en eller flera lokaler som åberopas som jämförelseobjekt.

I tvister om anvisad ersättningslokal i rivnings- och ombyggnadsfallen (57 § första stycket andra punkten) är naturligtvis utredningsmaterialet som regel mera begränsat än i tvister om hyran. Underlaget för nämndens

yttrande torde i allmänhet komma att utgöras av de iakttagelser, som nämnden kunnat göra vid den besiktning av de aktuella lokalerna som regelmässigt bör företas, och av parternas argumentation. Oftast lär hyresvärden vid medlingen endast ha en lokal att erbjuda. Har hyresvärden funnit en lokal, som han anser godtagbar, har han som regel inte skäl att söka efter ytterligare lokaler. Om nämnden i ett sådant fall skulle anse att den erbjudna lokalen inte är godtagbar, kan fråga uppkomma om hyresvärden har möjlighet att få uppskov i förfarandet för att kunna få en ytterligare lokal bedömd av hyresnämnden. Det finns inte skäl att ställa upp något principiellt hinder mot att hyresnämnden i ett sådant fall avger ytterligare ett yttrande i samma medlingsärende. Frågan om vid vilken tidpunkt som hyresvärden senast måste anvisa ersättningslokal för att undgå ersättningsskyldighet kan emellertid inte besvaras generellt utan måste avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Denna fråga skall inte heller bedömas av hyresnämnden vid medlingen utan kan bli föremål för prövning först i en efterföljande ersättningsprocess. Även om hyresnämnden vid medlingen yttrat sig positivt om en av hyresvärden erbjuden ersättningslokal är det sålunda i och för sig möjligt att hyresgästen, om han avvisar erbjudandet, ändå kan vara berättigad till ersättning på den grunden att erbjudandet inte skett inom en med hänsyn till förhållandena rimlig tid. Praktiskt sett torde det inte bli aktuellt att under medlingsförfarandet ge hyresvärden rådrum för att anskaffa ytterligare en lokal i andra fall än då hyresgästen finner detta vara förenligt med sina intressen. Hyresgästen kan genom återkallelse eller utevaro framtvinga en avskrivning av medlingsärendet, när han själv inte längre önskar medverka. Hyresgästen är bevarad vid sin rätt till ersättning genom att hänskjuta tvisten till hyresnämnden och går inte enbart genom att återkalla sitt hänskjutande eller utebli från medling miste om den rätten (prop. 1972:70 s. 36 f). Undantagsvis kan dock situationen vara sådan att hyresvärden bort få tillfälle att anvisa annan lägenhet och att hyresgästen, om han återkallat sin medlingsansökan i förtid, därför inte bör få ersättning.

Den i paragrafen reglerade prövningen är preliminär och resulterar inte i några omedelbara rättsverkningar. Parterna är oförhindrade att anta eller förkasta nämndens bedömning. Parterna kan också träffa avtal med annat innehåll än det som nämnden har angett. Verkningarna av nämndens prövning inskränker sig till den presumtionsverkan i en eventuell senare ersättningstvist som behandlats i 57 a §. När resultatet av en myndighetsprövning inte har någon omedelbar rättsverkan bör det inte betecknas som beslut. Vi har i stället valt uttrycket ”yttra sig”, vilket får anses understryka att det här är fråga om en preliminär och inte en definitiv prövning. De formella reglerna för nämnds beslut i nämndlagen kommer emellertid att vara i huvudsak tillämpliga även på det nu behandlade yttrandet.

Som vi utvecklat under 58 § är det av betydelse för en eventuell ersättningstvist att parternas slutliga ståndpunkter vid förhandlingen blir ordentligt dokumenterade. Medlingen kan därför inte anses avslutad i och med att hyresnämnden avgett ett yttrande om marknadshyran utan först sedan parterna uppgett sin inställning till nämndens yttrande. Om nämnden avger sitt yttrande vid sammanträde för förhandling kan detta ske omedelbart. Stundom kan det finnas skäl att ge parterna visst råd-

rum för överväganden. Så måste ske om nämndens yttrande inte avges samma dag som förhandlingen avslutas. Föreskrifter härom föreslås i nämndlagen.

60 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förskott i mål om ersättning enligt 57 §. De föreslagna ändringarna föranleds av vårt i avsnitt 3.9.6 framlagda förslag att frågor om sådan ersättning skall prövas av hyresnämnd i stället för av domstol och innebär i konsekvens härmed att också frågor om förskott skall prövas av hyresnämnd.

I det nuvarande tredje stycket meddelas vissa rent processuella bestämmelser. Sådana bestämmelser i övrigt meddelas i fråga om förfarandet i hyresnämnd i den s.k. nämndlagen (lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder). Enligt vår mening bör också nu berörda förfaranderegler ha sin plats i nämndlagen. Vi föreslår därför att tredje stycket mönstras ut ur paragrafen och att motsvarande bestämmelser för hyresnämnds handläggning av förskottsfrågor i stället meddelas i 9 § nämndlagen.

69 §

I paragrafen anges hyresnämndens huvudsakliga arbetsuppgifter. Vårt förslag att föra över prövningen av frågor om ersättning enligt 57 § till hyresnämnd fordrar ett tillägg till första punkten, varigenom anges att hyresnämnd har att pröva också dessa frågor. När det gäller de ytterligare frågor, som hyresnämnd enligt våra förslag har att ta befattning med, utsägs redan i respektive paragrafer att frågan ankommer på hyresnämnd. Till de nya förfarandebestämmelser som behövs med anledning av våra förslag återkommer vi i förslaget till ändringar i nämndlagen.

70 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om besvär mot hyresnämnds beslut enligt hyreslagen. I konsekvens med förslaget att föra över prövningen av frågor om ersättning enligt 57 § till hyresnämnd bör också, som vi angett i den allmänna motiveringen, överprövningen av dessa frågor ankomma på bostadsdomstolen i egenskap av överinstans till hyresnämnderna. I 71 § anges att besvärstalan som avses i 70 § och som inte rör kollektivavtal, vilket undantag av naturliga skäl saknar aktualitet i fråga om lokalhyra, skall tas upp av bostadsdomstolen.

I paragrafens andra stycke meddelas bestämmelser om i vilka fall talan inte får föras mot beslut av hyresnämnd. Som vi har utvecklat i den allmänna motiveringen (avsnitt 3.9.3 och 3.9.5) bör talan inte få föras mot hyresnämnds yttrande enligt förslagets 58 b §. Andra stycket föreslås kompletterat i enlighet härmed.

Övergångsbestämmelserna

1. Det är naturligtvis önskvärt att de nya bestämmelserna kommer i praktisk tillämpning så snart som möjligt. Vi föreslår att samtliga nu föreslagna ändringar i hyreslagen får träda i kraft den 1 januari 1979.

2. Det är en allmän princip att civilrättslig lagstiftning inte bör ges till-

bakaverkande kraft. Vid tidigare reformer på hyresrättens område har det emellertid ansetts ofrånkomligt att göra vissa avsteg från denna princip. Så har skett vid 1968, 1973 och 1974 års reformer av hyreslagstiftningen. De överväganden som härvid gjorts bör vara vägledande även i detta sammanhang.

De nya tvingande bestämmelserna i 3 och 4 §§ om minsta uppsägningstid i lokalhyresförhållanden bör i princip ges tillämpning också i fråga om avtal som har slutits före ikraftträdandet. En omedelbar tillämpning av dessa bestämmelser på äldre avtal skulle emellertid kunna leda till rättsförluster i de fall hyrestiden löper ut mindre än nio månader från ikraftträdandet. Med hänsyn härtill och då det framstår som rimligt att hyresmarknadens parter ges möjlighet att under en övergångstid anpassa sig till de nya bestämmelserna, föreslår vi att dessa skall tillämpas på äldre avtal först när sådant avtal sägs upp att upphöra till en tidpunkt efter den 30 september 1980. Uppsägningar av äldre avtal som sker till en tidpunkt före den 1 oktober 1980 får sålunda ske med iakttagande av den kortare uppsägningstid som må vara föreskriven i avtalet.

3. När det gäller den föreslagna utsträckningen av förbudet i 19 a § till lokalhyresavtal på ett år och kortare tid och på obestämd tid bör övergångsregleringen nu ordnas på samma sätt som när förbudet 1973 infördes i fråga om bostadshyresavtal (se prop. 1973:23 s. 195 f). Hyresvärd och hyresgäst, som har en av förbudet omfattad bestämmelse intagen i ett före ikraftträdandet slutet hyresavtal, bör sålunda ges tillräckligt utrymme att förhandla sig fram till nya hyresvillkor. En sådan bestämmelse i ett äldre hyresavtal bör därför inte i något fall förlora sin verkan före den 1 oktober 1980. Kan hyresavtalet inte sägas upp till den tidpunkten, bör avtalsbestämmelsen få fortsätta att gälla till den tidigaste tidpunkt därefter då avtalet kan upphöra på grund av uppsägning. Efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kunnat sägas upp efter utgången av september 1980 bör emellertid bestämmelsen förlora sin verkan mot hyresgästen. Om avtalet förlängs automatiskt efter tidpunkten i fråga, får hyran enligt 19 a § bestämmas till belopp som är skäligt. Som regel torde hyran då kunna bestämmas till det belopp som utgick då bestämmelsen förlorade sin verkan mot hyresgästen. Detta gäller dock självfallet inte sådan ersättning som enligt 19 a § får vara rörlig.

Det är att märka att det nu behandlade undantaget bara gäller i fråga om avtal som slutits före ikraftträdandet. Härav får anses följa att ett före ikraftträdandet slutet avtal inte efter ikraftträdandet kan med verkan mot hyresgästen ändras så att en klausul av ifrågavarande slag tas in i avtalet. Övergångsbestämmelserna utgör naturligtvis inte hinder för hyresgästen att före den 30 september 1980 säga upp avtalet för villkorsändring enligt 58 a § för att få till stånd omprövning av villkoren.

4. Till skillnad från vad som i övergångshänseende anses gälla i fråga om civilrättsliga bestämmelser blir förfaranderegler omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet, om inte annat särskilt anges. I förslaget har nya sådana bestämmelser tagits upp i 58, 58 a, 58 b, 60, 69 och 70 §§. Förslagets 57 a § innehåller såväl materiella regler som förfaranderegler.

I princip bygger samtliga nu berörda bestämmelser på att det före-

slagna, främst genom möjligheten till yttrande enligt 58 b § förstärka medlingsförfarandet kan tillämpas i en lokalhyrestvist. Det nya medlingsförfarandet bör inte vinna tillämpning i andra fall än då den uppsägning, som föranlett tvisten, gjorts efter lagens ikraftträdande. Har uppsägningen gjorts efter denna tidpunkt bör emellertid det nya medlingsförfarandet tillämpas också i fråga om äldre hyresavtal. Av det nu sagda följer att de nya bestämmelserna bör vinna tillämpning på samtliga förlängnings- och ersättningstvister, där hyresavtalet har sagts upp efter den 31 december 1978. Har uppsägning skett före utgången av december 1978 skall däremot äldre bestämmelser fortfarande äga tillämpning. Tvist om ersättning med anledning av hyresförhållandets upphörande skall alltså prövas av fastighetsdomstol, om hyresförhållandet upphört på grund av uppsägning som gjorts före utgången av december 1978, men av hyresnämnd om uppsägningen gjorts efter denna tidpunkt.

De nya bestämmelserna är naturligtvis tillämpliga på äldre avtal endast under förutsättning att hyresvärd och hyresgäst inte med stöd av 56 § andra stycket hyreslagen har kommit överens om att rätt till ersättning enligt 57 § hyreslagen inte skall kunna komma i fråga.

6.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Som framgår av vad vi anfört i avsnitt 3.9.6 i den allmänna motiveringen, anser vi det inte nödvändigt att för hyresnämnds prövning av ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen göra några ingrepp i de nuvarande förfarandereglerna i nämndlagen. Utöver den i den allmänna motiveringen behandlade föreskriften, som ålägger nämnd att i vissa ärenden samråda med parterna om den närmare handläggningsordningen och som i förslaget återfinns i 16 d § andra stycket, föreslår vi därför endast vissa kompletterande föreskrifter som har karaktären av följdändringar.

I övrigt upptar förslaget vissa ändringar som föranleds av förslaget om hyresnämnds yttrande vid medlingen enligt 58 b § hyreslagen.

Enligt 27 § nämndlagen äger bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet och ordning vid domstol motsvarande tillämpning vid nämnd. Däremot gäller lagen (1947:630) om inskränkningen av offentligheten vid domstol beträffande allmänna handlingar inte vid nämndförfarandet. Denna lag ger möjlighet att hålla domstolsförhandling inom stängda dörrar i fall då en sekretessbelagd allmän handling skall företes vid förhandlingen och en förhandling inom stängda dörrar inte är tillåten med stöd av annan tillämplig lagbestämmelse. Behov av motsvarande bestämmelser för nämndförfarandets del kan föreligga i fråga om handläggningen av ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen, i vilka exempelvis självdeklarationer kan antas bli åberopade som bevisning om skadans storlek. Inom justitiedepartementet pågår emellertid för närvarande en överarbetning av sekretesslagstiftningen, som också omfattar domstolssekretessen (se DsJu 1977:11). Med anledning därav avstår vi från att nu lägga fram förslag till ändring av 1947 års lag och utgår från att erforderliga jämkningar i sekretessbestämmelserna med hänsyn till hyresnämndsförfarandet kommer att ske i samband med departementsbehandlingen av vårt förslag.

4 §

Bland de uppgifter som enligt *första stycket* åvilar hyresnämnd har under *punkt 2* tillagts skyldighet för hyresnämnd att pröva tvist om ersättning enligt 57 § hyreslagen.

9 §

I paragrafen ges bestämmelser om förfarandet, när tvist har hänskjutits till nämnden. I ett nytt *tredje stycke* har tagits upp föreskrifter om förfarandet vid meddelande av beslut om förskott enligt 60 § hyreslagen. Motsvarande bestämmelser fanns förut i 60 § tredje stycket hyreslagen. Beträffande motiveringen till att dessa bestämmelser nu föreslås upptagna i nämndlagen hänvisar vi till vad vi anfört i specialmotiveringen till 60 § hyreslagen. Föreskrifterna torde inte fordra någon närmare kommentar. Bestämmelser om fullföljd mot hyresnämnds beslut i fråga om förskott har, som förut framgått, upptagits i 70 § hyreslagen.

13 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om mellanbeslut. Förslaget innebär att hyresnämnd i ärende om ersättning enligt 57 § hyreslagen får möjlighet att genom mellanbeslut pröva frågan om skyldighet för hyresvärden att utge ersättning. Föreskrifter härom meddelas i ett nytt *andra stycke*. Att mellanbeslut kan överklagas särskilt följer av fullföljdsbestämmelserna i hyreslagen.

16 d §

Paragrafen innehåller bestämmelser som syftar till att ge hyresnämnden stöd för en aktiv processledning och som ålägger nämnden att verka för att utredningen i ärende får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. I anslutning till dessa bestämmelser upptar förslaget i ett nytt *andra stycke* den i den allmänna motiveringen (avsnitt 3.9.6) behandlade föreskriften att hyresnämnd i mera omfattande ärenden skall i samråd med parterna bestämma den närmare ordningen för ärendets handläggning. Formellt samråd om handläggningsordningen synes endast behövas i ärenden, som kräver två eller flera sammanträden inför nämnden. Eftersom föreskriften bl.a. syftar till att skapa garantier för att förfarandets förlopp kan förutses av parterna, bör dock i sådant ärende samråd äga rum i varje tveksamt fall. När samråd behövs, skall det enligt förslaget äga rum vid det första sammanträdet i ärendet. Som vi har angett i den allmänna motiveringen torde det som regel vara lämpligast att ge det första sammanträdet karaktären av en förberedande förhandling. Sedan hyresnämnden därvid klarlagt parternas ståndpunkter och i enlighet med föreskrifterna i första stycket bestämt omfattningen av den utredning, som skall förebringas i ärendet, åligger det enligt den nu föreslagna bestämmelsen nämnden att i samråd med parterna bestämma den närmare ordningen för ärendets fortsatta handläggning, dvs. i vilken ordning olika delfrågor skall behandlas, när den tillåtna bevisningen skall förebringas osv.

Föreskriften i andra stycket är främst föranledd av vårt förslag att föra över prövningen av ersättningstvisterna till hyresnämnd. Bestämmelsens tillämpningsområde bör emellertid inte begränsas till dessa nya prövningsuppgifter. Också vid handläggningen av medlingsärenden rörande lokalhyra enligt de nya bestämmelserna som vi har föreslagit är det många gånger behövligt att nämnden för parterna klargör gången av det fortsatta förfarandet. Detsamma gäller naturligtvis också i mera omfattande ärenden om bostadshyra. Formellt föreslås bestämmelsen också vara tillämplig på arrendenämnds handläggning, även om dess praktiska betydelse där inte torde vara särskilt stor, eftersom arrendenämnd inte har getts befogenhet att ta upp muntlig, formell bevisning.

21 a §

Enligt vårt förslag till 58 b § hyreslagen åligger det hyresnämnd att vid medling i lokalhyrestvist under vissa förutsättningar avge yttrande om lokals marknadshyra eller om beskaffenheten av ersättningslokal som hyresvärden anvisat. I paragrafen, som är ny, meddelas vissa föreskrifter om sådant yttrande.

Hänvisningen i första stycket till 21 § innebär att nämnd är skyldig att, i den mån det är behövligt, i yttrande ange de skäl på vilka yttrandet grundas (21 § första stycket). Kan hyresnämnden på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet inte avge yttrande samma dag som förhandlingen avslutats, skall yttrandet avges inom två veckor därefter, om ej synnerliga hinder möter (21 § tredje stycket). Yttrande – som är att jämställa med slutligt beslut – skall tillställas part genom nämndens försorg (21 § fjärde stycket). Har skiljaktig mening förekommit skall den meddelas part på samma sätt som yttrandet (21 § femte stycket).

Som vi har anfört i specialmotiveringen till 58 b § hyreslagen kan medlingen i lokalhyrestvister om hyrans storlek inte anses avslutad förrän parterna har angett sin inställning till nämndens yttrande om lokalens marknadshyra. För att parternas slutliga ståndpunkter i tvisten skall kunna dokumenteras i nämndens protokoll föreskrivs i andra stycket att nämnden i yttrandet skall sätta ut viss tid, högst två veckor, inom vilken part har att hos nämnden skriftligen anmäla om han antar den hyra, som har angetts i yttrandet. Avges yttrandet vid förhandling i parternas närvaro får nämnden i stället förelägga parterna att göra sådan anmälan omedelbart vid förhandlingen. Eftersom förfarandet syftar till att en uppgörelse skall komma till stånd, bör nämnden naturligtvis som regel tillmötesgå parts begäran om betänketid, om detta kan antas främja en förlikning. Nämnden kan också, när så anses lämpligt, utsätta ett särskilt sammanträde, vid vilket parterna får ange sin inställning till nämndens yttrande. Underlåter part att svara inom förelagd tid får hans slutliga ståndpunkt i tvisten anses vara den som han intagit innan yttrandet avgavs. Detta bör i så fall antecknas i nämndens protokoll (se 3 § 1 förordningen, 1975:520, om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd). Innebär parternas svar på nämndens yttrande att förlikning ej kommit till stånd eller inkommer part inte med svar inom förelagd tid, skall nämnden enligt 12 § sista stycket avskriva ärendet.

32 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om att vissa beslut av arrende- och hyresnämnd, bl.a. hyresnämnds beslut i fråga om skadestånd enligt 24 a § hyreslagen, får verkställas som lagakraftägande dom. Motsvarande måste naturligtvis också gälla hyresnämnds beslut om ersättning enligt 57 § hyreslagen och beslut om förskott på sådan ersättning enligt 60 § hyreslagen. Att hyresnämnds beslut i tvist om ersättning enligt 57 § hyreslagen vinner rättskraft framgår av 22 § nämndlagen. Av 60 § andra stycket hyreslagen framgår att fråga om förskott kan prövas på nytt.

Ikraftträdande m.m.

Lagen bör träda i kraft samtidigt med den föreslagna lagen om ändring i jordabalken, dvs. den 1 januari 1979. De nya bestämmelserna innefattar inte ändring i gällande ordning utan utgör tillägg till nuvarande bestämmelser föranledda av de föreslagna ändringarna i 12 kap. jordabalken. Särskilda övergångsbestämmelser behövs därför inte utan de nya bestämmelserna blir tillämpliga i den mån fråga som regleras i dem uppkommer efter ikraftträdandet.

6.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Vårt förslag att föra över prövningen av tvister om ersättning enligt 57 § hyreslagen från allmän domstol till hyresnämnd och bostadsdomstolen nödvändiggör en ändring i *13 § andra stycket,* som innehåller bestämmelser om vilka intresseledamöter som skall delta i olika slag av mål. De enda mål om lokalhyra, som bostadsdomstolen för närvarande har att pröva materiellt, är sådana som rör fråga enligt 36 § hyreslagen, dvs. överlåtelse av hyresrätt till lokal. 13 § andra stycket är utformat i enlighet härmed. Enligt förslaget skall i varje mål som rör lokalhyra den eller de intresseledamöter som företräder hyresgästers intressen ha särskild sakkunskap beträffande näringsidkande hyresgästers förhållanden. Förslaget innebär också ett klargörande av bostadsdomstolens sammansättning när det gäller den prövning av vissa processuella beslut av hyresnämnd, som rör lokalhyrestvist och som redan nu ankommer på domstolen.

Reservationer

1. Av Folke Berg[1]

A. Besittningsskyddsreglerna

Det indirekta besittningsskyddet har enligt min mening i praktiken verkat så som det av lagstiftarna 1968 var avsett att verka. Obilliga uppsägningar och tvister på marknaden är sällsynta. Vi har efter hyresregleringens avskaffande fått en i huvudsak balanserad lokalhyresmarknad med marknadsanpassade hyror. Hyreshöjningarna har hållit sig inom rimliga gränser. Den undersökning som redovisats från Stockholm visar att realhyresutvecklingen under perioden 1/10 1972 – 1/4 1977 varit negativ för de flesta områden; endast Norrmalm och Kungsholmen har haft en realvärdebeständig hyresutveckling. Det kan under ovan angivna förhållanden inte finnas skäl att väsentligt ändra regelsystemet.

Majoriteten uttalar sig för en fri prisbildning på lokaler och anser *att* ett helt säkert mått på en lokals marknadsvärde endast kan erhållas genom att den bjuds ut på öppna marknaden (vilket i princip förutsätter att den är ledig) *samt att* en riktig prisbildning bäst åstadkommes genom ett indirekt besittningsskydd med ersättning till hyresgästen för det fall hyresvärden visas ha krävt en hyra som överstigit vad lägenheten betingar vid ett utbud på öppna marknaden. I dessa synpunkter instämmer jag. Majoritetens förslag skulle emellertid enligt min mening i praktiken innebära en återgång till ett system i vilket myndighet i stor utsträckning bestämmer hyran; den eftersträvade fria prisbildningen går svårligen att förverkliga.

Hyresnämnden skall enligt förslaget, om medling misslyckas och part begär det, ”yttra sig om marknadshyran”. Denna prövning skall försiggå i ett skede då lokalen inte är ledig till uthyrning (i regel cirka ett år dessförinnan) och seriöst hyresanbud från tredje man nästan aldrig kan föreligga. Prövningen måste därför i regel ske på grundval av hyran för andra lokaler. Här ställs nämnden inför betydande svårigheter eftersom lokaler är av så skiftande karaktär vad avser utformning, läge m.m. Dessa svårigheter gör sig särskilt gällande såvitt avser butikslokaler. Det är exempelvis tämligen omöjligt för en myndighet att rätt gradera olika gators affärslägen, liksom olika delar eller sidor av gatan, bedöma det högre värde en hörnbutik kan ha i förhållande till en butik i ett mellanläge, att objektivt fastlägga värdeförhållandet mellan primärutrymmen närmast gatan och sekundärutrymmen djupare in i byggnadskroppen, värdet av en större skyltyta i förhållande till en mindre, busshållplatser och kommunikationers betydelse för omsättningen och dessa faktorers omräkning till penningbelopp etc.

Exempel på ojämnheter i den marknadsmässiga hyressättningen, beroende bl.a. på ovan nämnda faktorer, kan hämtas från så gott som varje

[1] Folke Berg, som avled 12.1.1978, hade före sin död uttryckt önskemål om att göra vissa mindre förtydliganden i sin reservation men fick inte tillfälle till detta.

tätort. Även i nybyggda affärscentra, där man kanske kunde förvänta en jämnare hyressättning med hänsyn till att lokalerna uppförts samtidigt och med i stort sett samma standard, är variationerna avsevärda. I ett centrum i Stockholmstrakten är exempelvis medelhyran kr 352:– per kvm, medan den högsta kvadratmeterhyran är kr 685:– (för en lokal om 122 kvm). För en närliggande lokal om 159 kvm är kvadratmeterhyran kr 393:–, medan för en annan närliggande lokal om 97 kvm kvadratmeterhyran är kr 297:–. Liknande variationer uppvisar centrumanläggningar i Göteborg och Malmö.

Trots den osäkerhet som på grund av det ovan anförda måste vidlåda hyresbedömningen skall hyresnämndens yttrande tillerkännas presumtionsverkan i en senare eventuell ersättningstvist: den i yttrandet angivna marknadshyran får frångås endast om det befinnes att marknadshyran rätteligen varit påtagligt högre eller lägre. Det blir ofta ogörligt för hyresvärden att visa att den verkliga marknadshyran varit påtagligt högre än den nämnden angett. Han kan visserligen i vissa fall kanske visa att han hyrt ut lokalen till tredje man för en viss hyra. Att denna är påtagligt högre än den nämnden angett är dock inte någon garanti för att han undgår ersättningsskyldighet.

Vid bestämmandet av marknadshyran skall nämligen bortses från hyresanbud eller hyresavtal som inte är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Detta är som ovan påvisats närmast omöjligt att säkert fastställa. I motiveringen för bestämmelsen anförs att det förekommer att företag, som bygger på kortsiktig spekulation, för att etablera sig i en attraktiv lokal erbjuder en hyra som ligger klart över ortens marknadshyra och är lönsamt ett eller annat år och därefter lägger ner verksamheten. Det måste emellertid i regel vara en närmast omöjlig uppgift för en hyresvärd, som utbjuder en attraktiv lokal, att avgöra om en hyresspekulant kan förväntas driva sin verksamhet ett par år eller längre tid. Rörligheten i hyresnivån, anpassningen till marknaden, kommer framför allt till synes just vid nyuthyrningar och nyetableringar. Ett nytt slag av verksamhet kan ofta bära en högre hyra än en föregående.

Ovan redovisade betänkligheter blir inte mindre av att förslaget även innebär att prövningen i ersättningsfrågan förs över till hyresnämnd. Nämnden har alltså att först ta ställning till marknadshyran i ett yttrande. Därefter kan samma fråga komma upp till prövning i en ersättningstvist. Förfarandet ligger mycket nära en ordning enligt vilken en myndighet gör en prövning av sitt eget beslut, d.v.s. är både första och andra instans.

En hyresnämnd som en gång yttrat sig över marknadshyran ställs i en orimligt svår situation t.ex. i det fall att hyresvärden visar sig ha hyrt ut lokalen till en hyra som ligger påtagligt över den av nämnden angivna marknadshyran. Nämnden kan som ett alternativ konstatera att den uppenbarligen haft fel vid första prövningen eftersom en högre hyra faktiskt sedermera utgått. I så fall kan effekten bli förödande för en hyresgäst, som — i förlitan på att nämnden behärskade konsten att bestämma marknadshyra — flyttat från lokalen på grund av att hyresvärden vidhållit ett hyreskrav som legat över det belopp nämnden stannat för. Den ersättning han på grund därav räknat med kommer nämligen under angivna förhållanden inte att utgå. Som andra alternativ kan nämnden vid prövning nummer två vidhålla att den hade rätt vid första prövningen. I så fall måste nämnden

också anse att den hyra som värden verkligen erhållit inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter.

Det torde kunna betraktas som mänskligt om nämnden vid sin prövning nummer två känner sig bunden av den första prövningen. Risken att så blir fallet är enligt min mening stor, varav följer mina farhågor för en återgång till myndighetsbestämda hyror. Det bör understrykas att systemet enligt min mening inte är godtagbart även om dessa farhågor skulle visa sig ogrundade. Som ovan antytts kan en hyresgäst som felaktigt förlitat sig på nämndens uttalande om marknadshyra och vidtagit dispositioner därefter drabbas av ett opåräknat ekonomiskt bakslag. Sådan risk finns inte i nuvarande system och inte heller i det alternativa förslag som nedan skisserats.

Att även prövningen av ersättningsbeloppets storlek enligt förslaget överförs från fastighetsdomstol till hyresnämnd inger också betänkligheter. Ersättningskraven kan röra sig om miljonbelopp och den bevisning som åberopas är ofta både vidlyftig och av svårbedömd ekonomisk karaktär. För sådana större mål är domstolsprocessen väl avpassad. Hyresnämnderna är däremot avsedda för ett snabbt och enkelt förfarande under tämligen fria former. Härtill kommer att frågor om t.ex. goodwill-ersättning, rörelseskada etc. har föga samband med och är tämligen artskilda de hyresrättsliga frågor nämnderna regelmässigt har att avgöra. Domstolarna har däremot större erfarenhet av mål av denna typ och har för övrigt att handlägga exakt samma slag av ersättningsfrågor i expropriationsmål. Övervägande skäl talar enligt min mening för att ersättningsfrågorna även fortsättningsvis handlägges i den vanliga domstolsprocessen.

Hyresnämndens beslut i ersättningsfrågan skall enligt majoritetens förslag kunna överklagas till bostadsdomstolen som tillika är sista instans. Eftersom beräkning av ersättning enligt 57 § hyreslagen skall ske enligt samma grunder som beräkning av rörelseskada enligt expropriationslagen, kommer man att få två självständiga prejudikatinstanser för helt likartade frågor. Expropriationsmålen skall nämligen alltjämt handläggas av de vanliga domstolarna med HD som högsta instans. En sådan konkurrens mellan prejudikatinstanser kan inte anses lämplig.

Ett ytterligare skäl mot ett överförande av dessa mål till hyresnämnd kan vara att part i hyresnämndsprocessen regelmässigt endast bär sina egna kostnader. Man kan på grund därav förvänta en ökad tillströmning av mål. Okynnesprocesser kan inte heller uteslutas.

Ett alternativt förslag

Huvudinvändningen mot de nuvarande reglerna har varit att en hyresgäst som sagts upp ofta befinner sig i ett visst förhandlingsunderläge därigenom att han har svårare än fastighetsägaren att få en riktig uppfattning om lokalens marknadsvärde. Detta förhållande kan enligt min mening motivera en översyn av medlingsförfarandet. Medlingen bör utformas på ett sådant sätt att parterna genom hyresnämndens medverkan ges bättre hjälp än för närvarande att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av sitt handlande.

Huvudprincipen vid medlingen är nu att förlika parterna. Det förekommer sällan att parterna för nämnden presenterar någon utredning avseende

anbud från tredje man eller ortsprisjämförelser. Det bud nämnden lägger fram vid medlingen blir därför ett rent förlikningsbud, som grundas på vad parterna i den aktuella tvisten kan tänkas vara beredda att acceptera.

Nämndens huvuduppgift vid medlingen skall naturligtvis även fortsättningsvis vara att söka förlika parterna. Ett förlikningsbud, som har till enda syfte att få parterna att träffa en uppgörelse, ger emellertid föga ledning åt den part, som känner osäkerhet om marknadshyrans riktiga nivå. Sådan ledning skulle parterna däremot få, om man föreskrev att nämndens medlingsbud dessutom skulle grundas på nämndens uppfattning om marknadsvärdet för lokalen.

Ett så upplagt medlingsförfarande skulle förutsätta viss utredning inför nämnden av utgående hyror för lokaler av någotsånär lika karaktär. Denna utredning och nämndens på grundval härav avgivna medlingsbud borde utgöra ett tillräckligt underlag för parternas bedömningar. Man kan utgå från att nämndens medlingsbud i allmänhet skulle komma att läggas till grund för förlikningar.

Nämndens förlikningsbud bör emellertid endast betraktas som en kvalificerad förhandlingshjälp åt parterna. Budet bör inte tillerkännas någon legal presumtionsverkan vid en senare ersättningsprocess.

De svårigheter som ovan utvecklats när det gäller att få ett grepp om marknadshyran för en viss lokal på grundval av hyran för "jämförliga lägenheter" är självfallet för handen även vid ett kvalificerat medlingsförfarande. Det spelar emellertid ingen större roll att så är fallet eftersom det inte är fråga om att bestämma en hyra utan om att avge ett medlingsbud grundat på parternas material och nämndens erfarenhet — med de brister i fråga om jämförlighet materialet kan ha.

Ett medlingsförfarande upplagt på sådant sätt skulle enligt min mening vara tillräckligt för att skapa en jämlikhet i förhandlingsläget.

Ett eventuellt yttrande från hyresnämnden om ersättningslägenhet i rivningsfallen bör på liknande sätt avges utan presumtionsverkan.

B. Hyresgästs återkallelse av medlingsansökan

Förslaget att hyresgäst skall ha rätt att återkalla sin ansökan om medling enligt 58 a § och därmed förta uppsägningen dess verkan innebär i realiteten en rätt för hyresgästen att återkalla en uppsägning för villkorsändring. Sådan återkallelserätt föreslås föreligga ända fram till dagen för hyrestidens utgång. Hyresvärden kan alltså ställas i den situationen att han inte förrän sista dagen av hyrestiden får vetskap om huruvida hyresgästen vill lämna lokalen eller fortsätta förhyrningen. Detta är enligt min mening en oacceptabel ordning. Hyresvärden bör få rimlig tid till sitt förfogande att ombesörja uthyrning av lokalen till annan hyresgäst för det fall att lokalen blir friställd. Hyresvärden torde visserligen enligt 59 § andra stycket ha möjlighet att utverka anstånd med avflyttningen. Utsikterna att erhålla ett sådant är dock ovissa. Det måste anses vara ett rimligt krav att hyresgästen i god tid före hyrestidens utgång bestämmer sig för om han skall flytta eller ej. Anses en regel om bestämd minimitid i det avseendet lagtekniskt olämplig, bör bestämmelsen om återkallelse utgå. Hyresvärden har, om han har gjort en missbedömning, ingen möjlighet att återkalla en uppsägning som skett i avsikt att uppnå ändring av hyresvillkoren.

C. Indexklausuler

Jag är ense med utredningens majoritet om att förbud mot indexklausuler för långtidsavtal inte bör införas och att ej heller någon legal begränsning av det belopp som skall undergå indexuppräkning bör uppställas. Jag motsätter mig emellertid också det föreslagna förbudet mot indexklausuler för ettårsavtal. Det är visserligen riktigt att parterna vid ettårsavtal kan undvara en klausul, eftersom de varje år kan avtala om hyresbeloppets storlek. Att årligen ha en hyresförhandling, vilket man i en inflationsekonomi torde bli nödsakad till, ligger dock knappast i parternas intresse. Om hyran inkl. indexuppräkningen vid något tillfälle skulle anses icke motsvara lokalens marknadsvärde har vardera parten årligen möjlighet att förhandla om ändrad hyra eller att göra en uppsägning för villkorsändring.

2. Av Sven Jansson

Jag har instämt i utredningens förslag om att hyresnämnden i medlingsärenden efter parts anfordran skall vara skyldig att upplysa parterna om vad som enligt nämndens uppfattning är skälig hyra.

Utredningsmajoritetens förslag, att hyresnämndens uttalande om skälig hyra skall tilläggas den föreslagna presumtionsverkan i en eventuell efterföljande ersättningstvist reserverar jag mig emellertid emot.

Skälet till min reservation är i korthet följande.

Nämndens huvuduppgift vid medlingen är, och skall enligt såväl utredningsmajoritetens som min mening också i fortsättningen vara, att förlika parterna. Majoriteten har gett uttryck för uppfattningen att dess förslag inte kan anses minska möjligheterna till förlikning. Jag har motsatt uppfattning. Tilläggs nämndens yttrande om marknadshyran den av majoriteten föreslagna presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist, föreligger enligt mitt förmenande en uppenbar risk för att parterna omedelbart profilerar sina ståndpunkter och drar fram allt material och alla argument som talar för den egna ståndpunkten. Detta kommer att ske i partens fullt naturliga strävan att slå vakt om sina intressen i en eventuell ersättningstvist. Också nämndens verksamhet kommer med den av majoriteten föreslagna ordningen med stor sannolikhet att helt riktas in på att med största möjliga säkerhet fastställa en hyra, som skall stå sig vid en senare prövning. Medlingen kommer härigenom att utveckla sig till en process i stället för att vara ett förlikningsförfarande. Parterna kommer under förfarandet inte att närma sig till utan fjärma sig från varandras ståndpunkter.

De nu andragna, negativa följderna av det föreslagna prövningsförfarandet vid medlingen undgår man, om man i stället nöjer sig med att låta nämnden, på det material som må finnas tillgängligt och på grundval av sin allmänna kännedom om lokalhyresmarknaden på orten, lägga sitt förlikningsbud med utgångspunkt från vad som kan anses vara skälig marknadshyra för den omtvistade lokalen. Ett sådant förlikningsbud ger parterna en betydligt bättre förhandlingshjälp än de för närvarande synes få. Enligt min mening behövs därutöver inte några särskilda incitament för att förmå parterna att träffa en uppgörelse i de fall en sådan är möjlig.

Bilaga 1

Av hyresnämnderna åren 1974 och 1975 handlagda ärenden om medling i lokalhyrestvist enligt 58 och 58 a § hyreslagen

Hyresnämnd	1 Avgjorda ärenden enl. 58 §		2 Avgjorda ärenden enl. 58 a §		S:a 1–2		Antal av ärendena under 1–2 som avskrivits på grund av							
							Förlikning		Misslyckad medling		Återkallelse efter ett el. flera smtr		Återkallelse i annat fall	
	74	75	74	75	74	75	74	75	74	75	74	75	74	75
Stockholm	345	320	1	2	346	322	48	41	41	28	109	114	148	139
Västerås	17	20	1	–	18	20	2	4	1	4	8	3	7	9
Örebro	23	13	–	–	23	13	1	4	6	9	14	–	2	–
Gävle	70	17	–	–	70	17	16	9	3	–	11	4	40	4
Linköping	5	6	2	–	7	6	1	2	3	–	1	–	2	4
Jönköping	18	13	1	–	19	13	7	4	1	2	5	3	6	4
Växjö	29	29	–	–	29	29	11	12	2	1	3	1	13	15
Malmö	96	154	–	–	96	154	30	47	8	22	17	27	41	58
Göteborg	116	129	–	–	116	129	18	8	9	11	36	54	53	56
Sundsvall	6	14	1	–	7	14	5	2	–	2	2	2	–	8
Umeå	12	5	–	–	12	5	1	–	–	1	1	1	10	3
Luleå	23	15	1	1	24	16	3	6	4	3	3	3	14	4
Hela riket	760	735	7	3	767	738	143	139	78	83	210	212	336	304

Vid fastighetsdomstol 1971–1975 anhängiggjorda och avgjorda mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen

Fastighetsdomstol	Anhängiggjorda mål						Avgjorda mål (därav avskrivna)					
	71	72	73	74	75	S:a	71	72	73	74	75	S:a
Stockholms tr	2	1	1	2	1	7	–	–	3	–	2	5
Uppsala tr	–	–	–	2	–	2	–	–	–	–	1 (1)	1 (1)
Eskilstuna tr	–	–	–	–	1	1	–	–	–	–	1 (1)	1 (1)
Linköpings tr	–	–	–	–	3	3	–	–	–	–	2 (2)	2 (2)
Jönköpings tr	–	–	–	–	2	2	–	–	–	–	1 (1)	1 (1)
Växjö tr	1	–	–	–	–	1	1 (1)	–	–	–	–	1 (1)
Möre och Ölands tr	–	1	–	1	2	4	–	1	–	1 (1)	2 (1)	4 (2)
Gotlands tr	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	0
Karlskrona tr	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	0
Kristianstads tr	–	1	1	–	–	2	–	–	2 (2)	–	–	2 (2)
Malmö tr	–	1	–	–	2	3	–	1 (1)	–	–	–	1 (1)
Halmstads tr	–	1	3	1	–	5	–	–	–	2 (1)	2 (1)	4 (2)
Göteborgs tr	–	–	1	–	1	2	–	–	–	1 (1)	1	2 (1)
Borås tr	–	–	1	–	–	1	–	–	–	1 (1)	–	1 (1)
Mariestads tr	–	1	–	–	–	1	–	1	–	–	–	1
Karlstads tr	1	1	–	–	–	2	1	–	–	1	–	2
Örebro tr	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	0
Västerås tr	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	0
Falu tr	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	0
Gävle tr	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	1	1
Sundsvalls tr	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	0
Jämtbygdens tr	–	–	1	–	–	1	–	–	1	–	–	1
Umebygdens tr	–	1	–	–	–	1	–	–	1	–	–	1
Luleå tr	–	2	–	–	–	2	–	1	2	–	–	3
Summa	4	10	8	6	12	40	2 (1)	4 (1)	9 (2)	6 (4)	13 (7)	34 (15)

Bilaga 3 Domar i ersättningsmål

Kort redogörelse för de domar i mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen som meddelats av fastighetsdomstol under tiden 1.1.1971—15.11.1976

1. 1971–04–30 Karlstads tr T 29/71
Frisör uppsagd på grund av större ombyggnad. Hyresgästen vägrade godta erbjuden ersättningslokal och yrkade ersättning med 10 000 kr. Tingsrätten fann den erbjudna lokalen skäligen böra godtas och ogillade ersättningstalan.

2. 1972–08–30 Luleå tr F 56/72 (HovR f Ö Norrl DT 2038/73)
Skinnvaruhandel uppsagd från butikslokal på grund av rivning. Ersättning yrkades med 139 100 kr. Fråga om likvärdig lokal erbjudits dels under byggnadstiden, dels i den nybyggda fastigheten. Tingsrätten fann att hyresvärden anvisat godtagbara ersättningslokaler och ogillade ersättningstalan.
Hovrätten fastställde tingsrättens domslut.

3. 1972–12–13 Mariestads tr T 229/72
Blomsterhandlare uppsagd från butikslokal på grund av rivning. Fastställelsetalan. Fråga om hyresgästen i det meddelande, som enligt dåvarande lydelse av 58 § inom tre veckor från uppsägningen skulle tillställas hyresvärden måste uttryckligen ange att han önskade behålla lägenheten. Frågan besvarad nekande, då det av omständigheterna framgick att hyresgästen inte var beredd att lämna lokalen utan ersättning. Ersättningsskyldighet ålagd eftersom hyresvärden inte enligt föreskrifterna i 58 § uppgett villkoren för fortsatt förhyrning eller skälen till vägrad förlängning.

4. 1973–02–09 Stockholms tr avd. 9 T 29/71
Innehavare av garagerörelse uppsagd och vägrad förlängning under påstående från hyresvärdens (ett allmännyttigt företag) sida dels att hyresgästen gjort sig skyldig till kontraktsbrott, dels att hyresvärden hade sådant behov av lokalerna att uppsägningen måste anses befogad (hyresvärden behövde lokalerna för lokalisering av felanmälingscentral och garagering av fastighetsservicebilar). Ersättning yrkades med 125 000 kr. Tingsrätten fann att hyresgästen ådragit sig vissa befogade anmärkningar från hyresvärdens sida men ansåg inte kontraktsbrotten motivera en uppsägning. Tingsrätten fann vidare bolagets behov av lokalerna vara

angeläget. Härefter konstaterade tingsrätten att hyresgästen inte åsamkats någon förlust genom uppsägningen. På grund härav och då bolaget hade ett berättigat intresse av att upplösa hyresförhållandet, lämnades ersättningstalan utan bifall.

5. 1973–05–03 Umeå tr F 51/72 (HovR f Ö Norrl 1974–06–07, T 62/73)
Advokatfirma uppsagd på grund av större ombyggnad. Ersättning begärd med 40 000 kr. Tingsrätten fann av hyresvärden anvisad ersättningslokal godtagbar och ogillade ersättningstalan.

I hovrätten slutligen endast fråga om rättegångskostnaden.

6. 1973–06–21 Jämtbygdens tr F 6/73
Innehavaren av Grand Hotell i Östersund uppsagd från lokalerna på grund av rivning. Ersättning begärdes med 275 000 kr., varav 270 000 kr. utgjorde hotellets beräknade saluvärde. Fråga om ersättningens storlek. Tingsrätten fann att ersättningen borde beräknas på grundval av en förväntad framtida nettoavkastning och bestämde ersättningen till 67 500 kr.

7. 1973–06–25 Stockholms tr avd. 9 T 450/71
Innehavaren av Värdshuset i Gustavsberg uppsagd från lokalerna och vägrad förlängning. Ersättning begärdes med 159 000 kr. beräknad på ett saluvärde av 200 000 kr. Ersättningsskyldighet medgiven. Fråga om ersättningens storlek. Tingsrätten fann inte visat att rörelsen hade högre värde än 100 000 kr. och bestämde efter vissa avdrag ersättningen till 59 000 kr.

8. 1973–07–03 Stockholms tr avd. 9 F 329/72
Tredskodom. Verkstadsbolag yrkade ersättning för mistad hyresrätt med 204 000 kr. Genom tredskodomen ogillades bolagets talan.

9. 1973–07–03 Luleå tr F 128/72
Frisör uppsagd på grund av rivning (samma fastighet som i mål nr 2). Ersättning begärdes med 35 000 kr. Tingsrätten fann ej styrkt att ersättningslokal anvisats av hyresvärden. Tingsrätten fann att rörelsens inventarier hade lägre värde än det påstådda och att good-will värde saknades. Ersättningen bestämdes till 3 000 kr.

10. 1973–07–03 Luleå tr F 129/72
Frukt- och konfektaffärsinnehavare uppsagd på grund av rivning (samma fastighet som i mål nr 2 och 9). Ersättning begärdes med 93 000 kr. Tingsrätten fann ej styrkt att ersättningslokal anvisats av hyresvärden. Vid bestämmande av ersättningen beaktade tingsrätten ett av hyresvärden till hyresgästen och dennes hustru lämnat erbjudande om anställning. Ersättningen fastställdes till 17 400 kr.

11. 1974–04–05 Karlstads tr F 122/72 (HovR f V Sverige 1974–10–08 T 113/74)
Vapenhandlare uppsagd och vägrad förlängning enär hyresvärden be-

hövde lokalen för inredning av tvättstuga med handikappanpassning m.m. Ersättning begärdes med 10 600 kr. Hyresvärdens underlåtenhet att i enlighet med dåvarande lydelse av 58 § hyreslagen lämna särskild underrättelse om skälen till vägran att förlänga hyresförhållandet ansågs ej ådraga hyresvärden ersättningsskyldighet, när dessa skäl genom tidigare förhandlingar var kända för hyresgästen. Tingsrätten fann vidare att hyresvärden haft så starka skäl för att upplösa hyresförhållandet att ersättningsskyldighet inte uppkommit. Talan ogillades.

I hovrätten förliktes parterna.

12. 1974–10–28 Möre och Ölands tr F 69/72 mellandom 73–09–10 (Göta HovR DT 52/74 Göta HovR DT 119/75)
Innehavare av livsmedelsaffär som sagts upp för bl.a. hyreshöjning vägrade godta villkoren för förlängning. Ersättning begärdes med 244 000 kr. I mellandomen fann tingsrätten rätten till ersättning förfallen, eftersom hyresgästen inte inom rätt tid meddelat hyresvärden att han önskade behålla lokalen.

Hovrätten fastställde tingsrättens mellandom.

Genom tilläggsstämning yrkade hyresgästen sedan ersättning på ny grund. Tingsrätten fann anspråket, som väckts mer än 2 år efter det hyresförhållandet upphört, preskriberat.

Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

13. 1974–11–27 Halmstad tr F 77/74 (HovR f V Sverige DT 33/75)
Innehavare av kombinerad bensinstation och marinverkstad uppsagd och vägrad förlängning enär hyresvärden (ett bensinbolag) i sin tur sagts upp av fastighetsägaren. Först fråga om avtal om återförsäljning av bensin m.m. från viss lokal utgjorde hyresavtal. Denna fråga besvarades jakande. Tingsrätten prövade genom mellandom fråga om ersättningsskyldighet förelåg. Med hänsyn till förhållandena fann tingsrätten att hyresvärden hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och förklarade att ersättningsskyldighet ej uppkommit. Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

14. 75–02–12 Gävle tr T 47/71 mellandom 71–12–03 (Svea HovR 3:DT 20/72 Svea HovR 11:DT 17/75)
Innehavare av matservering uppsagd på grund av ombyggnad av och ändrat brukningsändamål för lokalen. Frågan om ersättningsskyldighet förelåg avgjord genom mellandom. Tingsrätten fann inte visat att hyresvärden anvisat godtagbar ersättningslokal. Tingsrätten fann inte heller visat att hyresvärden haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Hyresvärden ålades därför ersättningsskyldighet.

Hovrätten fastställde mellandomens domslut.

Tingsrätten prövade därefter hyresgästens yrkande om ersättning med 87 700 kr. för intrång i rörelse och 1 200 kr. för flyttningskostnader. Tingsrätten ogillade yrkandet om ersättning för intrång i rörelse eftersom de inkomster hyresgästen faktiskt haft av annan verksamhet efter uppsägningen översteg de beräknade inkomsterna från matserveringen. Ersättning för flyttningskostnader utdömdes efter visst avdrag med 590 kr.

Hovrätten, som beräknade nettovinsten av serveringen till högre belopp än tingsrätten, utdömde ytterligare 11 200 kr. i ersättning.

15. 1975–02–21 Stockholms tr avd. 9 F 219/74 (Svea HovR 11:DT 2/76)
Innehavare av restaurang- och kioskrörelse på Solvalla travbana uppsagd och vägrad förlängning. Ersättning yrkades med 1 919 000 kr. Genom tidigare dom (NJA 1971 s. 129) hade fastslagits att hyreslagen var tillämplig på upplåtelseavtalet. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och gjorde gällande att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att förlängning inte kunde påfordras. Tingsrätten fann hyresvärden ersättningsskyldig och bestämde efter jämkning ersättningen till 650 000 kr.

Hovrätten, dit båda parter vädjat, fann ej skäl att jämka och bestämde ersättningen till 1 187 000 kr.

16. 1975–04–28 Stockholms tr avd. 9 F 741/73 (Svea HovR 12 DT 32/75)
Innehavare av sybehörsaffär uppsagd och vägrad förlängning under påstående om vissa kontraktsbrott. Ersättning begärdes med 82 000 kr. Tingsrätten fann uppsägningen obefogad. Ersättningen bestämdes till 20 000 kr.

Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

17. 1975–09–24 Halmstad tr F 14/75 (HovR f V Sverige 76–02–25, T 287/75)
Innehavare av lokal för inlämning av kemisk tvätt uppsagd på grund av rivning. Ersättning begärdes med 23 700 kr. Tingsrätten fann av hyresvärden anvisad ersättningslokal godtagbar och ogillade ersättningstalan.

Tingsrättens dom undanröjd efter återkallelse i hovrätten.

18. 1975–12–02 Stockholms tr avd. 9 F 184/74
Innehavare av mindre tobaksbutik i Stockholms City uppsagd och vägrad förlängning på grund av kontraktsbrott. Ersättning begärdes med 395 000 kr. Tingsrätten fann att hyresförhållandet inte varat 9 månader och ogillade ersättningstalan.

19. 1975–12–17 Göteborgs tr F 494/75 (HovR f V Sverige 77–03–03, T 35/76)
Verkstadsbolag uppsagt på grund av rivning. Ersättning begärd med 56 000 kr. Tingsrätten fann att hyresvärden anvisat godtagbar ersättningslokal och ogillade ersättningstalan.

Hovrätten fastställde tingsrättens domslut.

20. 1976–03–31 Möre och Ölands tr F 90/75
Frisör uppsagd från lokal på grund av rivning. Fastställelsetalan. Kontraktet innehöll en mer än 5 år gammal rivningsklausul. Med hänsyn till att rivningen fördröjts på grund av förhållanden som stod utanför hyresvärdens rådighet fann tingsrätten under hänvisning till rivningsklausulen att ersättning ej borde utgå.

21. 1976–04–01 Halmstads tr F 11/75 (HovR f V Sverige 77–05–04, T 143/76)
Konstnär uppsagd från en lokal, som han själv av ett f.d. svinhus färdigställt till ateljé och utställningslokal. Hyresvärden vägrade förlängning dels under åberopande av vissa kontraktsbrott, dels under påstående att han själv behövde förfoga över lokalen. Ersättning begärdes med 100 000 kr. varav 70 000 kr. för intrång i näring. Tingsrätten fann hyresvärden ersättningsskyldig. Ersättningen bestämdes till 31 000 kr., varav 10 000 kr. för intrång i näring. Hovrätten, dit hyresvärden vädjat, fastställde tingsrättens dom.

22. 1976–04–15 Stockholms tr avd. 10 F 384/75
Innehavare av ateljé för reklamfotografering uppsagd på grund av större ombyggnad. Ersättning begärdes med 44 000 kr. Tingsrätten fann att hyresvärden inte anvisat ersättningslokal. Under hänvisning till att hyresgästen själv på ett tidigt stadium löst sin lokalfråga och därför inte varit betjänt av lokalhänvisning ogillade tingsrätten ersättningsyrkandet.

23. 1976–04–21 Malmö tr F 47/75 (HovR ö Sk o Bl 77–02–25, T 140/76)
Innehavare av bilverkstad i Malmö uppsagd och vägrad förlängning eftersom hyresvärden själv önskade förfoga över lokalen. Ersättning begärdes med 35 000 kr., varav för intrång i verksamheten 20 000 kr. Tingsrätten fann inte visat att hyresvärden haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Yrkandet om ersättning för intrång i verksamheten ogillades och ersättningen bestämdes till 11 700 kr.
Hovrätten fann att hyresvärden fick anses ha haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och ogillade, med ändring av tingsrättens dom, hyresgästens talan.

24. 1976–05–14 Borås tr F 6:3/75
Innehavare av hotell- och restaurangrörelse uppsagd och vägrad förlängning på grund av rivning. Ersättning begärd med 110 000 kr. motsvarande rörelsens värde. Tingsrätten bestämde ersättningen till 80 000 kr.

25. 1976–11–12 Jönköpings tr F 69/75
Charkuterihandlare uppsagd på grund av rivning. Ersättning begärd med 127 500 kr., varav för inventarier 81 000 kr. och för good-will 40 000 kr. Tingsrätten fann inte visat att godtagbar ersättningslokal anvisats av hyresvärden. Ersättningen bestämdes till 10 000 kr., varav 5 000 kr. för inventarier. Yrkandet om good-will-ersättning lämnades utan bifall.

KUNGL. BIBL.
14 APR 1978
STOCKHOLM

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet
Hyresrätt 2. Lokalhyra. [8]

Socialdepartementet
Föräldrautbildning. [5]

Utbildningsdepartementet
Skolplanering och skolstorlek. Faktaredovisning och bedömningsunderlag. [4] Skolplanering och skolstorlek. Sammanfattning och slutsatser. [5]

Jordbruksdepartementet
1973 års skogsutredning. 1. Ny skogspolitik. [6] 2. Skog för framtid. [7]

Kommundepartementet
Kyrkoministerns stat—kyrka grupp. 1. Stat—kyrka. Ändrade relationer mellan staten och svenska kyrkan. [1] 2. Stat—kyrka. Bilaga 1. Kyrkans framtida organisation. [2] 3. Stat—kyrka. Bilaga 2—12. Utredningar i delfrågor. [3]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen

Statens offentliga utredningar 1978

Kronologisk förteckning

1. Stat–kyrka. Ändrade relationer mellan staten och svenska kyrkan. Kn.
2. Stat–kyrka. Bilaga 1. Kyrkans framtida organisation. Kn.
3. Stat–kyrka. Bilaga 2–12. Utredningar i delfrågor. Kn.
4. Skolplanering och skolstorlek. Faktaredovisning och bedömningsunderlag. U.
5. Föräldrautbildning. S.
6. Ny skogspolitik. Jo.
7. Skog för framtid. Jo.
8. Hyresrätt 2. Lokalhyra. Ju.

KUNGL. BIBL.
14 APR 1978
STOCKHOLM



LiberFörlag
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-03857-9

ISSN 0375-250X