

Ny hyreslag

Delbetänkande av
1989 års hyreslagskommitté

Ur KB:s samlingar

Digitaliserad år 2014



National Library
of Sweden

SOU

1991:86

Ny hyreslag

Delbetänkande av
1989 års hyreslagskommitté

SOU
1991:86





Statens offentliga utredningar

1991:86

Bostadsdepartementet

Ny hyreslag

Delbetänkande av 1989 års hyreslagskommitté
Stockholm 1991



SOU och Ds kan köpas från Allmänna Förlaget, som också på uppdrag av regeringskansliets förvaltningskontor ombesörjer remissutsändningar av dessa publikationer.

Adress: Allmänna Förlaget
Kundtjänst
106 47 Stockholm
Tel 08/739 96 30
Telefax: 08/739 95 48

Publikationerna kan också köpas i Informationsbokhandeln, Malm Morgsgatan 5, Stockholm.

NORSTEDTS TRYCKERI AB
Stockholm 1991

ISBN 91-38-10889-5
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

Den 28 september 1989 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillkalla en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppdrag att se över hyreslagstiftningen. Departementschefen förordnade med stöd av detta bemyndigande justitierådet Johan Lind att fr.o.m. den 8 november 1989 vara kommitténs ordförande. Som övriga ledamöter i kommittén förordnades fr.o.m. samma dag riksdagsledamöterna Birger Andersson, Hans Göran Franck, Maj-Inger Klingvall och Jan Sandberg. Kommittén antog namnet 1989 års hyreslagskommitté.

Som experter förordnades fr.o.m. den 8 november 1989 förbundsjuristen Siv Ann Andermyr, förbundsjuristen Eila Andersson, vice verkställande direktören Christer Bergström, hovrättsassessorn Bengt Billquist, språkexperten Barbro Ehrenberg-Sundin, förbundsjuristen Leif Holmqvist och hovrättslagmannen Inge Lindqvist.

Hovrättsassessorn Lars Sjöström förordnades att fr.o.m. den 1 januari 1990 vara sekreterare åt kommittén. Som biträdande sekreterare förordnades fr.o.m. den 1 december 1990 hovrättsassessorn Ingela Fridström.

Vi får härmed överlämna vårt delbetänkande Ny hyreslag. Till delbetänkandet har fogats en reservation av Jan Sandberg och ett särskilt yttrande av Birger Andersson. Vi har funnit lämpligt att experterna inte avger några särskilda yttranden. Återstående delar av utredningsuppdraget skall redovisas i ett slutbetänkande.

Stockholm i november 1991

Johan Lind

Birger Andersson

Hans Göran Franck

Maj-Inger Klingvall

Jan Sandberg

/Lars Sjöström

/Ingela Fridström

Innehåll

Sammanfattning	9
Författningsförslag	13
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	13
1 kap. hyreslagen Inledande bestämmelser	13
2 kap. hyreslagen Bostadshyresavtalets ingående	15
3 kap. hyreslagen Hyrestid för och tillträde till bostadslägenheten	16
4 kap. hyreslagen Bostadshyran	16
5 kap. hyreslagen Bostadslägenhetens standard vid tillträdet m.m.	19
6 kap. hyreslagen Bostadslägenhetens standard efter tillträdet och vidare under hyrestiden m.m.	22
7 kap. hyreslagen Hyresgästens användning av bostadslägenheten	24
8 kap. hyreslagen Hyresvärdens tillträde till bostadslägenheten m.m.	29
9 kap. hyreslagen Uthyrning av bostadslägenheten i andra hand m.m.	30
10 kap. hyreslagen Ändring av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheten	31
11 kap. hyreslagen Återbetalning av överhyra för vissa bostadslägenheter	34
12 kap. hyreslagen Överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet m.m.	35
13 kap. hyreslagen Förverkande av hyresrätten till en bostadslägenhet	37
14 kap. hyreslagen Uppsägning av hyresavtalet för en bostadslägenhet m.m.	39
15 kap. hyreslagen Rätten att få hyresavtalet förlängt vid uppsägning från en bostadslägenhet (besittningsskydd)	43
16 kap. hyreslagen Allmänna bestämmelser om lokaler	46
17 kap. hyreslagen Lokalhyresgästens rätt till ersättning om hyresförhållandet upphör efter uppsägning (besittningsskydd)	51
18 kap. hyreslagen Särskilda bestämmelser för bostadslägenheter och lokaler	54
19 kap. hyreslagen Förfarandet i hyrestvister	57
2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	61
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol	70
4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	72
5 Förslag till lag om ändring i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning	73
6 Förslag till lag om ändring i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet	74

7	Förslag till lag om ändring i lagen (1936:320) om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter	75
8	Förslag till lag om ändring i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister	76
9	Förslag till lag om ändring i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet	77
10	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	78
11	Förslag till lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt	81
12	Förslag till lag om ändring i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt	82
13	Förslag till lag om ändring i prisregleringslagen (1989:978)	84
1	Inledning	85
2	Dröjsmål med betalning av hyra	87
2.1	Oroväckande många hyresgäster förlorar sin bostad på grund av bristande hyresbetalning	88
2.2	De nuvarande reglerna är för stränga mot bostadshyresgäster	90
2.3	Ett nytt förfarande i tre steg när bostadshyresgästen inte betalar hyran i rätt tid	91
2.4	Regler om verkan av upprepade betalningsförsummelser behålls	95
2.5	Nya regler också i fråga om hyra för lokaler	97
3	Störningar i boendet	99
3.1	Skyddet mot störningar i boendet bör förbättras	99
3.2	Nya regler i hyreslagen anknyter till hälsoskyddsbestämmelserna	100
3.3	En framträdande roll för socialnämnden	102
3.4	Snabb handläggning vid hyresnämnden	103
4	Förbudet i hyreslagen mot särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet	105
4.1	Utgångspunkten för bedömningen av villabytesfallen	105
4.2	En dom från högsta domstolen	106
4.3	Ingen ändring av straffbestämmelsen	107
4.3.1	Villabytesfallen	107
4.3.2	Ersättning för att ett bostadshyresförhållande skall upphöra	109

5	Avstående från besittningsskydd	111
5.1	Avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet	111
5.1.1	De nuvarande förhållandena	111
5.1.2	Besittningsskyddet skall kunna prövas	114
5.1.3	Prövning av besittningsskyddet, inte i förhand, utan i efterhand	115
5.1.4	Snabbare förfarande vid hyresnämnden	118
5.1.5	Närmare om efterhandsprövningen av besittningsskyddet	118
5.2	Avstående från besittningsskydd till lokal	125
6	Andrahandsuthyrning	127
6.1	De nuvarande förhållandena	127
6.2	Tillstånd bör ges för vissa kortare andrahandsuthyrningar	129
7	Byte av bostad	133
7.1	Treårsspärren slopas	133
7.2	Lagregeln om att den nya bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för gamla skulder slopas	134
7.3	Villabytesfallen ger inte anledning att ändra bestämmelsen om hyresgästens rätt att byta bostad	138
8	Åtgärdsföreläggande	141
8.1	Åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist	141
8.2	Åtgärdsföreläggandes giltighet mot ny fastighetsägare	143
9	Kopplade avtal	145
10	Handläggningen av hyrestvister m.m.	149
10.1	Initiativrätt i förlängningstvister	149
10.2	Interimistiska beslut om ändring av hyran	152
10.3	Fullföljdsförbud med ventil i ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning	156
10.4	Flera nya ärendekategorier tillförs hyresnämnderna	159
10.5	Konsekvenserna av förslagen för domstolar och hyresnämnder	161
11	Den språkliga översynen av hyreslagen	167

12	Specialmotivering	171
12.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	171
12.2	Förslaget till lag om ändring i nämndlagen	241
12.3	Förslaget till lag om ändring i lagen om bostadsdomstol	255
12.4	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen	256
12.5	Förslaget till lag om ändring i lagen om betalnings- föreläggande och handräckning	256
12.6	Förslaget till lag om ändring i lagen om nedsättning av pengar hos myndighet	259
12.7	Förslaget till lag om ändring i lagen om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter	260
12.8	Förslaget till lag om ändring i lagen om rättegången i arbets- tvister	260
12.9	Förslaget till lag om ändring i lagen om medbestämmande i arbetslivet	260
12.10	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen	260
12.11	Förslaget till lag om ändring i lagen om försöks- verksamhet med kooperativ hyresrätt	260
12.12	Förslaget till lag om ändring i lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt	261
12.13	Förslaget till lag om ändring i prisregleringslagen	261
	Reservation	263
	Särskilt yttrande	265
Bilaga 1	Kommittédirektiven	267
Bilaga 2	Sammanställning över paragraferna i den gamla och den nya hyreslagen Den gamla hyreslagen jämförd med den nya	279
	Den nya hyreslagen jämförd med den gamla	285
Bilaga 3	Förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning De nuvarande reglerna	291
	Bakgrunden till de nuvarande reglerna	294
Bilaga 4	Förverkande av hyresrätt på grund av störningar i boendet m.m. De nuvarande reglerna	299
	Bakgrunden till de nuvarande reglerna	301
Bilaga 5	Uppgifter om antalet lagföringar för brott mot 65 § hyreslagen åren 1973–1989	303
Bilaga 6	Uppgifter om avgjorda ärenden hos samtliga hyresnämnder år 1990	305

Sammanfattning

Vår uppgift är att se över hyreslagstiftningen. I direktiven för vårt uppdrag nämns särskilt vissa frågor om ändring av hyreslagen. Det framförs också att det är önskvärt att göra en språklig översyn av hyreslagen. Vidare redovisas i direktiven behovet av att utreda vissa frågor inom annan hyresrättslig lagstiftning, främst hyresförhandlingslagen, bostadsförvaltningslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Vi har funnit det ändamålsenligt att först behandla de frågor som rör hyreslagen och den språkliga översynen av den lagen. Till följd därav presenteras nu delbetänkandet Ny hyreslag. De problem som kan finnas i fråga om annan hyresrättslig lagstiftning kommer att behandlas i vårt slutbetänkande, som vi räknar med att lämna före 1992 års utgång.

Vi lämnar i detta betänkande förslag till lagändringar på en rad olika punkter.

Till en början föreslår vi således omfattande ändringar i de nuvarande bestämmelserna om *förverkande av hyresrätten till en bostadslägenhet på grund av bristande hyresbetalning*. Vi anser att dessa bestämmelser är för stränga mot bostadshyresgäster och därför bör ändras. Förslaget torde bidra till att minska antalet avhysningar. En hyresgäst kan nämligen enligt förslaget förlora sin bostad först efter ett förfarande i tre steg.

Det första steget inleds efter förfallodagen med att hyresvärden påminner hyresgästen om att hyran skall betalas. Det första steget varar i en vecka.

Det andra steget tas genom att hyresvärden meddelar hyresgästen att hyresrätten förverkas om inte hyran betalas. I detta skede kopplas socialnämnden in. Socialnämnden och hyresgästen får tre veckor på sig. En nyhet är att det skall räcka med att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran för att hindra att hyresrätten förverkas.

Det tredje steget kan hyresvärden ta om hyresrätten är förverkad. Hyresvärden får en månad på sig att säga upp hyresgästen. Om hyresgästen inte flyttar frivilligt, kan avhysningsfrågan prövas vid hyresnämnden där medling först sker. Vidare får hyresnämnden möjlighet att med stöd av en särskild regel, som vi kallar för ventilregeln, besluta att hyresgästen trots allt inte skall avhysas. Detta ger större möjligheter att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Vi föreslår att förfarandet i tre steg införs också i fråga om *hyra för lokaler*. För dessa fall föreslår vi dock att tidsfristen i det andra steget bestäms till två veckor. Vidare skall enligt förslaget bestämmelser om socialnämnden och ventilregeln inte gälla i lokalhyresförhållanden.

Vi lämnar också flera förslag som syftar till att förbättra skyddet mot *störningar i boendet*. En viktig tanke bakom förslaget är också att ta vara på möjligheter att lösa störningsproblem på annat sätt än genom avhysning.

Vi föreslår således att hyreslagen tillförs en särskild reglering om när hyresrätten förverkas på grund av störningar i boendet. Reglerna knyter an till hälsoskyddsbestämmelserna. Socialnämnden skall enligt förslaget ha en mer framträdande roll än för närvarande när det förekommer störningar i boendet. Enligt förslaget kan hyresrätten normalt inte förverkas förrän socialnämnden fått tre veckor på sig att agera.

Vi föreslår en särskild regel för mycket grava störningsfall. I sådana fall skall hyresvärden ha rätt att direkt säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Den rättsliga prövningen av störningsfrågor skall enligt förslaget ske vid hyresnämnden. Handläggningen där skall enligt lag ske med särskild skyndsamt. Vi föreslår också att hyresnämndens beslut om avhysning av en störande hyresgäst skall kunna verkställas omedelbart.

I betänkandet behandlar vi vidare *villabytesfallen*, dvs. den situationen att en hyresgäst byter bostad med en villaägare och får förvärva villan till ett lägre pris än han skulle ha behövt betala om han inte lämnat hyresrätten i byte. Vi lämnar dock inte något förslag till ändring av straffbestämmelsen i 12 kap. 4 § (65 § nuvarande hyreslagen).

Vi föreslår också att man slopar nuvarande lagregler om verkan av särskilda överenskommelser om *avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet*. Enligt vårt förslag kommer bostadshyresgästens besittningsskydd att kunna prövas i efterhand enligt förlängningsreglerna i 15 kap. 2 § (46 § nuvarande hyreslagen).

Vårt förslag medför att bestämmelserna om bostadshyresgästens besittningsskydd får större genomslagskraft i praktiken. En prövning av besittningsskyddet enligt förlängningsreglerna vilar nämligen på ett säkrare underlag än den mycket summariska förhandsprövning som nu görs av om en överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall godkännas. Förslaget minskar därför risken för att hyresgäster lider rättsförluster.

Vid korttidsuthyrning kommer hyresvärdarna alltjämt att kunna försäkra sig om att en hyresgäst blir skyldig att flytta vid hystidens utgång. Vi föreslår också regler för att påskynda det rättsliga förfarandet. Med hänsyn härtill och de ändringar vi föreslår i förlängningsreglerna bör det inte uppstå någon större risk för att i och för sig tillgängliga lägenheter undandras från bostadsmarknaden.

Hyresnämnderna kommer således enligt förslaget inte längre att belastas med ärenden om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet.

För att en hyresgäst enligt nuvarande regler skall få *tillstånd till andrahandsuthyrning* krävs bl.a. att han under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet. Vi föreslår att detta krav slopas för bostadshyresgäster. Enligt

förslaget skall det således räcka med att hyresgästen har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin bostad i andra hand och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Vårt förslag medför alltså att bostadshyresgäster i vissa situationer får större möjligheter att hyra ut i andra hand.

Med lagändringen vill vi främst åstadkomma att tillstånd till en kortare tids andrahandsuthyrning ges till en hyresgäst som avser att inleda ett samboförhållande eller ingå äktenskap.

För att andrahandshyresmarknaden inte skall bli för omfattande föreslår vi att ett tillstånd till andrahandsuthyrning alltid skall begränsas till viss tid. Ett tillstånd bör normalt inte ges för mer än ett års andrahandsuthyrning. När hyresgästen vill hyra ut i andra hand för att inleda ett sammanboende med någon bör det enligt vår mening räcka med sex månader.

När det gäller *bostadshyresgästens bytesrätt* föreslår vi att treårsspärren slopas. Det betyder att den nuvarande begränsningen av bytesrätten bortfaller för bostadshyresgäster som fått lägenheten genom byte och innehaft den i mindre än tre år. Vi föreslår också att lagregeln om att den nya bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för gamla skulder slopas. Det skall dock enligt förslaget vara möjligt att avtala om att den nya hyresgästen skall svara för gamla hyresskulder. Vi anser att villabytesfallen inte ger anledning att ändra bestämmelsen om hyresgästens rätt att byta bostad.

Vi föreslår att regeln om *åtgärdsföreläggande* ändras så att ett föreläggande kan meddelas även vid ursprungliga brister. Vi har i denna del övervägt ett förslag om att ett åtgärdsföreläggande och därmed förenat löpande vite skall vara giltigt mot en ny fastighetsägare. Vi anser dock att förslaget inte bör genomföras.

Vi har även behandlat andra frågor utan att finna skäl att föreslå lagändringar. Det gäller frågan om det är oskäligt att ett hyresavtal kopplas ihop med ett avtal om biluppställningsplats när hyresgästen saknar bil. Vidare frågan om hyresgästen bör kunna ta initiativ till en förlängningstvist. Och slutligen också frågan om hyresnämndens möjlighet att meddela interimistiska beslut om hyresändring.

För vissa fall där det nu inte går att överklaga hyresnämndens beslut föreslår vi en regel som tillåter nämnden att göra beslutet överklagbart, om nämnden finner särskilda skäl att tillåta det därför att det kan antas vara av vikt för rättstillämpningen att bostadsdomstolen prövar sådana ärenden. Förslaget tar sikte på förbudet att överklaga ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning.

Enligt förslaget tillförs alltså hyresnämnderna vissa ärenden om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad, nämligen i fall av bristande hyresbetalning och störningar i boendet. Som en följd av det anser vi att nämnderna bör få pröva frågor om betalningsskyldighet för hyra i de fall det är lämpligt med hänsyn till bl.a. utredningen. Vidare bör det ankomma på

nämnderna att pröva avhysningsfrågan oavsett vilken grunden är för förverkandet. Förslaget i denna del gäller både bostadslägenheter och lokaler.

I betänkandet behandlar vi också konsekvenserna av förslagen för hyresnämnderna och domstolarna. Vi redovisar slutligen tankarna bakom den språkliga översynen av hyreslagen.

Vi föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 1993.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Häriigenom föreskrivs att 12 kap. jordabalken skall ha följande lydelse.

12 kap. Hyra (hyreslagen)

1 kap. Inledande bestämmelser

För vilka avtal gäller hyreslagen?

1 § Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) skall tillämpas på sådana avtal som avser rätten att mot ersättning använda hus eller delar av hus. Det som hyrs ut utgör en lägenhet.

Om avtalet även innefattar upplåtelse av jord som skall användas tillsammans med lägenheten, skall hyreslagen tillämpas på avtalet under förutsättning att jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Hyreslagen skall också tillämpas när en lägenhet hyrs ut genom anställningsavtal eller avtal i anslutning till ett sådant avtal. Om ett anställningsavtal har samband med både uthyrning av en bostadslägenhet och upplåtelse av jord, skall hyreslagen tillämpas under förutsättning att uthyrningen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden och anställningsavtalet inte har ringa betydelse.

Vad menas med bostadslägenhet och lokal?

2 § Med bostadslägenhet avses en lägenhet som hyrs ut för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Kan hyreslagen avtalas bort?

3 § Villkor i hyresavtal som strider mot en bestämmelse i hyreslagen gäller inte mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om inte annat anges i lagen.

4 § Om ett hyresavtal omfattar fler än tio bostadslägenheter som hyresgästen skall hyra ut i andra hand (blockuthyrning), får parterna avtala om villkor som strider mot vad som sägs i hyreslagen om bostadslägenheter, under förutsättning att villkoren inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning.

Sådana villkor som avses i första stycket gäller endast om de godkänts av hyresnämnden. Något godkännande behövs dock inte när hyresvärden är staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktieföretag som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun.

5 § Villkor i kollektivavtal i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om villkoren strider mot hyreslagens bestämmelser i

9 kap. 2 § (upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand),

10 kap. 1, 2, 4 och 8–13 §§ (prövning av hyresvillkoren för en bostadslägenhet),

11 kap. (återbetalning av överhyra och fastställande av hyra för en bostadslägenhet),

12 kap. 2, 3 och 7–9 §§ (övergång av hyresrätten genom arv, bodelning m.m. och överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet),

14 kap. 3 § (hyresvärdens åtgärder vid tvist om ett bostadshyresavtals förlängning),

14 kap. 4 § (uppsägningstid för en bostadslägenhet),

14 kap. 15–16 §§ (hyresvärdens åtgärder vid tvist om ett bostadshyresavtals förlängning),

15 kap. 2–15 §§ (besittningsskydd för en bostadshyresgäst),

16 kap. 17 § (upplåtelse av en lokal i andra hand),

16 kap. 18 § (övergång av en lokal genom arv, bodelning m.m.),

16 kap. 23–24 §§ (uppsägningstid för en lokal), eller

18 kap. 7 § (skiljeavtal).

Vad som sägs i första stycket gäller endast om kollektivavtalet på arbetspartens sida har slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetspartens organisation.

6 § Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i 5 § får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetspartens organisation sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet, och

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 10 kap. 4–7 §§ hyreslagen.

Kan hyresvillkor bestämmas genom kollektiv förhandling?

7 § I fråga om bostadslägenheter kan det på grundval av en förhandlingsordning föras förhandling om hyresförhållanden och ingås förhandlingsöverenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare som hyresvärden är medlem i, och å andra sidan en hyresgästorganisation. En förhandlingsordning kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnden.

En förhandlingsklausul i ett hyresavtal är en bestämmelse genom vilken en hyresgäst är bunden av sådana bestämmelser om hyra eller annat hyresvillkor som det träffats förhandlingsöverenskommelse om på grundval av en förhandlingsordning.

Bestämmelser om förhandlingsklausul, förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse och deras verkningar finns i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Vilka sambor omfattas av hyreslagens bestämmelser?

8 § Vad som sägs i hyreslagen om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden eller där två ogifta personer bor tillsammans i ett homosexuellt förhållande.

Vilka bestämmelser i hyreslagen gäller bostadslägenheter och vilka gäller lokaler?

9 § Bestämmelserna i 2–15 kap. hyreslagen gäller bostadslägenheter. Bestämmelserna i 16–17 kap. hyreslagen avser lokaler. I 18–19 kap. hyreslagen finns bestämmelser som gäller för såväl bostadslägenheter som lokaler.

2 kap. Bostadshyresavtalets ingående

Hur ingås ett hyresavtal?

1 § Hyresavtal kan vara muntliga eller skriftliga. Skriftligt hyresavtal (hyreskontrakt) skall upprättas om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyreskontrakt upprättats och träder någon på lagligt sätt i hyresgästens ställe, skall detta anmärkas på kontraktet på begäran av den gamla eller den nya hyresgästen eller av hyresvärden.

Sker ändring av eller tillägg till villkoren i ett hyreskontrakt, skall detta enligt 7 kap. 8 § tredje stycket denna balk anmärkas på kontraktet, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Får särskild ersättning begäras för uthyrningen av en lägenhet?

2 § Uppställer någon uppsåtliga villkor om särskild ersättning för att hyra ut en lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall han dock inte dömas till straff.

3 § Är brottet enligt 2 § grovt, skall gärningsmannen dömas till fängelse i högst två år. Vid bedömning av om brottet är grovt skall domstolen särskilt beakta om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen på annat sätt i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

4 § Villkor som avses i 2 § är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.

3 kap. Hyrestid för och tillträde till bostadslägenheten

För hur lång tid gäller hyresavtalet?

1 § Hyresavtal gäller tills vidare, om inte bestämd tid har avtalats.

När skall hyresgästen få tillträde till lägenheten?

2 § Hyresgästen skall få tillträde till lägenheten senast klockan 12 på den överenskomna tillträdesdagen, om inte annan tid har avtalats.

Infaller den överenskomna tillträdesdagen på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall hyresgästen få tillträde till lägenheten nästa vardag senast klockan 12, om inte annat avtalats.

Vad gäller om lägenheten inte är utrymd när den skall tillträdas?

3 § Har den som skall flytta inte utrymt lägenheten i rätt tid, har hyresgästen rätt till skälig sänkning av hyran för den tid han inte kan använda lägenheten eller en del av den.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet, om hyresvärden inte ser till att lägenheten kan tillträdas genast efter det att han fått meddelande om att tillträdet hindrats av att lägenheten inte varit utrymd. Uppsägning får dock ske endast om hindret är av väsentlig betydelse. Sedan hyresvärden undanröjt hindret får avtalet inte sägas upp.

Hyresgästen har rätt till skadestånd, om hyresvärden inte visar att hindret inte beror på hans försummelse.

4 kap. Bostadshyran

Hur skall hyrans storlek vara bestämd?

1 § Hyran skall bestämmas till ett visst belopp i hyresavtalet. Beloppet skall anges i hyreskontraktet om sådant upprättas. Om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresbeloppet i stället bestämmas och anges i en förhandlingsöverenskommelse.

Ersättningen för kostnader som avser uppvärmning, varmvatten, elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp behöver inte vara bestämd till ett visst belopp,

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och grunden för beräkningen av ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,
2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus, eller
3. om kostnaderna skall betalas av hyresgästen efter individuell mätning.

2 § Hyran för en lägenhet som hyrs ut i andra hand eller som hyrs ut av någon som innehar lägenheten med bostadsrätt, får, trots bestämmelserna i 1 §, knytas till den hyra eller årsavgift som den som hyr ut betalar.

3 § Om hyran inte angetts enligt 1 §, skall den betalas med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

4 § Bestämmelser om att avtal om hyresbeloppets storlek i vissa fall är ogiltiga när förhandlingsordning gäller finns i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelser om prövning av hyrans storlek och om återbetalning av överhyra i vissa fall finns i 10 och 11 kap. hyreslagen.

När och hur skall hyran betalas?

5 § Hyran skall betalas vid de tidpunkter som avtalats. Hyra som beräknas för månad eller längre tid får, oavsett vad som avtalats, betalas per månad senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Detta gäller dock inte hyra för den första kalendermånaden under hyresförhållandet som skall betalas vid den tidpunkt som avtalats.

Om avtal inte träffats om när betalningen av hyran skall ske, skall den betalas i förskott

1. senast sista vardagen före varje kalendermånads början, eller
2. när hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid som hyran beräknas för.

6 § Om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor, anses hyresvärden ha fått hyran vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor, anses hyresvärden ha fått hyran när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

7 § Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som hyresvärden lämnat meddelande om till hyresgästen. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Skall hyran betalas till en adress utomlands, är hyresvärden skyldig att betala de särskilda kostnader detta medför.

Vad kan hända om hyresgästen dröjer med hyresbetalningen?

8 § Har hyresgästen inte betalat hyran när hyresbeloppet förfaller till betalning, kan hyresrätten förverkas och hyresvärden få rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart enligt vad som föreskrivs i 9–12 §§. Detta gäller dock inte hyra som den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte är skyldig att betala enligt 12 kap. 11 § andra stycket hyreslagen.

Om hyresavtalet har sagts upp på grund av förverkande, kan hyresgästen komma att avhysas från lägenheten enligt 13 kap. 5–6 §§ hyreslagen.

9 § Hyresvärden skall skriftligen påminna hyresgästen om den förfallna hyran samt ge hyresgästen tillfälle att inom en vecka betala hyran. Påminnelsen skall innehålla uppgift om det förfallna beloppet och om ett postgirokontor eller bankkonto till vilket betalningen kan ske.

Påminnelsen anses ha skett när den skickas med posten till hyresgästens vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

10 § Har den förfallna hyran inte betalats i enlighet med påminnelsen, får hyresvärden inleda ett förfarande för att skilja hyresgästen från lägenheten. Det måste ske inom tre månader från den dag då hyran förföll till betalning.

11 § Hyresvärden skall inleda förfarandet genom att i ett skriftligt meddelande till hyresgästen ange att hyresavtalet kan komma att sägas upp att upphöra omedelbart, om inte hyresgästen inom tre veckor betalar den förfallna hyran. En kopia av meddelandet skall samma dag skickas till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Meddelandet skall innehålla uppgift om det hyresbelopp som skall betalas, vilken dag betalning senast skall ske samt till vilket postgirokonto eller bankkonto betalningen kan göras.

Skickas meddelandet till hyresgästen i rekommenderat brev till den adress som anges i 9 § andra stycket, börjar fristen på tre veckor att löpa när brevet avlämnas för postbefordran.

12 § Har den förfallna hyran inte betalats i enlighet med meddelandet, är hyresrätten förverkad och hyresvärden får inom en månad från den i meddelandet angivna betalningsdagen säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Skickas uppsägningen i rekommenderat brev till den adress som anges i 9 § andra stycket, anses den ha skett när brevet avlämnas för postbefordran.

Har socialnämnden, inom tidsfristen enligt meddelandet till hyresgästen, skriftligen meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran, förverkas inte hyresrätten enligt första stycket.

13 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

14 § Även om hyresvärden inte har sagt upp hyresavtalet i enlighet med 12 §, kan frågan om betydelsen av bristande hyresbetalning prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Försummelsen kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs.

När får deposition av hyran ske och hur går den till?

15 § Hyresgästen får hos länsstyrelsen deponera det belopp av hyran som han anser sig inte behöva betala därför att han menar att han har

1. rätt till sänkning av hyran enligt bestämmelserna i hyreslagen,
2. rätt till skadestånd enligt bestämmelserna i hyreslagen,
3. rätt till ersättning för avhjälpande av skada och annan brist enligt bestämmelserna i hyreslagen,
4. någon annan motfordran hos hyresvärden, oberoende av om den har sin grund i hyresförhållandet, eller

5. rätt att betala ett annat hyresbelopp än det hyresvärden vill att han skall betala då hyresbeloppet inte är bestämt i avtalet.

Deposition av hyra kan även under vissa förutsättningar ske enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

16 § När hyresgästen deponerar ett belopp enligt hyreslagen skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet. Han skall också ställa skälig pant eller borgen för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet. Länsstyrelsen skall bestämma vilken pant eller borgen som är skälig.

17 § Länsstyrelsen skall utan dröjsmål meddela hyresvärden i rekommenderat brev att deposition har skett enligt 15 § första stycket.

Länsstyrelsen skall också utan dröjsmål sätta in det deponerade beloppet i bank mot ränta. Röntan skall betalas till den som får beloppet utbetalt.

18 § Visar hyresvärden inte inom tre månader från det att beloppet förfallit till betalning och meddelande om depositionen sänts till honom att han kommit överens med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan om detta mot hyresgästen, har hyresgästen rätt att få tillbaka beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom den angivna tiden, får beloppet inte betalas ut förrän hans talan blivit slutligt avgjord.

19 § Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden inte göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till honom.

20 § Beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas i hovrätten genom besvär.

5 kap. Bostadslägenhetens standard vid tillträdet m.m.

Vilken standard skall lägenheten ha vid tillträdet?

1 § Hyresvärden skall se till att lägenheten vid den tidpunkt då hyresgästen får tillträda den (tillträdet) har en sådan standard att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar som bostad (god boendestandard). Har lägenheten hyrts ut även för annat ändamål än bostad, skall den ha en sådan standard att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för detta ändamål (lämplig standard).

Avtal får träffas om att lägenheten skall ha lägre standard, om

1. lägenheten hyrs ut för fritidsändamål, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens standard har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen.

Vad kan hyresgästen göra om lägenhetens standard är sämre än den får vara?

2 § Om lägenhetens standard vid tillträdet är sämre än den får vara, kan hyresgästen

1. säga upp hyresavtalet enligt 5 § första stycket och 8 § andra stycket,
2. få sänkning av hyran enligt 5 § andra stycket och 8 § första stycket,
3. få skadestånd enligt 3 § andra stycket, 5 § tredje stycket, 7 § andra stycket och 8 § tredje stycket, eller
4. avhjälpa skada och annan standardbrist på hyresvärdens bekostnad enligt 4 §.

Hyresgästen kan också ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 9 §.

Vad gäller om lägenheten förstörs eller försämras före tillträdet?

3 § Är lägenheten vid tillträdet så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla utan uppsägning.

Hyresgästen har rätt till skadestånd, om hyresvärden har orsakat förstörelsen uppsåtligt eller genom oaktsamhet eller om han dröjer med att lämna hyresgästen meddelande om förstörelsen.

4 § Om lägenheten vid tillträdet är sämre än den får vara men ändå kan användas för det avsedda ändamålet, får hyresgästen på hyresvärdens bekostnad avhjälpa standardbristen under förutsättning att hyresvärden efter tillsägelse inte avhjälper bristen så snart det kan ske.

Första stycket tillämpas inte om standardbristen beror på att lägenheten inte har färdigställts.

5 § Hyresgästen får säga upp avtalet, om en sådan brist i standarden som avses i 4 § första stycket är av väsentlig betydelse och den inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om hyresvärden inte efter tillsägelse avhjälper den så snart det kan ske. Sedan bristen blivit avhjälpd av hyresvärden får avtalet inte sägas upp.

Hyresgästen har rätt till skälig sänkning av hyran för den tid lägenheten har brister i standarden enligt 4 § första stycket.

Hyresgästen har rätt till skadestånd, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

6 § Avser hyresavtalet en lägenhet för fritidsändamål som har hyrts ut i befintligt skick trots att den enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för detta ändamål, tillämpas bestämmelserna i 4 och 5 §§ endast om hyresgästen inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet när han ingick avtalet.

7 § Om en myndighet före tillträdet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla utan uppsägning. Detta gäller även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Hyresgästen har rätt till skadestånd, om det förhållande som föranlett beslutet beror på hyresvärdens försummelse eller om denne dröjer med att lämna hyresgästen meddelande om beslutet.

8 § Om en myndighet före tillträdet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten, har han rätt till skälig sänkning av hyran. Detsamma gäller beslut som på annat sätt leder till en inskränkning i hyresgästens rätt att använda lägenheten.

Hyresgästen får säga upp avtalet, om beslutet innebär en väsentlig inskränkning i hans rätt att använda lägenheten. Detta gäller även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Hyresgästen har rätt till skadestånd, om det förhållande som föranlett beslutet beror på hyresvärdens försummelse eller om denne dröjer med att lämna hyresgästen meddelande om beslutet.

Vad gäller om åtgärdsföreläggande?

9 § Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall avhjälpa sådan brist i standarden som avses i 4 § första stycket (åtgärdsföreläggande). Detta gäller under förutsättning att standardbristen utgör hinder och men i hyresgästens rätt att använda lägenheten.

I föreläggandet skall det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet.

Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

10 § Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som har lagfart eller som senast sökt lagfart.

Har fastigheten överlåtits eller överläts den sedan ansökan gjorts, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med anspråk på äganderätt.

Vad gäller om lägenheten inte har färdigställts när den skall tillträdas?

11 § Om lägenheten inte har färdigställts vid tillträdet, har hyresgästen rätt till skälig sänkning av hyran till dess att lägenheten blivit färdig.

Hyresgästen får säga upp avtalet, om lägenheten inte kan bli färdig utan dröjsmål eller om hyresvärden inte efter tillsägelse gör lägenheten färdig så snart det kan ske. Uppsägning får dock ske endast om det är av väsentlig betydelse för hyresgästen att lägenheten inte blivit färdig. Sedan lägenheten blivit färdig får avtalet inte sägas upp.

Uppsägning får ske före tillträdet, om det är uppenbart att lägenheten inte kan användas för avsett ändamål vid tillträdet.

Hyresgästen har rätt till skadestånd, om hyresvärden inte visar att dröjsmålet inte beror på hans försummelse.

6 kap. Bostadslägenhetens standard efter tillträdet och vidare under hyrestiden m.m.

Vilken standard skall lägenheten ha efter tillträdet?

1 § Hyresvärden skall svara för att lägenheten har god boendestandard efter tillträdet. Har lägenheten hyrts ut även för annat ändamål än bostad, svarar hyresvärden för att lägenheten har en för ändamålet lämplig standard.

Lägenheten får enligt avtal ha lägre standard, om

1. lägenheten hyrts ut för fritidsändamål, eller
2. hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens standard har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen.

I vilken omfattning skall lägenheten repareras efter tillträdet?

2 § Hyresvärden skall med skäligena tidsmellanrum svara för tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen.

Om lägenheten endast delvis är uthyrd till bostad, gäller första stycket endast bostadsdelen.

Vilken standard skall gemensamma utrymmen ha?

3 § Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden svara för att utrymmena har sådan standard att de enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbara för det avsedda ändamålet, om inte annat har avtalats.

Vad kan hyresgästen göra om lägenhetens standard är sämre än den får vara eller om lägenheten inte repareras?

4 § Om lägenhetens standard är sämre än den får vara, kan hyresgästen enligt 5 § under vissa förutsättningar

1. säga upp hyresavtalet,
 2. få sänkning av hyran,
 3. få skadestånd, eller
 4. avhjälpa skada och annan brist på hyresvärdens bekostnad.
- Han kan också ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 6 §.

Vad gäller om lägenheten förstörs eller försämras eller annat hinder och men uppstår efter tillträdet?

5 § Bestämmelserna i 5 kap. 3–8 §§ hyreslagen om verkan av att lägenheten är förstörd eller försämrad vid tillträdet tillämpas också

1. om lägenheten skadas efter tillträdet utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. om hyresvärden inte fullgör sin skyldighet att reparera enligt 2 §,
3. om det på annat sätt efter tillträdet uppstår hinder eller men i rätten att använda lägenheten utan att hyresgästen uppsåtligen eller genom oaktsamhet orsakat hindret eller menet, eller
4. om en myndighet efter tillträdet meddelar sådant användningsförbud som avses i 5 kap. 7 § hyreslagen eller sådant beslut enligt 5 kap. 8 § hyreslagen som innebär en inskränkning i hyresgästens rätt att använda lägenheten. Ett beslut enligt 4 får verkan i och med att det kan verkställas. Har hyresgästen gett anledning till beslutet får han inte åberopa beslutet mot hyresvärden.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att få sänkning av hyran för hinder eller men i rätten att använda lägenheten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete

1. för att sätta lägenheten i avtalat skick,
2. för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt,
3. som särskilt anges i avtalet.

Vad gäller om åtgärdsföreläggande?

6 § Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall avhjälpa skada eller annan brist (åtgärdsföreläggande),

1. om lägenheten skadas efter tillträdet utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. om hyresvärden inte fullgör sin skyldighet att reparera enligt 2 §,
3. om hinder eller men på annat sätt än enligt 1–2 uppstår i rätten att använda lägenheten utan att hyresgästen uppsåtligen eller genom oaktsamhet orsakat hindret eller menet, eller
4. om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 3 § för gemensamma utrymmen.

I föreläggandet skall det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet.

Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

7 § Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som har lagfart eller som senast sökt lagfart.

Har fastigheten överlåtits eller överläts den sedan ansökan gjorts, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med anspråk på äganderätt.

Vad gäller om det finns ohyra i lägenheten efter tillträdet?

8 § Om det finns ohyra i lägenheten som är till besvär eller skada för hyresgästen, gäller bestämmelserna i 5 kap. 3–8 §§ hyreslagen i tillämpliga delar. Hyresgästen kan också ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 6 §.

Hyresvärderna är skyldiga att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyran, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan finns i lägenheten. Hyresvärderna har dock inte någon sådan skyldighet för en lägenhet som utgör ett helt hus. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärderna för att utrota ohyran.

Hyresgästen är skyldig att tåla de inskränkningar i hans rätt att använda lägenheten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den lägenhet som han hyr inte besväras av ohyran. I ett sådant fall gäller andra stycket.

Vad gäller om hyresgästen tvingas avstå från någon del av lägenheten på grund av ett konkurrerande förvärv eller av att hyresvärdens förvärv av fastigheten inte står sig?

9 § Om hyresgästen måste avstå från någon del av lägenheten på grund av att någon annan har förvärvat en rätt som skall ha företräde framför hyresgästens hyresrätt, har hyresgästen rätt till skälig sänkning av hyran. Detsamma gäller om hyresgästen måste avstå från någon del av lägenheten på grund av en omständighet som avses i 7 kap. 25 § denna balk och som innebär att hyresvärdens förvärv av fastigheten inte står sig.

Hyresgästen har sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 5 kap. 5 § hyreslagen, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om skadestånd finns i 7 kap. denna balk.

7 kap. Hyresgästens användning av bostadslägenheten

Vad får hyresgästen använda lägenheten till?

1 § Hyresgästen får bara använda lägenheten för avsett ändamål. Hyresvärderna får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

2 § Lägenheten får inte användas för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del. Inte heller får den användas för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Vad kan hända om lägenheten används för annat än avsett ändamål?

3 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, om lägenheten används i strid med 1 § och hyresgästen efter tillsägelse inte utan dröjsmål vidtar rättelse eller om lägenheten helt eller till väsentlig del används i strid med 2 §.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av mindre betydelse.

4 § Är hyresrätten förverkad därför att lägenheten använts i strid med 1 § men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten.

Hyresgästen kan skiljas från lägenheten på grund av sådan otillåten användning av lägenheten som avses i 2 § endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om den otillåtna användningen. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet fram till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

5 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

6 § Har hyresrätten förverkats enligt 3 § utan att avtalet sagts upp att upphöra omedelbart, kan frågan om betydelsen av den otillåtna användningen ändå prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Otillåten användning av lägenheten kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs. Detta gäller även om förverkande inte kan göras gällande.

Hur skall hyresgästen vårda och använda lägenheten?

7 § Hyresgästen skall efter tillträdet väl vårda lägenheten och vad som hör till den.

8 § Hyresgästen är skyldig att när han använder lägenheten se till att andra boende inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars avsevärt försämra deras bostadsmiljö. Hyresgästen är dessutom skyldig att iakttä allt som fordras för att i annat avseende bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Hyresgästen skall noggrant se till att detta också iakttas av andra som bor i lägenheten, av hans gäster, av sådana som utför arbete för hans räkning i lägenheten eller av andra som han låter vara där, om de inte bara är där tillfälligt.

Vad kan hända om lägenheten inte vårdas eller används på rätt sätt?

9 § Hyresrätten är förverkad, om lägenheten används på ett sådant sätt att andra boende utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars avsevärt försämra deras bostadsmiljö.

I fall som avses i första stycket skall hyresvärden först uppmana den hyresgäst som är ansvarig för störningarna att se till att störningarna omedelbart upphör. Har hyresvärden därefter fog för att anta att rättelse inte sker, skall han underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Fortsätter störningarna när tre veckor gått från det att socialnämnden fick del av underrättelsen, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Är störningarna av särskilt allvarlig art eller omfattning, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart utan någon föregående begäran om rättelse. En kopia av uppsägningen skall skickas till socialnämnden.

10 § Skickas en uppsägning enligt 9 § i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress, anses den ha skett när brevet avlämnas för postbefordran.

11 § Hyresrätten är förverkad också om hyresgästen eller någon annan till vilken hyresrätten har överlåtits eller lägenheten har upplåtits

1. vanvårdar lägenheten,
2. inte iakttar allt som fordras för att sundhet, ordning och gott skick skall bevaras i fastigheten, eller
3. i dessa avseenden inte håller den tillsyn som hyresgästen är skyldig att hålla enligt 8 § andra stycket.

I fall som avses i första stycket skall hyresvärden först begära att förhållandena rättas till. Sker inte rättelse utan dröjsmål, får hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Hyresrätten förverkas inte, om det som belastar hyresgästen eller någon för vilken denne svarar enligt första stycket är av mindre betydelse.

12 § Är hyresrätten förverkad enligt 11 § första stycket men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten.

13 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

14 § Har hyresrätten förverkats enligt 9 eller 11 § utan att avtalet sagts upp att upphöra omedelbart, kan frågan om betydelsen av försummelsen ändå prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Försummelsen kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs. Detta gäller även om förverkande inte kan göras gällande.

Vilka ändringar får hyresgästen göra i lägenheten?

15 § Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad måla, tapetsera eller vidta jämförliga åtgärder i lägenheten. Minskar lägenhetens bruksvärde på grund av åtgärden, har hyresvärden rätt till skadestånd.

Avser hyresavtalet ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet som under hela tiden som hyresgästen hyrt den innehafts med bostadsrätt, gäller första stycket endast om inte något annat har avtalats.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala skadestånd prövas av hyresnämnden.

Vilka skador skall hyresgästen ersätta?

16 § Hyresgästen är skyldig att ersätta sådan skada som han orsakat uppsåtligen eller genom oaktsamhet. Han är också skyldig att ersätta sådan skada som orsakats genom oaktsamhet av medlemmarna i hans hushåll, av andra som bor i lägenheten, av hans gäster, av sådana som utför arbete för hans räkning i lägenheten eller av andra som han låter vara där, om de inte bara är där tillfälligt.

För brandskada som hyresgästen själv inte orsakat uppsåtligen eller genom oaktsamhet är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Avtal som innebär att hyresgästens ansvar är mer vidsträckt än vad som sagts i denna paragraf gäller endast i fråga om en lägenhet som hyrs ut för att användas även för annat ändamål än bostad.

Vad skall hyresgästen göra om lägenheten skadas eller brist visar sig?

17 § Hyresgästen är skyldig att genast lämna meddelande till hyresvärden om skador och brister som kan medföra allvarlig olägenhet om de inte åtgärdas utan dröjsmål.

Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig, är det tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Detta gäller endast om lägenheten inte utgör ett helt hus och hyresgästen har gett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron.

Andra skador och brister skall meddelas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål.

18 § Om hyresgästen försummar att lämna hyresvärden meddelande enligt 17 §, är han skyldig att betala ersättning för sådan skada som föranleds av försummelsen.

19 § Avtal som innebär att hyresgästens ansvar är mer vidsträckt än vad som sägs i 17 och 18 §§ gäller endast i fråga om en lägenhet som hyrs ut för att användas även för annat ändamål än bostad.

Vad måste hyresgästen göra när det finns ohyra?

20 § Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra, får detta inte tas in i lägenheten eller i de för hyresgästerna gemensamma utrymmena.

Hyresgästen är skyldig att lämna meddelande till hyresvärden om att det finns ohyra i lägenheten. I fråga om denna skyldighet gäller bestämmelserna i 17 och 19 §§.

Vad kan hända om hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter när det finns ohyra?

21 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, om hyresgästen eller någon annan till vilken hyresrätten har överlåtit eller lägenheten upplåtits

1. uppsåtligen eller genom oaktsamhet orsakar att det finns ohyra i lägenheten eller i de för hyresgästerna gemensamma utrymmena, eller

2. försummar att lämna hyresvärden meddelande om att det finns ohyra i lägenheten och därmed bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av mindre betydelse.

Är hyresrätten förverkad men har hyresvärden inte sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om det som utgör grunden för förverkandet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten.

22 § Har hyresrätten förverkats enligt 21 § utan att avtalet sagts upp att upphöra omedelbart, kan frågan om betydelsen av försummelsen ändå prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Försummelsen kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs. Detta gäller även om förverkande inte kan göras gällande.

23 § Har hyresgästen uppsåtligen eller genom oaktsamhet orsakat att det finns ohyra i lägenheten, skall han ersätta den uppkomna skadan. Har annan person genom oaktsamhet orsakat att det finns ohyra i lägenheten, är hyresgästen skadeståndsskyldig enligt vad som föreskrivs i 16 § första stycket. Vidare gäller 16 § tredje stycket.

Bestämmelserna i 18–19 §§ om skadeståndsansvar skall också tillämpas när det finns ohyra i lägenheten.

24 § Sägs avtalet upp enligt 21 § på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

Vilket skadeståndsansvar har hyresgästen om hyresrätten överlåtit till eller lägenheten begagnas av någon annan utan stöd av hyreslagen?

25 § Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt någon annan upplåtit rätten att använda lägenheten, är hyresgästen skyldig att betala det skadestånd som den nya innehavaren skulle

ha betalat enligt 16–19 §§ och 23 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom.

Avtal som innebär att hyresgästens ansvar är mer vidsträckt än vad som sägs i första stycket gäller endast i fråga om en lägenhet som hyrs ut för att användas även för annat ändamål än bostad.

8 kap. Hyresvärdens tillträde till bostadslägenheten m.m.

När har hyresvärden rätt att komma in i lägenheten?

1 § Hyresvärden har rätt att omgående få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan att det medför skada. Hyresvärden har också rätt att omgående få tillträde till lägenheten för att utföra de åtgärder som behövs för att utrota ohyra i fastigheten. Detta gäller även om ohyran inte finns i lägenheten.

2 § Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden utföra mindre brådskande förbättringsarbeten i lägenheten som inte orsakar väsentligt hinder eller men i rätten att använda lägenheten. Sådant arbete får dock inte utan hyresgästens tillåtelse utföras under den sista månaden av hyresförhållandet.

Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet. Sådant arbete får inte utan hyresgästens tillåtelse påbörjas förrän avtalet skulle ha upphört om hyresgästen sagt upp hyresavtalet enligt detta stycke.

Trots bestämmelserna i första och andra styckena får hyresvärden utföra sådana arbeten i lägenheten som han har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han på grund av ett åtgärdsföreläggande är tvungen att utföra.

3 § I fall som anges i 1 och 2 §§ skall hyresvärden se till att hyresgästen inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.

Skada som orsakas hyresgästen genom arbete som avses i 2 § skall ersättas av hyresvärden, även om skadan inte beror på hans försummelse.

4 § När lägenheten är ledig till uthyrning är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Hyresvärden skall se till att hyresgästen inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.

Vad kan hända om hyresgästen inte låter hyresvärden komma in i lägenheten?

5 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, om han vägras tillträde till lägenheten i strid med 1, 2 eller 4 § och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av mindre betydelse.

Är hyresrätten förverkad men sker rättelse innan hyresvärden sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten.

6 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

7 § Har hyresrätten förverkats enligt 5 § utan att avtalet sagts upp att upphöra omedelbart, kan frågan om betydelsen av hyresgästens vägran att ge hyresvärden tillträde till lägenheten ändå prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Vägran att lämna tillträde i strid med 1, 2 eller 4 § kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs. Detta gäller även om förverkande inte kan göras gällande.

8 § Om inte hyresgästen låter hyresvärden få tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. Bestämmelser om sådan handräckning finns i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

9 kap. Uthyrning av bostadslägenheten i andra hand m.m.

Får hyresgästen hyra ut eller på annat sätt upplåta sin lägenhet i andra hand?

1 § Hyresgästen får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand med hyresvärdens samtycke. Han får också göra det utan hyresvärdens samtycke under de förutsättningar som anges i andra stycket eller i 2 §.

Hyr en kommun en lägenhet, får kommunen upplåta den i dess helhet i andra hand. Kommunen skall genast lämna hyresvärden meddelande om upplåtelsen.

Bestämmelser om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en lägenhet upplåts i andra hand finns i 6 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

2 § En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Får hyresgästen hyra ut eller på annat sätt upplåta en del av lägenheten?

3 § Hyresgästen får inte hyra ut eller på annat sätt upplåta en del av lägenheten till utomstående personer, om det är till nackdel för hyresvärden.

Vad kan hända om lägenheten eller en del av den upplåts utan behövligt samtycke eller tillstånd?

4 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, om

1. hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad,

2. hyresgästen åsidosätter 3 § och inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av mindre betydelse.

Är hyresrätten förverkad men sker rättelse innan hyresvärden sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten. Detsamma gäller om hyresvärden inte inom två månader från det han fick kännedom om upplåtelsen i andra hand sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

5 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

6 § Har hyresrätten förverkats enligt 4 § utan att avtalet sagts upp att upphöra omedelbart, kan frågan om betydelsen av hyresgästens åtgärd ändå prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Otillåten upplåtelse i andra hand eller användning av lägenheten i strid med 3 § kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs. Detta gäller även om förverkande inte kan göras gällande.

10 kap. Ändring av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheten

I vilka fall kan hyrans storlek och andra hyresvillkor ändras på annat sätt än genom avtal?

1 § Hyresvärden eller hyresgästen kan få villkoren i ett hyresavtal ändrade, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet har varat kortare tid än nio månader i följd när ansökan om villkorsändring görs, eller

2. lägenheten utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

2 § Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas bestämmelserna om ändring av hyresvillkoren endast om det följer av den lagen.

Hur kan rätten att använda gemensamma utrymmen upphävas eller ändras?

3 § Om det av ett hyresförhållande följer en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras på annat sätt än som gäller för ändring av hyresvillkor, även om rätten inte är särskilt reglerad i hyresavtalet.

Vad skall den göra som vill att hyresvillkoren skall ändras?

4 § Den hyresvärd eller hyresgäst som vill att hyresvillkoren skall ändras, skall skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det eller de villkor som angetts i ansökan.

Hur stor skall hyran vara?

5 § Om hyresvärden och hyresgästen är oense om hyrans storlek, skall hyran fastställas av hyresnämnden till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Hyresnämnden skall främst beakta hyran för lägenheter i hus som de allmännyttiga bostadsföretagen äger och förvaltar. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får nämnden i stället beakta hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får förbättringen räknas hyresvärden till godo endast om det finns särskilda skäl.

Hur skall andra villkor än hyran bestämmas?

6 § Om hyresvärden och hyresgästen är oense om något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyresavtalet skall gälla tills vidare, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

I vilken utsträckning kan hyresvärd och hyresgäst avtala om villkoren för den fortsatta uthyrningen?

7 § Om hyresvärden och hyresgästen i en tvist enligt 5 § första stycket eller 6 § kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning, gäller de överenskomna villkoren oavsett vad som föreskrivs i dessa bestämmelser, om inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

För vilken tid får prövningen av hyresvillkoren gälla?

8 § Gäller hyresavtalet tills vidare, gäller följande i fråga om den tid prövningen av hyresvillkoren får avse.

1. Har ansökan om villkorsändring gjorts utan samband med att hyresvärden ansökt om hyresnämndens prövning av en förlängningstvist enligt 15 kap. hyreslagen, får beslut om villkorsändring inte avse tiden före

det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan.

2. Har avtalet sagts upp och prövas villkoren i samband med en förlängningstvist, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

9 § Gäller hyresavtalet för bestämd tid, gäller följande i fråga om den tid prövningen av hyresvillkoren får avse.

1. Har ansökan om villkorsändring gjorts utan samband med att hyresvärden ansökt om hyresnämndens prövning av en förlängningstvist enligt 15 kap. hyreslagen, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökan gavs in till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet ändå avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

2. Har avtalet sagts upp och prövas villkoren i samband med en förlängningstvist, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett.

Vid vilken tidpunkt träder ett beslut om villkorsändring i kraft?

10 § Beslut om villkorsändring gäller från och med den dag beslutet vinner laga kraft. När det finns särskilda skäl, får hyresnämnden bestämma att ett beslut om villkorsändring skall gälla omedelbart.

Vad gäller om hyran enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut höjs retroaktivt?

11 § Skall hyresgästen betala högre hyra för förfluten tid än som skulle ha betalats förut, skall han på det retroaktiva beloppet betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med tidigare hyra. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan hyreshöjningen blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd beviljas med betalningen av det retroaktiva beloppet och ränta som avses i föregående stycke. Om anstånd beviljas, får det bestämmas att ränta till förfalldagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Vad gäller om hyran genom hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut sänks retroaktivt?

12 § Om hyran sänks för förfluten tid, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han fått för mycket tillsammans med ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från

dagen då han tog emot beloppet till dess att hyressänkningen blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Vad innebär ett beslut om ändrade hyresvillkor?

13 § Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

11 kap. Återbetalning av överhyra för vissa bostadslägenheter

I vilka fall kan hyresgästen kräva återbetalning av överhyra?

1 § Bestämmelserna i detta kapitel om återbetalning av överhyra gäller vid uthyrning av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan lägenhet. Bestämmelserna gäller dock inte vid uthyrning för fritidsändamål.

Hur mycket hyra kan hyresgästen få tillbaka?

2 § Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 10 kap. 5 § hyreslagen, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

Ränta skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Vad gäller om hyresnämndens prövning av en ansökan om återbetalning av överhyra?

3 § För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan om återbetalning av överhyra skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

I ett ärende om återbetalning av överhyra skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning skall 10 kap. 5 § hyreslagen tillämpas.

Vad innebär ett beslut om ändrade hyresvillkor?

4 § Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart.

12 kap. Överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet m.m.

Får hyresgästen byta lägenheten eller på annat sätt överlåta hyresrätten?

1 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten med hyresvärdens samtycke. Han får också göra det utan hyresvärdens samtycke, om hyresnämnden ger sitt tillstånd till överlåtelsen efter en prövning enligt

7 § som gäller överlåtelse till närstående,

8 och 9 §§ som gäller byte till annan bostad, eller

10 § som gäller när kommunen är hyresgäst.

Vägrar hyresvärden att lämna samtycke utan skälig anledning eller lämnar han inte besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp hyresavtalet.

Bestämmelser om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att hyresrätten till en lägenhet överlåts finns i 6 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsansvaringsrätt.

Vad gäller vid bodelning, arv, testamente, bolagsskifte m.m.?

2 § Bestämmelserna i 1 § om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Om det gäller en lägenhet som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller sambo, kan hyresrätten till lägenheten dock utan hyresvärdens samtycke

1. tilläggas maken genom bodelning eller arvskitte,

2. utan bodelning tillkomma make som är ensam arvinge efter den avlidne hyresgästen,

3. tilläggas sambon genom bodelning,

4. övertas av sambon enligt 16 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem.

För tid efter det att hyresvärden fått meddelande om att hyresrätten övergått till hyresgästens make eller sambo enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo inte för sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Hyresgästens make eller sambo svarar tillsammans med hyresgästen eller hans dödsbo för sådana skyldigheter enligt avtalet som hänför sig till tiden innan meddelandet lämnats.

3 § Bestämmelserna i 2 § andra och tredje styckena gäller också när lägenheten har hyrts av makar eller sambor gemensamt.

Får särskild ersättning begäras för överlåtelse av en lägenhet?

4 § Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till en lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall han dock inte dömas till straff.

5 § Är brottet enligt 4 § grovt, skall gärningsmannen dömas till fängelse i högst två år. Vid bedömande av om brottet är grovt skall domstolen särskilt

beakta om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning.

6 § Villkor som avses i 4 § är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.

Vad gäller om hyresnämndens prövning av överlåtelse till närstående?

7 § Om hyresgästen inte avser att använda sin lägenhet och vill överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom, kan han få hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första och andra styckena gäller också om hyresgästen avlidit under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbodde med honom.

Vad gäller om hyresnämndens prövning av ett lägenhetsbyte?

8 § Om hyresgästen vill överlåta hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få en annan bostad, kan han få hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig nackdel för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

Första och andra styckena gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av hyresvärdens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten hela tiden som hyresgästen hyrt den innehafts med bostadsrätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

9 § Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i 8 §. Detta gäller även kommunalförbund som har hand om bostadsförmedling som är gemensam för två eller flera kommuner.

Vad gäller om hyresnämndens prövning av en kommuns överlåtelse?

10 § Om en kommun vill överlåta hyresrätten till en lägenhet som den hyr, kan kommunen få hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig nackdel för hyresvärden. Tillståndet kan förenas med villkor.

Vem ansvarar för hyran och andra skyldigheter sedan hyresrätten överlåts?

11 § Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär för honom för tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.

Den nya hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden. Vid ett lägenhetsbyte svarar dock den nya hyresgästen för sådana skyldigheter endast om

1. han och hyresvärden i en särskilt upprättad handling kommit överens om det,
2. avtalet avser hyresskulder som inte överstiger ett belopp som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen, och
3. överlåtaren är ansvarig för hyresskulden.

Vad kan hända om hyresgästen utan samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller sätter någon annan i sitt ställe?

12 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av mindre betydelse.

Är hyresrätten förverkad men sker rättelse innan hyresvärden sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten. Detsamma gäller om hyresvärden inte har sagt till hyresgästen att vidta rättelse inom två månader från det att han fick kännedom om det som utgör grunden för förverkandet.

13 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

14 § Har hyresrätten förverkats enligt 12 § utan att avtalet sagts upp att upphöra omedelbart, kan frågan om betydelsen av hyresgästens åtgärd ändå prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Åtgärden kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs. Detta gäller även om förverkande inte kan göras gällande.

13 kap. Förverkande av hyresrätten till en bostadslägenhet

1 § Hyresrätten kan förverkas enligt flera olika bestämmelser i hyreslagen, nämligen enligt

- 4 kap. 8 § på grund av bristande hyresbetalning,
- 7 kap. 3 § på grund av otillåten användning av lägenheten,
- 7 kap. 9 § på grund av störningar i boendet,
- 7 kap. 11 § på grund av vanvård av lägenheten m.m.,

- 7 kap. 21 § på grund av att det finns ohyra i lägenheten m.m.,
8 kap. 5 § på grund av att hyresvärden vägrats tillträde till lägenheten,
9 kap. 4 § på grund av otillåten upplåtelse i andra hand eller sådan upp-
låtelse av en del av lägenheten som innebär en nackdel för hyresvärden, och
12 kap. 12 § på grund av otillåten överlåtelse av hyresrätten m.m.

2 § Hyresrätten är också förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hans skyldigheter enligt hyreslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs.

Hyresrätten är inte förverkad enligt första stycket, om det som ligger hyresgästen till last är av mindre betydelse.

Är hyresrätten förverkad enligt första stycket men har hyresvärden inte sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om det som utgör grunden för förverkandet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten.

3 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande enligt 2 §, har hyresvärden rätt till skadestånd.

4 § Har hyresrätten förverkats enligt 2 § utan att avtalet sagts upp att upphöra omedelbart, kan frågan om betydelsen av hyresgästens avtalsbrott ändå prövas av hyresnämnden i en tvist enligt 15 kap. hyreslagen. Avtalsbrottet kan vid en sådan prövning enligt 15 kap. 2 § hyreslagen leda till att hyresavtalet inte förlängs. Detta gäller även om förverkande inte kan göras gällande.

Var prövas frågor om avhysning m.m.?

5 § Är hyresrätten förverkad enligt någon av hyreslagens bestämmelser och flyttar inte hyresgästen frivilligt sedan hyresvärden sagt upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, kan hyresvärden hos hyresnämnden ansöka om att hyresgästen åläggs att flytta (avhysning).

Frågan om avhysning får också prövas av kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

6 § Om hyresrätten enligt 4 kap. 8 § första stycket hyreslagen har förverkats på grund av bristande hyresbetalning skall hyresnämnden besluta om avhysning, om inte

1. endast en liten del av den förfallna hyran var obetald när betalning enligt meddelandet från hyresvärden senast skulle ske,

2. försummelsen att betala hyran beror på sjukdom eller liknande omständighet,

3. hyresgästen vidtagit rimliga åtgärder för att genom någon annan betala hyran, eller

4. det finns synnerliga skäl att låta hyresgästen bo kvar i lägenheten.

Har inte den förfallna hyran betalats när hyresnämnden avgör ärendet, skall beslut om avhysning meddelas.

7 § Är hyresrätten förverkad enligt någon av hyreslagens bestämmelser och utnyttjar hyresvärden sin rätt att säga upp avtalet att upphöra omedelbart, kan hyresgästens make eller sambo ha rätt att enligt 15 kap. 6, 8 eller 9 § hyreslagen få avtalet förlängt för egen del.

14 kap. Uppsägning av hyresavtalet för en bostadslägenhet m.m.

Vad skall hyresgästen eller hyresvärden göra för att hyresavtalet skall upphöra att gälla?

1 § Hyresavtal som gäller tills vidare skall sägas upp för att upphöra att gälla.

2 § Hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte något annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal för bestämd tid anses förlängt att gälla tills vidare,

1. om avtalet saknar bestämmelser om vad som händer om inte uppsägning sker och avtalet inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller

2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden har begärt att han skall flytta.

3 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger det tvist om förlängning av avtalet enligt 15 kap. 2 eller 5 § hyreslagen, är uppsägningen ogiltig om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång ansöker hos hyresnämnden om att den prövar tvisten.

Hur lång är uppsägningstiden?

4 § Hyresavtal som gäller tills vidare kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Om ett hyresavtal för bestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla och en längre uppsägningstid inte är avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,

2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,

3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader.

5 § Hyresgästen får alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Vilka särskilda regler gäller när en hyresgäst avlidit?

6 § Om hyresgästen har avlidit, har dödsboet rätt att inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har lägenheten hyrts av makar eller sambor gemensamt och har den ena av dem avlidit, tillkommer den rätten dödsboet och den efterlevande maken eller sambon tillsammans.

När upphör hyresavtalet i de fall rätten att frånträda avtalet efter uppsägning föreligger enligt lag?

7 § Ett hyresavtal upphör att gälla omedelbart, om det sägs upp av en orsak som anges i

3 kap. 3 § hyreslagen (tidigare hyresgäst har inte utrymt lägenheten),

5 kap. 5 § hyreslagen (skada eller annan brist i lägenheten),

5 kap. 8 § hyreslagen (myndighets beslut på grund av lägenhetens beskaffenhet),

5 kap. 11 § hyreslagen (inte färdigställd lägenhet),

6 kap. 5 § hyreslagen (skada i lägenheten, bristande underhåll, annat hinder och men i rätten att använda lägenheten, myndighets beslut),

6 kap. 8 § hyreslagen (ohyra i lägenheten), eller

6 kap. 9 § hyreslagen (konkurrerande upplåtelse m.m.).

8 § Sägs hyresavtalet upp på grund av förverkande, upphör det att gälla omedelbart om uppsägningen innehåller besked om att den sker med omedelbar verkan. Ett hyresavtal upphör dock inte att gälla om hyresnämnden med stöd av 13 kap. 6 § hyreslagen avslår en begäran om avhysning.

9 § Om ett hyresavtal i annat fall än som avses i 7 eller 8 § sägs upp av någon orsak som enligt lag ger hyresvärden eller hyresgästen rätt att frånträda avtalet, skall hyresavtalet upphöra att gälla efter den uppsägningstid som anges i 4 §. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Första stycket gäller inte om det är ett dödsbo som säger upp avtalet enligt 6 §.

När upphör ett avtal som har samband med hyresavtalet att gälla?

10 § Upphör ett hyresavtal att gälla och finns det dessutom ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser något som har ett direkt samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

Hur sker en uppsägning eller en begäran att hyresgästen skall flytta?

11 § En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker.

Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

12 § Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning enligt delgivningslagen (1970:428) dock utan tillämpning av dess 12–15 §§. Uppsägningen kan också delges enligt bestämmelserna i denna paragraf och i 13 §.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses ha skett när den har avlämnats för postbefordran till den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Andra stycket gäller inte när en hyresvärd säger upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkande. Vid uppsägning på grund av bristande hyresbetalning eller störningar i boendet gäller särskilda bestämmelser i 4 kap. 12 § och 7 kap. 10 § hyreslagen.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst vars avtal skall sägas upp inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

13 § Träffas inte den som söks i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev till hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon sådan person, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som nu sagts blivit gjort.

14 § En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att en hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas och en ansökan om avhysning vid hyresnämnd.

15 § För en begäran enligt 2 § andra stycket 2 om att hyresgästen skall flytta gäller samma krav på skriftlig form och delgivning som föreskrivs om uppsägning i 11–14 §§. Skall reglerna om besittningsskydd enligt 15 kap. hyreslagen tillämpas på hyresavtalet är begäran ogiltig, om inte hyresvärden inom en månad därefter ansöker hos hyresnämnden om att den prövar frågan om avtalet skall upphöra. Om begäran har framställts tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får dock ansökan hos hyresnämnden göras fram till hyrestidens utgång.

Skall hyresvärden vidta någon åtgärd gentemot medhyresgäst eller hyresgästs make eller sambo som kan ha rätt till förlängning av hyresavtalet?

16 § Om reglerna om besittningsskydd enligt 15 kap. hyreslagen skall tillämpas på ett hyresavtal med flera hyresgäster och någon av dem frånträder avtalet, måste hyresvärden senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde begära att medhyresgästen skall flytta, ifall hyresvärden inte vill gå med på att medhyresgästen får avtalet förlängt för egen del. För en sådan begäran gäller samma krav på skriftlig form och delgivning som föreskrivs om uppsägning i 11–14 §§.

Hyresvärdens begäran är ogiltig, om hyresvärden inte inom en månad därefter ansöker hos hyresnämnden om att den prövar tvisten. Har begäran framställts tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får ansökan dock göras fram till hyrestidens utgång.

Vad som sägs i denna paragraf om hyresvärdens skyldighet att begära att en medhyresgäst skall flytta tillämpas också på make eller sambo som kan få överta hyresrätten och få avtalet förlängt för egen del enligt 15 kap. 5–9 §§ hyreslagen.

När skall hyresgästen vid flyttning lämna lägenheten?

17 § När hyrestiden har gått ut, skall hyresgästen lämna lägenheten senast nästa dag klockan 12, om inte annan tid har avtalats.

Infaller den dag då lägenheten skall lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall lägenheten i stället lämnas nästa vardag senast klockan 12, om inte annat avtalats.

Vad gäller om hyresgästen överger lägenheten?

18 § Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

Vad gäller om egendom som lämnas kvar i lägenheten?

19 § Om det i en lägenhet eller i utrymme som hör till lägenheten finns egendom som kan antas tillhöra en tidigare hyresgäst eller någon i hans hushåll, tillfaller egendomen hyresvärden utan lösen, om hyresgästen inte har hämtat egendomen inom tre månader från det att detta begärdes eller inom sex månader från det att han lämnade eller avhystes från lägenheten.

Kan hyresavtalet sägas upp om fastigheten utmäts eller hyresvärden eller hyresgästen försätts i konkurs?

20 § Om fastigheten blivit utmätt före tillträdet, får hyresgästen säga upp avtalet. Han har även rätt till skadestånd. Uppsägningen skall dock ske inom en månad från det att hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. Upphävs utmätningen eller blir frågan om fastighetens försäljning inaktuell på annat sätt, får inte uppsägning ske därefter.

21 § Bestämmelserna i 20 § gäller också om hyresvärden försätts i konkurs före tillträdet.

22 § Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet med hyresgästens samtycke säga upp avtalet.

Har lägenheten inte tillträtts när konkursen inträffar och har hyresvärden inte sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan vara nöjd, får hyresvärden säga upp avtalet, om han inte efter begäran får sådan säkerhet inom en vecka.

Sägs avtalet upp, har hyresvärden rätt till skadestånd.

15 kap. Rätten att få hyresavtalet förlängt vid uppsägning från en bostadslägenhet (besittningsskydd)

I vilka fall gäller bestämmelserna om besittningsskydd?

1 § Bestämmelserna om besittningsskydd i 2–15 §§ gäller, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör en del av hyresvärdens egen bostad, eller

3. hyresvärden utnyttjar sin rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart på grund av att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av bestämmelserna i 5–9 §§ om makes eller sambos rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del.

Vilken rätt har hyresgästen att bo kvar om hyresvärden vill att hyresgästen skall flytta?

2 § Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 14 kap. 2 § andra stycket 2 hyreslagen, begärt att hyresgästen skall flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad på annan grund än att hyresgästen inte har betalat hyran i rätt tid,

2. hyresgästen vid upprepade tillfällen inte har betalat hyran på förfalldagen och han därigenom har åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla lägenheten,

3. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

4. huset skall rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. huset skall genomgå en större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. lägenheten inte längre skall användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

7. genom avtalet hyrts ut en bostadsrättslägenhet eller en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och den som hyrt ut lägenheten har ett sådant intresse att förfoga över den att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. avtalet avser en lägenhet som i dess helhet hyrts ut i andra hand och den som hyrt ut lägenheten har ett sådant intresse att förfoga över den att hyresgästen skäligen bör flytta,

9. hyresförhållandet berott av en anställning som har upphört och det har varit fråga om en anställning i statlig eller kommunal verksamhet förenad med bostadstvång, anställning inom lantbruket eller annan anställning som är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare,

10. hyresförhållandet berott av annan tidigare anställning än som avses i 9 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

11. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

3 § Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas för lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots bestämmelserna i 2 § rätt till sådan förlängning.

4 § Lämnar hyresgästen sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall genomgå en större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Vilken rätt har en medhyresgäst till förlängning av hyresavtalet för egen del?

5 § Om en lägenhet har hyrts av flera gemensamt och de inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, har den andre hyresgästen rätt att enligt 2–4 §§ få hyresavtalet förlängt för egen del.

Medhyresgästen har dock inte någon rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresrätten är förverkad eller om hyresvärden inte skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Är medhyresgästen make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller som på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, saknar han dock inte rätt till förlängning i det fall hyresrätten är förverkad. Detta gäller dock inte om förverkandet grundar sig på dröjsmål med betalning av hyran.

6 § En makes eller sambos rätt till förlängning av hyresavtalet när hyresrätten är förverkad gäller också när hyresvärden har utnyttjat sin rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart på grund av förverkandet.

Vilken rätt har make och sambo som inte har del i hyresrätten att överta den och få hyresavtalet förlängt?

7 § Om en hyresgäst vars make eller sambo inte har del i hyresrätten säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller

i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del.

Maken eller sambon har dock inte någon rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, om han inte har sin bostad i lägenheten eller hyresvärden inte skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst.

8 § En makes och sambos rätt enligt 7 § gäller också när hyresvärden har utnyttjat sin rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart på grund av förverkande.

Vilken rätt har efterlevande make och sambo som inte har del i hyresrätten att överta den och få hyresavtalet förlängt?

9 § Har hyresgästen avlidit, tillkommer sådan rätt som sägs i 7 och 8 §§ den efterlevande maken eller sambon, om dödsboet saknar rätt till förlängning av hyresavtalet och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon.

Vilka bestämmelser skall tillämpas i fråga om make och sambo som inte har del i hyresrätten?

10 § Det som föreskrivs i 12–15 §§, 10 kap. 5–7 och 11 §§ samt 14 kap. 16 § hyreslagen om hyresgäst gäller även för hyresgästens make eller sambo.

Vilket ansvar har den övertagande maken eller sambon som inte haft del i hyresrätten för tidigare skyldigheter enligt avtalet?

11 § Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i 7 och 8 §§, svarar båda makarna eller samborna för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

Detsamma gäller för den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo i fall som avses i 9 §.

Vad gäller om en förlängningstvist ännu inte avgjorts vid hyrestidens utgång?

12 § Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte avgjord när hyrestiden gått ut, har hyresgästen, om inte annat följer av ett beslut enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, rätt att bo kvar i lägenheten till dess att frågan är slutligt avgjord.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten efter det att hyrestiden gått ut skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess att hyresvillkoren för samma tid blivit slutligt bestämda.

Vilka hyresvillkor skall gälla om hyresvärden förlorar en förlängningstvist?

13 § Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall hyresnämnden fastställa samma villkor för den fortsatta uthyrningen som tillämpats förut, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden att hyresvillkoren ändras för det fall

att hans talan inte bifalls, skall han samtidigt som han ansöker om prövning av förlängningstvist hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vad innebär ett beslut om hyresavtalets förlängning?

14 § Beslut om förlängning av ett hyresavtal anses som avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får inte åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Om hyresvärden vinner en förlängningstvist, när skall hyresgästen då flytta och vilka hyresvillkor skall gälla fram till den dagen?

15 § Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall hyresgästen flytta när hyrestiden går ut. Har hyrestiden redan gått ut, skall hyresgästen flytta genast.

Hyresnämnden får i beslut som avses i första stycket bevilja skäligt uppskov med flyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad, får på begäran av hyresgästen uppskov dock beviljas endast om hyresvärden samtycker till det.

Om förlängningstvist avgörs efter hyrestidens utgång eller uppskov beviljas med flyttningen, gäller 13 § i fråga om hyresvillkoren för tiden från det avtalet upphörde till flyttningen.

16 kap. Allmänna bestämmelser om lokaler

Lokalhyresavtalets ingående m.m.

1 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 2 kap. 1 § hyreslagen gäller också för lokaler.

Om det av ett hyresförhållande följer en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras på annat sätt än som gäller för ändring av hyresvillkor, även om rätten inte är särskilt reglerad i hyresavtalet.

Hyrestid för och tillträde till lokaler

2 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 3 kap. hyreslagen gäller också för lokaler.

Lokalhyran

3 § Hyran skall bestämmas till ett visst belopp i avtalet till den del den omfattar ersättning för kostnader som avser uppvärmning, varmvatten, elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Hyran kan också bestämmas till ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som motsvarar vad som bestäms i en skriftlig överenskommelse mellan å ena

sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare som hyresvärden är medlem i och å andra sidan en hyresgästorganisation.

Är avtalet träffat för en bestämd tid på minst tre år, kan det i avtalet bestämmas att hyran skall betalas med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som anges i första stycket.

Om det träffats avtal som står i strid med första eller andra stycket, skall hyran betalas med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

4 § Hyran skall betalas vid de tidpunkter som avtalats. Har avtal inte träffats om när betalningen av hyran skall ske, gäller vad som sägs om bostadslägenheter enligt 4 kap. 5 § andra stycket hyreslagen.

5 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 4 kap. 6–7 §§, 8 § första stycket, 9 § första stycket första meningen och andra stycket, 10 §, 11 § första stycket första meningen och andra stycket, 12 § första stycket, 13 § och 15 – 20 §§ hyreslagen gäller också för lokaler. I stället för den i 4 kap. 11 § första stycket första meningen hyreslagen angivna tidsfristen på tre veckor gäller dock en tidsfrist på två veckor.

Om hyran för lokalen skall betalas i förskott för längre tid än en månad, gäller 4 kap. 8 § första stycket hyreslagen endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran efter månadens början eller, såvitt avser hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Lokalens standard vid tillträdet m.m.

6 § Hyresvärden skall se till att lokalen vid den tidpunkt då hyresgästen får tillträda den (tillträdet) har en sådan standard att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det ändamål som den hyrts ut för (lämplig standard). Om lokalen hyrts ut för att delvis användas som bostad, skall lokalen i den delen ha god boendestandard. Har lägre standard avtalats, gäller avtalet.

Vad som gäller för bostadslägenheter för fritidsändamål enligt 5 kap. 3–8 §§ och 11 § hyreslagen tillämpas också på lokaler.

Lokalens standard efter tillträdet och vidare under hyrestiden m.m.

7 § Hyresvärden skall svara för att lokalen har en för ändamålet lämplig standard efter tillträdet. Om lokalen hyrts ut för att delvis användas som bostad, svarar hyresvärden för att lokalen i den delen har god boendestandard. Har lägre standard avtalats, gäller avtalet.

8 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 6 kap. 3, 5 och 9 §§ hyreslagen tillämpas också på lokaler.

9 § Om det finns ohyra i lokalen som är till besvär eller skada för hyresgästen, gäller bestämmelserna i 5 kap. 3–8 §§ hyreslagen i tillämpliga delar.

Hyresgästen är skyldig att tåla de inskränkningar i hans rätt att använda lokalen som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den lokal som han hyr inte besväras av ohyran. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärderna för att utrota ohyran.

Hyresgästens användning av lokalen

10 § Hyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen hyrt lokalen mer än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

11 § Lokalen får inte användas för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del. Inte heller får den användas för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

12 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, om lokalen används i strid med 10 § och hyresgästen efter tillsägelse inte utan dröjsmål vidtar rättelse eller om lokalen helt eller till väsentlig del används i strid med 11 §.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av mindre betydelse.

13 § Är hyresrätten förverkad därför att lokalen använts i strid med 10 § men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lokalen.

Hyresgästen kan skiljas från lokalen på grund av sådan otillåten användning av lokalen som avses i 11 § endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om den otillåtta användningen. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet fram till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

14 § Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

15 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 7 kap. 7–8 §§, 10–13 §§, 16 § första och andra styckena, 17–18 §§, 20–21 §§, 23 § första stycket, 24 § och 25 § första stycket hyreslagen gäller också för lokaler. Det som föreskrivs i 7 kap. 8 § andra stycket och 16 § första stycket hyreslagen i fråga

om dem som bor tillsammans med hyresgästen skall inte tillämpas i fråga om lokaler.

Det som föreskrivs i 7 kap. 9 § första stycket samt andra stycket första meningen hyreslagen tillämpas även när en lokal används så att boende utsätts för störningar. Fortsätter i sådana fall störningarna, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Vad som föreskrivs i 7 kap. 16 § tredje stycket, 19 §, 23 § andra stycket och 25 § andra stycket hyreslagen i fråga om verkan av avtal gäller också för lokaler.

Hyresvärdens tillträde till lokalen m.m.

16 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 8 kap. 1–6 och 8 §§ hyreslagen gäller också för lokaler.

Upplåtelse av lokalen i andra hand m.m.

17 § Hyresgästen får hyra ut eller på annat sätt upplåta lokalen i dess helhet i andra hand med hyresvärdens samtycke. Han får också göra det utan hyresvärdens samtycke under de förutsättningar som anges i andra stycket.

En hyresgäst som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lokal, får hyra ut eller på annat sätt upplåta lokalen i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 9 kap. 3–5 §§ hyreslagen gäller också för lokaler.

Överlåtelse av hyresrätten till en lokal m.m.

18 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten till lokalen med hyresvärdens samtycke. Han får också göra det utan hyresvärdens samtycke, om hyresnämnden ger sitt tillstånd till överlåtelsen enligt 19 §.

Vägrar hyresvärden att lämna samtycke utan skälig anledning eller lämnar han inte besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp hyresavtalet.

Bestämmelserna i första och andra styckena om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv.

19 § Den som hyr en lokal för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Har hyresgästen haft lokalen mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om det finns synnerliga skäl. Tillståndet kan förenas med villkor.

20 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 12 kap. 11 § första stycket och andra stycket första meningen, 12 § samt 13 § hyreslagen gäller också för lokaler.

Lokalhyresrättens förverkande

21 § Lokalhyresrätten kan förverkas enligt flera olika bestämmelser i hyreslagen, nämligen enligt

5 § jämförd med 4 kap. 8 § första stycket på grund av bristande hyresbetalning,

12 § på grund av otillåten användning av lokalen,

15 § jämförd med 7 kap. 9 § på grund av störningar i boendet,

15 § jämförd med 7 kap. 11 § på grund av vanvård av lokalen m.m.,

15 § jämförd med 7 kap. 21 § på grund av att det finns ohyra i lokalen m.m.,

16 § jämförd med 8 kap. 5 § på grund av att hyresvärden vägrats tillträde till lokalen,

17 § jämförd med 9 kap. 4 § på grund av otillåten upplåtelse i andra hand eller sådan upplåtelse av en del av lokalen som innebär en nackdel för hyresvärden, och

20 § jämförd med 12 kap. 12 § på grund av otillåten överlåtelse av hyresrätten m.m.

Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 13 kap. 2, 3 och 5 §§ hyreslagen gäller också för lokaler.

Uppsägning av hyresavtalet för en lokal m.m.

22 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 14 kap. 1–2 §§ hyreslagen gäller också för lokaler.

23 § Hyresavtal som gäller tills vidare kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla vid det månadskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen.

24 § Om ett hyresavtal för bestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla och en längre uppsägningstid inte är avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,

2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,

3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader,

4. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader.

25 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 14 kap. 7 § och 8 § första meningen hyreslagen gäller också för lokaler.

Om ett hyresavtal i annat fall än som avses i dessa lagrum sägs upp av någon orsak som enligt lag ger hyresvärden eller hyresgästen rätt att frånträda avtalet, skall hyresavtalet upphöra att gälla efter den uppsägningstid som

anges i 23–24 §§. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lokalen, upphör avtalet dock genast att gälla.

26 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 14 kap. 11–12 §§ hyreslagen gäller också för lokaler.

Om hyresvärden säger upp hyresavtalet till hyrestidens utgång enligt 17 kap. 4 § hyreslagen får uppsägningen dock inte delges genom rekommenderat brev enligt 14 kap. 12 § andra stycket samma lag. Inte heller får muntlig uppsägning ske enligt 14 kap. 11 § andra stycket hyreslagen om hyresgästen säger upp avtalet för förlängning på ändrade villkor enligt 17 kap. 6 § samma lag.

Särskilda bestämmelser om uppsägningens innehåll finns i 17 kap. 4–6 §§ hyreslagen.

27 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 14 kap. 13–14 §§, 15 § första meningen och 17–21 §§ hyreslagen gäller också för lokaler.

28 § Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet säga upp avtalet.

Har lokalen inte tillträtts när konkursen inträffar och har hyresvärden inte sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan vara nöjd, får hyresvärden säga upp avtalet, om han inte efter begäran får sådan säkerhet inom en vecka.

Försätts hyresgästen i konkurs efter tillträdet av lokalen och har hyresvärden inte sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan vara nöjd, får hyresvärden säga upp avtalet,

1. om inte sådan säkerhet ställs efter begäran inom en månad,
2. om inte konkursboet inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, eller
3. om inte, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Sägs hyresavtalet upp, har hyresvärden rätt till skadestånd.

29 § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på begäran ställa ny säkerhet som hyresvärden skäligen kan nöja sig med. Gör hyresgästen inte det inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

17 kap. Lokalhyresgästens rätt till ersättning om hyresförhållandet upphör efter uppsägning (besittningsskydd)

1 § Bestämmelserna om besittningsskydd i 2–11 §§ gäller, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör på den grunden att hyresrätten är förverkad eller att ny säkerhet skall ställas enligt 16 kap. 29 § hyreslagen men detta inte sker.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om villkor som strider mot 2–11 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

2 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 7 §, om inte

1. hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivras och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

3. huset skall genomgå en sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan vara kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eller

5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Första stycket gäller också om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt 6 §.

3 § Vid tillämpningen av 2 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skäligen, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på den öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall man främst beakta hyran för närmast jämförbara lokaler på orten.

Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till den ökning av lokals värdet som en hyresgäst har åstadkommit.

4 § Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar gå med på förlängning.

Uppsägningen skall dessutom innehålla meddelande om att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 7 §, inom två månader från uppsägningen måste ansöka hos hyresnämnden om att den medlar i tvisten.

5 § Har hyresvärden inte följt vad som sägs i 4 §, är uppsägningen ogiltig.

Har hyresvärden gjort vad han är skyldig att göra enligt 4 § och vill hyresgästen inte lämna lokalen utan att få ersättning enligt 7 §, måste hyresgästen ansöka om hyresnämndens medling inom den i 4 § angivna tiden. Gör han

inte det, förlorar han rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte om en ansökan om medling gjorts enligt 6 § första stycket inom samma tid.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 7 §.

6 § Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen meddela hyresvärden den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen ansöka hos hyresnämnden om medling i tvisten.

Om hyresgästen inte följt vad som sägs i första stycket eller om han före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling, är uppsägningen ogiltig.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 7 §.

7 § Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 2 §, 5 § tredje stycket eller 6 § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har orsakats en förlust som inte täcks av ersättningen enligt första stycket, skall hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

8 § Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 6 §, av hyresgästen, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden eller hyresgästen bevilja skäligt uppskov med flyttningen, dock högst två år från hyrestidens utgång. Ansökan om uppskov skall ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

Om uppskov beviljas, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess att hyresgästen skall flytta.

9 § I mål om ersättning enligt 2 § får yttrande av hyresnämnden enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder frångås endast om det är uppenbart,

1. nä: yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,

2. när yttrandet avser en anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i första stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

10 § I mål om ersättning enligt 7 § skall rätten på yrkande av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala förskott på den ersättning som kan komma att bestämmas, om hyresvärden medger skyldighet att betala ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft.

Första stycket gäller inte om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott inte tas upp 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 ges tillfälle att yttra sig. Beslut som meddelats under rättegången skall överklagas särskilt. Hovrättens beslut får inte överklagas.

11 § Har hyresgästen tagit emot förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka vad han fått för mycket tillsammans med ränta.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då han tog emot beloppet till dess att ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

18 kap. Särskilda bestämmelser för bostadslägenheter och lokaler

Inom vilken tid måste fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande framställas?

1 § Vill hyresvärden eller hyresgästen framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållandet, skall talan om anspråket väckas inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Efter denna tid är rätten till talan förlorad, om inte annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Vad gäller om vite som förelagts med stöd av hyreslagen?

2 § Vite som förelagts med stöd av hyreslagen döms ut av hyresnämnden. Nämnden skall självman ta upp frågan om att döma ut vitet. Har ändamålet med vitet förlorat sin betydelse, får vitet inte dömas ut.

Vite som förelagts med stöd av hyreslagen får inte förvandlas till fängelse.

När anses vissa meddelanden enligt hyreslagen lämnade?

3 § Ett meddelande som avses i någon av följande paragrafer i hyreslagen skall anses lämnat när det har sänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress:

- 3 kap. 3 § (om att tidigare hyresgäst inte utrymt lägenheten),
- 5 kap. 3 § (om förstörelse av lägenheten),
- 5 kap. 4 § (tillsägelse om skada eller annan brist),
- 5 kap. 5 § (tillsägelse om skada eller annan brist),
- 5 kap. 7 § (om myndighets beslut på grund av lägenhetens beskaffenhet),
- 5 kap. 8 § (om myndighets beslut på grund av lägenhetens beskaffenhet),
- 7 kap. 3 § (tillsägelse om rättelse beträffande lägenhetens användning),
- 7 kap. 9 § (uppmaning om rättelse beträffande störningar i boendet),
- 7 kap. 11 § (begäran om rättelse beträffande vården och användningsättet av lägenheten),
- 7 kap. 17 § (om skada eller annan brist),
- 7 kap. 20 § (underrättelse om att det finns ohyra i lägenheten),
- 9 kap. 4 § (tillsägelse om rättelse beträffande upplåtelse i andra hand m.m.),
- 10 kap. 4 § (om önskan att hyresvillkoren skall ändras),
- 12 kap. 2 § (om övergång av hyresrätten genom bodelning, arvskifte m.m.),
- 12 kap. 12 § (tillsägelse om rättelse beträffande överlåtelse av hyresrätten m.m.), för lokaler i förekommande fall efter vad som sägs i 16 kap. 2, 6, 12, 15, 17 och 20 §§ hyreslagen.

I fall som avses i 7 kap. 17 och 20 §§ hyreslagen är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyran på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Vad gäller om en hyresvärds skyldighet att lämna uppgifter om hyrans storlek för uthyrda bostadslägenheter?

4 § Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om hyran för hans bostadslägenheter som kan behövas för en prövning enligt 10 kap. 5 § hyreslagen, får hyresnämnden efter ansökan förelägga hyresvärden att lämna uppgifterna till nämnden.

I föreläggandet skall det bestämmas inom vilken tid uppgifterna skall ha kommit in till hyresnämnden. Vite får sättas ut.

Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt denna paragraf, får nämnden inte inom ett år efter uppgifternas avlämnande meddela något nytt föreläggande beträffande de lägenheter som avsågs med uppgifterna.

Får ersättning tas ut för anvisning av bostadslägenhet?

5 § Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning för anvisning av bostadslägenhet av den som söker hyra en sådan lägenhet. Ersättning för sådan anvisning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Förbudet i första stycket gäller inte bostadslägenheter för fritidsändamål.

I fråga om en kommuns rätt att ta ut ersättning vid bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.

6 § Bryter någon uppsåtligen mot 5 §, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, skall han dömas till fängelse i högst två år.

Den som har fått otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Är skiljeavtal tillåtna?

7 § Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst om att en framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall avgöras av skiljemän utan att parterna skall ha rätt att klandra skiljedomen, gäller utom i fråga om

1. hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten,
2. fastställande av hyresvillkor för en bostadslägenhet i fall som avses i 10 kap. 5–6 §§ eller 15 kap. 13 och 15 §§ hyreslagen,
3. återbetalning av överhyra och fastställande av hyra för en bostadslägenhet enligt 11 kap. hyreslagen, eller
4. bestämmande av ersättning beträffande en lokal enligt 17 kap. 7 § hyreslagen.

Vad parterna bestämt i ett skiljeavtal beträffande en framtida tvist om vilka som skall utses som skiljemän, deras antal, sättet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden gäller inte. I dessa frågor skall i stället lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i ett skiljeavtal utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaförfarandets avslutande än den tid om sex månader som anges i den lagen.

Finns det bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenheter i någon annan lag?

8 § Bestämmelser om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

19 kap. Förfarandet i hyrestvister

Var handläggs hyrestvister?

1 § Hyresnämnden medlar i alla slags hyrestvister. Den prövar frågor som enligt hyreslagen avgörs av nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister.

Har hyresvärden i anslutning till ett yrkande om avhysning även yrkat att hyresgästen skall betala ersättning för användandet av lägenheten, får ersättningsyrkandet prövas av hyresnämnden, om det är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt. Hyresnämnden får överlämna tvisten om ersättningen till behörig tingsrätt för prövning där, om

1. ersättningsyrkandet framställts i ett mål om betalningsföreläggande som kronofogdemyndigheten överlämnat till nämnden, eller

2. hyresnämnden på grund av tillkommande omständigheter finner att det inte längre är lämpligt att nämnden prövar yrkandet.

Det skall finnas en hyresnämnd i varje län. Regeringen får bestämma att ett annat område än ett län skall vara verksamhetsområde för hyresnämnden. Närmare bestämmelser om hyresnämnden och handläggningen där finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

2 § Hyrestvister som inte enligt 1 § skall prövas av hyresnämnden skall, om de rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal enligt 1 kap. 6 § hyreslagen tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister.

3 § Andra hyrestvister är de som avses i 1 och 2 §§ prövas av tingsrätten.

Vilka av hyresnämndens beslut får överklagas och vilka får inte överklagas?

4 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i följande bestämmelser i hyreslagen får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

5 kap. 9 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet och förlängning av tiden för sådant föreläggande),

6 kap. 6 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet och förlängning av tiden för sådant föreläggande),

7 kap. 15 § (bostadshyresgästs skadeståndsskyldighet för minskat bruksvärde vid egen målning m.m.),

10 kap. 4 § (ändring av hyresvillkor för en bostadslägenhet),

11 kap. (återbetalning av överhyra och fastställande av hyra för en bostadslägenhet),

12 kap. 7 § (tillstånd till överlåtelse av en bostadshyresrätt till närstående),

12 kap. 10 § (tillstånd till en kommuns överlåtelse av bostadshyresrätt),

13 kap. 5 § (avhysning av en bostadshyresgäst),

14 kap. 3 § (förlängning av ett bostadshyresavtal),

14 kap. 15 § (förlängning av ett bostadshyresavtal),

14 kap. 16 § (övertagande och förlängning av ett bostadshyresavtal),

15 kap. 15 § andra och tredje styckena (uppskov med flyttning från en bostadslägenhet och fastställande av hyresvillkor för tid från det att hyresavtalet upphörde fram till flyttningen),

16 kap. 10 § (tillstånd till ändrad användning av en lokal),

16 kap. 19 § (tillstånd till överlåtelse av en lokal),

16 kap. 21 § andra stycket jämförd med 13 kap. 5 § (avhysning av en lokalhyresgäst),

18 kap. 2 § (utdömmande av vite),

18 kap. 4 § (uppgiftsföreläggande), och

19 kap. 1 § andra stycket första meningen (ersättning för användandet av en bostadslägenhet eller en lokal).

5 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i följande bestämmelser i hyreslagen får inte överklagas:

1 kap. 4 § (godkännande av villkor vid blockuthyrning),

9 kap. 2 § (tillstånd till upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet),

12 kap. 8–9 §§ (tillstånd till överlåtelse av en bostadshyresrätt vid byte),

16 kap. 17 § (tillstånd till uthyrning i andra hand av en lokal),

17 kap. 1 § (godkännande av avstående från besittningsskydd för en lokal), och

17 kap. 8 § (uppskov med flyttning från en lokal och fastställande av hyresvillkor under uppskovstiden).

Hyresnämnden får dock tillåta att beslut enligt 9 kap. 2 §, 12 kap. 8–9 §§ och 16 kap. 17 § hyreslagen överklagas, om nämnden finner särskilda skäl att tillåta det därför att det kan antas vara av vikt för rättstillämpningen att bostadsdomstolen prövar talan.

Vart överklagar man?

6 § Överklaganden som avses i 4–5 §§ tas upp av bostadsdomstolen. Rör saken i överklagande som avses i 4 § kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 1 kap. 6 § hyreslagen, tas överklagandet dock upp av arbetsdomstolen. Skrivelsen med överklagandet skall alltid ges in till hyresnämnden.

Vad gäller om handläggningen av överklaganden?

7 § Närmare bestämmelser om bostadsdomstolen och handläggningen av överklaganden där finns i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

I fråga om handläggningen av överklaganden vid arbetsdomstolen gäller 18, 22, 28 och 30 §§ lagen om bostadsdomstol. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister om rättegången i mål som överklagats till arbetsdomstolen genom besvär. Dessa mål kan dock även avgöras efter huvudförhandling.

Vad gäller om rättegångskostnader i bostadsdomstolen och arbetsdomstolen?

8 § Varje part skall svara för sin egen rättegångskostnad i bostadsdomstolen och arbetsdomstolen

i hyrestvister som avses i

9 kap. 2 § jämförd med 5 § andra stycket (tillstånd till upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet),

10 kap. 4 § (ändring av hyresvillkor för en bostadslägenhet),

11 kap. (återbetalning av överhyra och fastställande av hyra för en bostadslägenhet),

12 kap. 8–9 §§ jämförda med 5 § andra stycket (tillstånd till överlåtelse av en bostadshyresrätt vid byte),

14 kap. 3 § (förlängning av ett bostadshyresavtal),

14 kap. 15 § (förlängning av ett bostadshyresavtal), och

14 kap. 16 § (övertagande och förlängning av ett bostadshyresavtal),

och i mål enligt

5 kap. 9 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet),

6 kap. 6 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet), och

18 kap. 2 § (utdömande av vite).

Vad som sagts nu gäller inte om annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

2. De nya föreskrifterna gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte annat anges i det följande.

3. Om det i en lag eller i en författning som har beslutats av regeringen hänvisas till en föreskrift som har ersatts genom en föreskrift i denna lag, tillämpas i stället den nya föreskriften.

4. De nya föreskrifterna i 4 kap. 8 § första stycket och 9–12 §§ samt 16 kap. 5 § hyreslagen tillämpas på bostadshyror och lokalhyror som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande hyror som dessförinnan förfallit till betalning tillämpas äldre föreskrifter.

De nya föreskrifterna i 13 kap. 6 § och 14 kap. 8 § andra meningen hyreslagen tillämpas i de fall hyresrätten till en bostadslägenhet har förverkats på grund av bristande hyresbetalning i enlighet med de nya föreskrifterna. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

5. De nya föreskrifterna om störningar i 7 kap. 8–12 §§ och 16 kap. 15 § hyreslagen tillämpas i de fall hyresvärden efter ikraftträdandet uppmanar en bostadshyresgäst eller en lokalhyresgäst att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

Den nya föreskriften i 7 kap. 9 § tredje stycket hyreslagen får dock bara tillämpas i fråga om störningar i boendet som inträffat sedan lagen trätt i kraft.

6. Den nya föreskriften i 9 kap. 2 § hyreslagen skall alltid tillämpas när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor enligt föreskriften.

7. Den nya föreskriften i 12 kap. 8 § hyreslagen skall alltid tillämpas när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor enligt föreskriften.

8. Den nya föreskriften i 12 kap. 11 § hyreslagen gäller de överlåtelser av hyresrätter till bostadslägenheter som äger rum efter ikraftträdandet. Har en sådan överlåtelse ägt rum dessförinnan, gäller äldre föreskrifter.

9. I mål om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad gäller fortfarande äldre föreskrifter i fråga om förfarandet, om

1. talan väckts vid tingsrätt före ikraftträdandet, eller

2. målet före ikraftträdandet har överlämnats till tingsrätt enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

10. De nya föreskrifterna i 15 kap. 2 § hyreslagen tillämpas om uppsägningen av hyresavtalet har skett efter ikraftträdandet. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

11. Ett avtal om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet har verkan enligt äldre föreskrifter om avtalet har ingåtts före ikraftträdandet. En ansökan om godkännande av ett avståendeavtal prövas enligt äldre föreskrifter om ansökan kom in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

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

Häri genom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att 4, 5, 9, 11, 11 a, 12 a, 13 a, 15, 21, 22, 23, 26 och 32 §§ skall ha nedan angivna lydelse

dels att i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 9 a, 13 b, 19 b och 33 §§, samt närmast före 19 b § en ny rubrik av nedan angiven lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

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

Hyresnämnd som avses i 19 kap. 1 § tredje stycket hyreslagen (12 kap. jordabalken) har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 5 kap. 9 § och 6 kap. 6 §, skadestånd enligt 7 kap. 15 §, upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand enligt 9 kap. 2 § och upplåtelse av lokal i andra hand enligt 16 kap. 17 §, hyresvillkor enligt 10 kap. 4 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 11 kap., överlåtelse av hyresrätt till en bostadslägenhet enligt 12 kap. 7–10 §§ och till en lokal enligt 16 kap. 19 §, avhysning av en bostadshyresgäst enligt 13 kap. 5 § och av en lokalhyresgäst enligt 16 kap. 21 § andra stycket jämförd med 13 kap. 5 §, ändrad användning av lokal enligt 16 kap. 10 §, uppskov med avflyttning enligt 17 kap. 8 §, föreläggande enligt 18 kap. 4 §, eller ersättning för användandet av en bostadslägenhet eller en lokal enligt 19 kap. 1 § andra stycket, allt hyreslagen (12 kap. jordabalken),

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

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

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

8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 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.

5 §

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får anlita expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

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

Bestämmelserna i 2 § andra- fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd. *År prövningen av ett ärende av så enkel beskaffenhet att medverkan av flera ledamöter framstår som överflödigt, kan hyresnämnden bestå av ordföranden ensam.*

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

Nuvarande lydelse

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje 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 § 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 samma balk.

Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.

Föreslagen lydelse

9 §

När tvist hänskjutits till nämnd *eller överlämnats dit av kronofogdemyndigheten*, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket *eller 9 a §*, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

9 a §

Hyresnämnden får avgöra en tvist om förlängning av hyresavtal utan sammanträde, om hyresvärdens talan endast grundas på omständigheter som anges i 15 kap. 2 § 4, 5, 7, 8 eller 11 hyreslagen (12 kap. jordabalken) och det är uppenbart att ett sammanträde inte behövs.

11 §

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 18 § jaktlagen (1987:259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 § *eller 10 kap. 6 a § jordabalken eller 10 kap. 4 § eller 14 kap. 3 § eller 15–16 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken)*, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 18 § jaktlagen (1987:259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

11 a §

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt 12 kap. jordabalken inte pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Har förhandling ej ägt rum, får yrkande ändå tas upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Gäller för lägenhet förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnd i hyrestvist enligt *hyreslagen (12 kap. jordabalken)* inte pröva hyresvärds yrkande om högre hyra, om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Detsamma gäller yrkande om ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i *4 kap. 1 § andra stycket hyreslagen (12 kap. jordabalken)* eller ändring av en hyresgästs rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Har förhandling ej ägt rum, får yrkande ändå tas upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

12 a §

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i *17 kap. 4–6 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken)* skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt *17 kap. 2 § första stycket 2 eller 3 hyreslagen (12 kap. jordabalken)*.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

13 a §

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet åläggga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, i beslutet förordna att flyttningsåläggandet får verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

13 b §

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, i ett beslut om avhysning förordna att beslutet får verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

15 §

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

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 § eller 10 kap. 6 § jordabalken eller 10 kap. 4 § eller 14 kap. 3 § och 15–16 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

Kostnaderna vid hyresnämnden

19 b §

Vardera parten skall stå sina kostnader vid hyresnämnden.

Om tvisten gäller avhysning eller ersättning för användandet av en lägenhet tillämpas dock bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken.

21 §

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är beövligt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även

Nuvarande lydelse

anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

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

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

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

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

Föreslagen lydelse

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga. *Förordnar nämnden om verkställighet enligt 13 a § andra stycket eller 13 b § skall det i beslutet lämnas upplysning om att bostadsdomstolen kan bestämma att beslutet tills vidare inte får verkställas.*

22 §

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304)

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 5 kap. 9 § eller 6 kap. 6 § eller tillstånd enligt 9 kap. 2 § eller 12 kap. 7–10 §§ eller 16 kap. 10 § eller 16 kap. 17 § eller 16 kap. 19 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 17 kap. 8 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen

Nuvarande lydelse

eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Föreslagen lydelse

(1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt *hyreslagen (12 kap. jordabalken)* eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i *19 kap. 4–5 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken)*, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas. *Detsamma gäller nämndens beslut att enligt 19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen (12 kap. jordabalken) överlämna en tvist till behörig tingsrätt.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

26 §

Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

Frågor om störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftig dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § jordabalken eller 7 kap. 15 §, 10 kap. 12 §, 11 kap., 13 kap. 5 §, 16 kap. 21 § andra stycket jämförd med 13 kap. 5 §, 19 kap. 1 § andra stycket första meningen hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftig dom.

Har hyresnämnden 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 lagakraftig dom.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

33 §

Har återvinning sökts mot ett utslag i mål om betalningsföreläggande eller handräckning och har kronofogdemyndigheten överlämnat målet till hyresnämnden för fortsatt handläggning, får nämnden besluta att utslaget tills vidare inte får verkställas .

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.
2. Äldre föreskrifter om förfarandet tillämpas i ärenden om godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet, om ansökan kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

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

Häriigenom föreskrivs att 13 och 28 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen 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.

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter eller, när målet rör prövning av en fråga enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), av bostadsrättsfastigheter. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktieföretag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, skall dessa ledamöter företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter som tillhör andra än enskilda. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av någon enskild, skall de företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av sådana fastigheter.

De återstående två intresseledamöterna skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen, skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.

De återstående två intresseledamöterna skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 16 kap. 19 § hyreslagen (12 kap. jordabalken), skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen, skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.

28 §

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt däriigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt däriigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och

Nuvarande lydelse

hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadsaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Föreslagen lydelse

hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 5 kap. 9 § eller 6 kap. 6 § eller tillstånd enligt 9 kap. 2 § eller 12 kap. 7–10 §§ eller 16 kap. 10 § eller 16 kap. 17 § eller 16 kap. 19 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadsaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

4 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Häri genom föreskrivs att 2 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

8 §

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i fastigheten inträde i föreningen i annat fall än om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,
2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller
3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat fastigheten vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i fastigheten när bostadsrättsföreningen förvärvade den, eller
2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år från föreningens fastighetsförvärv.

Om hyresgästen var make eller annan närstående person till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade fastigheten och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt bestämmelserna i 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, får medlemskap inte vägras på grund av bestämmelserna i andra stycket 1. Ansökan om medlemskap måste dock ha skett före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader från den dag då hyresrätten övertogs.

Om hyresgästen var make eller annan närstående person till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade fastigheten och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt bestämmelserna i 12 kap. 2-3 och 7 §§ eller 15 kap. 7-9 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken), får medlemskap inte vägras på grund av bestämmelserna i andra stycket 1. Ansökan om medlemskap måste dock ha skett före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader från den dag då hyresrätten övertogs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning

Härigenom föreskrivs att 36 och 54 §§ lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

36 §

Om sökanden har begärt överlämnande i rätt tid, skall kronofogdemyndigheten överlämna målet till en tingsrätt som enligt vad handlingarna visar är behörig att handlägga målet.

Om en hyresvärd i ett mål om betalningsföreläggande yrkar att en hyresgäst skall avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad, skall kronofogdemyndigheten överlämna hela målet mot hyresgästen till hyresnämnden.

54 §

Har återvinning sökts i rätt tid, skall kronofogdemyndigheten överlämna målet för fortsatt handläggning till en tingsrätt som enligt vad handlingarna visar är behörig att handlägga målet. I annat fall skall kronofogdemyndigheten avvisa ansökningen.

Om en hyresgäst enligt ett utslag i ett mål om betalningsföreläggande skall avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad, skall kronofogdemyndigheten överlämna hela målet mot hyresgästen till hyresnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

6 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet

Häriigenom föreskrivs att 5 § lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Har någon, till vars förmån nedsättning skett, hos länsstyrelsen givit till känna att han gör anspråk på nedsatt belopp, må gäldenären ej utan hans samtycke göra gällande förbehåll som i 4 § sägs, med mindre anspråket ogillats genom dom som äger laga kraft.

Föreslagen lydelse

5 §

Har någon, till vars förmån nedsättning skett, hos länsstyrelsen givit till känna att han gör anspråk på nedsatt belopp, må gäldenären ej utan hans samtycke göra gällande förbehåll som i 4 § sägs, med mindre anspråket ogillats genom dom *eller beslut* som äger laga kraft.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

7 Förslag till Lag om ändring i lagen (1936:320) om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1936:320) om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Har arbetsgivare hos domstol, kronofogdemyndighet eller skiljemän framställt yrkande om vräkning av arbetstagare från lägenhet, som upplåtits åt honom på grund av hans arbetsanställning, och upplyses att arbetstagaren deltar i strejk vid arbetsgivarens företag eller att han är föremål för lockout från arbetsgivarens sida, får yrkandet, ändå att arbetstagaren befinnes skyldig att avflytta från lägenheten, i avbidan på konfliktens avveckling icke bifallas förrän tre månader förflutit från det han i anledning av konflikten upphörde med arbetet.

Föreslagen lydelse

1 §

Har arbetsgivare hos domstol, *hyresnämnd*, kronofogdemyndighet eller skiljemän framställt yrkande om vräkning av arbetstagare från lägenhet, som upplåtits åt honom på grund av hans arbetsanställning, och upplyses att arbetstagaren deltar i strejk vid arbetsgivarens företag eller att han är föremål för lockout från arbetsgivarens sida, får yrkandet, ändå att arbetstagaren befinnes skyldig att avflytta från lägenheten, i avbidan på konfliktens avveckling icke bifallas förrän tre månader förflutit från det han i anledning av konflikten upphörde med arbetet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

8 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister

Häri genom föreskrivs att 2 kap. 3 § lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

3 §

Arbetsdomstolen är överrätt i mål som enligt 2 § upptagits vid tingsrätt och därifrån fullföljes.

Att i arbetsdomstolen talan i visst fall kan föras mot beslut, som meddelats av annan myndighet än tingsrätt, föreskrives i 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken och i lagen (1969:93) om begränsning av samhällsstöd vid arbetskonflikt.

Att i arbetsdomstolen talan i visst fall kan föras mot beslut, som meddelats av annan myndighet än tingsrätt, föreskrives i 19 kap. 4 och 6 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken) och i lagen (1969:93) om begränsning av samhällsstöd vid arbetskonflikt.

Arbetsdomstolen prövar besvär över domvilla i fråga om tingsrätts avgörande i mål som avses i 2 § och i fråga om de avgöranden av annan myndighet som avses i andra stycket. Frågor om resning och återställande av försutten tid beträffande sådana avgöranden prövas av högsta domstolen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

9 Förslag till Lag om ändring i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Härigenom föreskrivs att 24 § lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Avser kollektivavtal arbetstagares hyresförhållande, har avtalet i den delen verkan som kollektivavtal endast i den mån det i fråga om partsställning och innehåll är sådant som anges i 12 kap. 67 § jordabalken.

Föreslagen lydelse

24 §

Avser kollektivavtal arbetstagares hyresförhållande, har avtalet i den delen verkan som kollektivavtal endast i den mån det i fråga om partsställning och innehåll är sådant som anges i 1 kap. 5 § hyreslagen (12 kap. jordabalken).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

10 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Häri genom föreskrivs att 2, 5, 22, 23, och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. I stället för 55 § tredje stycket nämnda kap. gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 10 kap. 4 § eller 15 kap. 13 § andra meningen hyreslagen (12 kap. jordabalken). I stället för 10 kap. 6 § nämnda lag gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 a §§ samma balk.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 10 kap. 4 § hyreslagen (12 kap. jordabalken). Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 10 kap. 1–2 §§ och 4–13 §§ samma lag.

22 §

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelser som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 10 kap. 5–7 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken) tillämpas med den avvikelser som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Röntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 §

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum.

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum.

Nuvarande lydelse

Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna och avtalet strider mot en förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Föreslagen lydelse

Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 4 kap. 1 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna och avtalet strider mot en förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 a § tredje- och fjunde styckena jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 10 kap. 5-7 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken).

Bestämmelserna i 10 kap. 10-12 §§ och 15 kap. 12 § andra stycket hyreslagen (12 kap. jordabalken) skall tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

11 Förslag till Lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Häriigenom föreskrivs att 3 § lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Om tillstånd lämnas, får regeringen

Om tillstånd lämnas, får regeringen

1. medge föreningen rätt att tillämpa villkor som avviker från 12 kap. 15 § andra stycket första meningen och 19 § jordabalken,

1. medge föreningen rätt att tillämpa villkor som avviker från 4 kap. 1 § och 6 kap. 2 § första stycket första meningen hyreslagen (12 kap. jordabalken),

2. medge undantag från tillämpningen av bostadssaneringslagen (1973:531) och hyresförhandlingslagen (1978:304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,

2. medge undantag från tillämpningen av bostadssaneringslagen (1973:531) och hyresförhandlingslagen (1978:304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,

3. ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

3. ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

12 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

Häri genom föreskrivs att 6 och 9 §§ lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

En husägare får inte upplåta en lägenhet, som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadsökande, som kommunen anvisar, eller till kommunen.

Om en lägenhet som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt skall upplåtas med hyresrätt, får husägaren inte vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en lägenhet som omfattas av beslutet överläts eller till att lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger eller när kommunen har medgett överlåtelsen eller upplåtelsen.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen under rättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadsökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

Om en lägenhet som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt skall upplåtas med hyresrätt, får husägaren inte vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en lägenhet som omfattas av beslutet överläts eller till att lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 9 kap. 2 §, 12 kap. 7 §, 8 § första och andra styckena samt 10 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger eller när kommunen har medgett överlåtelsen eller upplåtelsen.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen under rättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadsökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 15 kap. 4 § hyreslagen (12 kap. jordabalken).

9 §

Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen besluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. När upplåtelsen avser en hyreslägenhet, får hyresnämnden besluta att det även i övrigt skall gälla andra villkor för upplåtelsen än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Om hyresnämnden beslutar att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall vara lägre än vad som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren tog emot beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 10 kap. 5–6 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken). Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

13 Förslag till Lag om ändring i prisregleringslagen (1989:978)

Häri genom föreskrivs att 40 och 41 §§ prisregleringslagen (1989:978) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

40 §

Till böter eller fängelse i högst sex månader skall den dömas som uppsåtligen tar ut en högre hyra än som är medgivet i en föreskrift eller ett tillstånd enligt 34 §, om gärningen inte är belagd med straff i brottsbalken eller i 12 kap. 65 § jordabalken.

Till böter eller fängelse i högst sex månader skall den dömas som uppsåtligen tar ut en högre hyra än som är medgivet i en föreskrift eller ett tillstånd enligt 34 §, om gärningen inte är belagd med straff i brottsbalken eller i 2 kap. 2 eller 3 § hyreslagen (12 kap. jordabalken).

41 §

Om ett brott som avses i 39 eller 40 § är att anse som grovt, skall dömas till fängelse i högst två år, om gärningen inte är belagd med straff i brottsbalken eller i 12 kap. 65 § jordabalken.

Om ett brott som avses i 39 eller 40 § är att anse som grovt, skall dömas till fängelse i högst två år, om gärningen inte är belagd med straff i brottsbalken eller i 2 kap. 2 eller 3 § hyreslagen (12 kap. jordabalken).

Vid bedömning om brottet är grovt skall särskilt beaktas, om

- gärningsmannen har avsett att bereda sig otillbörlig vinst av betydande storlek,
- gärningsmannen har använt vilseledande bokföring, eller
- gärningen annars är av särskilt farlig art.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

1 Inledning

Regeringen beslöt om direktiv för vårt utredningsarbete (*bilaga 1*) vid regeringsammansammanträde den 28 september 1989. Sedan chefen för bostadsdepartementet i november samma år förordnat personer att ingå i resp. biträda kommittén i dess arbete kunde utredningsarbetet inledas vid sammanträde i december 1989 varvid kommittén beslutade att anta namnet 1989 års hyreslagskommitté.

Direktiven innebär att kommittén har haft att i första hand koncentrera sig på vissa i direktiven särskilt angivna frågor rörande ändringar i hyreslagen dvs. 12 kap. jordabalken. De frågor som därvid tas upp i direktiven rör i första hand bostadshyresgäster men även vissa lokalhyresfrågor tas upp. I samband härmed framhålls också i direktiven att det är önskvärt att göra en språklig översyn av hyreslagen.

I direktiven redovisas vidare behovet av att utreda vissa frågor inom annan hyresrättslig lagstiftning främst hyresförhandlingslagen, bostadsförvaltningslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Vi har funnit det ändamålsenligt att lägga upp utredningsarbetet så att i en första etapp – som alltså redovisas i detta betänkande – behandlas de frågor som uppkommer rörande hyreslagen och den språkliga översynen av den lagen. De problem som kan föreligga i fråga om annan hyresrättslig lagstiftning kommer att behandlas i ett senare betänkande.

I direktiven anges att hyresnämndernas och bostadsdomstolens ställning under senare år varit föremål för överväganden i olika sammanhang. De frågor som kan uppkomma i detta sammanhang skall emellertid enligt direktiven beredas inom justitiedepartementet i samband med de överväganden rörande domstolsväsendets framtida uppgifter, arbetssätt och organisation som pågår. Det sägs vidare i direktiven att det är lämpligt att vissa andra hyresprocessuella frågor som aktualiserats bereds inom justitiedepartementet.

Vi har på grund av de sist nämnda uttalandena i direktiven funnit att frågor som rör hyresprocessen i princip ligger utanför utredningsuppdraget. Vad vi kan behöva ta ställning till när det gäller hyresprocess är sådant som kan sägas innefatta direkta följdverkningar av de materiella ändringar vi föreslår i själva hyreslagen.

Utredningsarbetet kunde i praktiken inledas först i januari 1990. Därefter har vi haft 16 sammanträden. Vi har också haft kontakt med olika myndigheter och organisationer som har uppgifter på hyresrättens område. Vårt sekretariat har haft åtskilliga informella kontakter av detta slag under utredningsarbetets gång.

Vi har fått ett stort antal förslag och utredningar från olika myndigheter, organisationer, företag och privatpersoner. Dessa har behandlats i utredningsarbetet. Särskilt bör i detta sammanhang framhållas att vi från Hyresgästernas riksförbund erhållit en omfattande skrivelse med genomgång av olika ändringar i hyreslagstiftningen som enligt förbundets mening bör vidtas. I den mån alla dessa framställningar och förslag har tagit sikte på hyreslagen, dvs. 12 kap. jordabalken, har detta prövats under det utredningsarbete som lett fram till delbetänkandet. Detta gäller dock inte en relativt komplicerad fråga som aktualiserats av bostadsdepartementet under senare delen av vårt arbete med detta betänkande. Den fråga som avses är vilka rättigheter en hyresgäst bör ha när ett bostadshus skadas genom brand eller olycka.

Betänkandet har disponerats så att först i olika kapitel redovisas en allmänmotivering till förslag rörande olika hyresrättsliga frågor. Till dessa kapitel ansluter därefter en specialmotivering till våra lagförslag. Eftersom direktiven i första hand tar sikte på bostadshyresförhållanden är det naturligt att de frågor som har samband därmed dominerar betänkandet. Vi har uppfattat direktiven så att lokalhyresfrågor i huvudsak inte är aktuella i detta sammanhang eftersom reglerna om lokalhyra relativt nyligen ändrats (se prop. 1987/88:146, BoU21, rskr. 344). I överensstämmelse med vad som också sägs i direktiven har vi emellertid på några punkter föreslagit jämförelser även i reglerna om lokalhyra.

Under utredningsarbetet visade det sig att en av de mest arbetskrävande uppgifterna har varit att åstadkomma en språklig översyn av hyreslagen. Det omfattande lagstiftningsarbete som från tid till annan ägt rum på hyresrättsens område har medfört att lagen blivit, i varje fall för dem som inte är specialister på området, närmast oöverskådlig och svårbegriplig. Detta har medfört att vi ansett det nödvändigt att göra en radikal omarbetning av 12 kap. jordabalken. I betänkandet redovisas därför en helt ny lydelse av det kapitlet. Det visade sig därvid att det blev nödvändigt att formulera ett stort antal paragrafer, över 200. Flertalet av de nya paragraferna utgör emellertid en redaktionell omarbetning av gällande rätt. Det har varit både tids- och arbetskrävande att se till att man därmed inte oavsiktligt åstadkom någon betydelseförskjutning förhållande till äldre rätt. Vi återkommer senare till den språkliga översynen och uppläggningsen av den nya lagen.

Vårt sekretariat har utarbetat bilagorna till betänkandet.

2 Dröjsmål med betalning av hyra

Enligt vår mening är de nuvarande bestämmelserna om förverkande av hyresrätten på grund av bristande hyresbetalning för stränga mot *bostadshyresgäster*. Vi föreslår därför att helt nya regler införs. Förslaget torde bidra till att minska antalet avhysningar. En hyresgäst kan nämligen enligt förslaget förlora sin bostad först efter ett förfarande i tre steg.

Det första steget inleds efter förfallodagen med att hyresvärden påminner hyresgästen om att hyran skall betalas. Det första steget varar i en vecka.

Det andra steget tas genom att hyresvärden meddelar hyresgästen att hyresrätten förverkas om inte hyran betalas. I detta skede kopplas socialnämnden in. Socialnämnden och hyresgästen får tre veckor på sig. En nyhet är att det skall räcka med att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran för att hindra att hyresrätten förverkas.

Det tredje steget kan hyresvärden ta om hyresrätten är förverkad. Hyresvärden får en månad på sig att säga upp hyresgästen. Om hyresgästen inte flyttar frivilligt kan avhysningsfrågan prövas vid hyresnämnden där medling först sker. Vidare får hyresnämnden möjlighet att med stöd av en särskild regel, som i det följande kallas ventilregeln, besluta att hyresgästen trots allt inte skall avhysas. Detta ger större möjligheter att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Ventilregeln går ut på följande. Om bara en liten del av hyran inte har betalats enligt meddelandet till hyresgästen, får hyresnämnden inte besluta om avhysning. Vidare får sådant beslut inte meddelas om betalningsförsummelsen beror på sjukdom eller därmed jämförlig omständighet. Även i det fall hyresgästen har gett någon annan i uppdrag att betala hyran och uppdragstagaren försummat det kan ventilregeln medföra att ett avhysningsbeslut inte får meddelas. Slutligen får hyresnämnden inte besluta om avhysning om det finns synnerliga skäl att låta hyresgästen bo kvar i lägenheten. – Den föreslagna ventilregeln tar sikte på situationer från den tidpunkt då hyresrätten förverkades fram till dess att hyresnämnden avgör ärendet. Om hyresgästen inte har betalat hela hyran när hyresnämnden avgör ärendet är ventilregeln inte längre tillämplig. Beslut om avhysning på grund av obetald hyra skall då meddelas.

Vi föreslår att förfarandet i tre steg införs också i fråga om hyra för *lokaler*. För dessa fall föreslår vi dock att tidsfristen i det andra steget

bestäms till två veckor. Vidare skall enligt förslaget bestämmelser om socialnämnden och ventilregeln inte gälla i lokalhyresförhållanden.

2.1 Oroväckande många hyresgäster förlorar sin bostad på grund av bristande hyresbetalning

Enligt de nuvarande reglerna är hyresrätten normalt förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran utöver två vardagar efter förfallodagen (42 § första stycket 1 nuvarande hyreslagen). Hyresgästen kan emellertid få tillbaka hyresrätten genom att betala eller deponera hyran senast den tolfte vardagen efter det att han delgetts en viss underrättelse (44 § nuvarande hyreslagen). I fråga om bostadslägenheter gäller att tidsfristen inte börjar löpa förrän både underrättelsen delgetts och ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse är hyresrätten inte förverkad (42 § andra stycket nuvarande hyreslagen). I praxis har den bestämmelsen getts en mot hyresgästen restriktiv tillämpning (se NJA 1989 s. 74 och 1990 s. 405).

En mer ingående redogörelse för de nuvarande reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning finns i *bilaga 3*. Även bakgrunden till reglerna redovisas i bilagan.

De nuvarande reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av att hyran inte betalas i rätt tid har kritiserats på olika håll. Sålunda har – såsom också nämns i direktiven för vårt uppdrag – Hyresgästernas riksförbund, konsumentverket och Föreningen Sveriges socialchefer kritiserat reglerna. Kritiken går ut på att reglerna inte förhindrar avhysningar på grund av bagatellartade hyresskulder. Det framhålls också att det har förekommit att bostadshyresgäster har avhysts till följd av att en socialnämnd försummat ett åtagande att betala hyran. Konsumentverket har i detta sammanhang också erinrat om att marknadsdomstolen i en rad avgöranden enligt lagen (1971:112) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden har slagit fast att en näringsidkare får häva avtalet i princip bara om konsumenten gjort sig skyldig till ett kontraktsbrott av **väsentlig betydelse**.

I mars 1988 fick socialstyrelsen regeringens uppdrag att i samarbete med boverket kartlägga socialnämndernas handläggning av ärenden där enskilda eller familjer riskerade att bli avhysta från sina bostäder på grund av att hyran betalats för sent. En rapport med anledning av uppdraget redovisades till regeringen i oktober 1989. I rapporten (SoS-rapport 1989:36, Från hyresskuld till avhysning) angavs bl.a. följande.

Kartläggningen har visat att antalet avhysningar i Sverige under 1980-talet varit fler än någon gång tidigare under 1900-talet. År 1986 förekom det högsta antalet avhysningar. Det året kom till kronofogdemyndigheterna in

16 567 ansökningar om avhysning och 5 057 avhysningar verkställdes. En nedgång i antalet avhysningar noterades med början år 1987 och nedgången har fortsatt år 1988. Antalet avhysningar år 1988 var 4 254 eller ungefär lika många som vart och ett av åren 1980 och 1981.

Vidare har kartläggningen visat att avhysningar i första hand drabbar ensamstående män. Skälet till avhysning är i första hand hyresskuld. Omkring 95 % av de avhysta har enligt en särskild undersökning förlorat sin bostad på grund av hyresskuld. I många fall kan dock bakgrundsorsakerna ha varit fler, t.ex. störande beteende.

I rapporten görs också en ingående kartläggning av socialnämndernas handläggning av avhysningsärenden. Kartläggningen visar bl.a. att många socialnämnder har svårt att hinna nå kontakt med den avhysningshotade och fatta beslut inom den tidsfrist som hyreslagen uppställer.

Tidsfristen för att få tillbaka hyresrätten föreslås i rapporten bli förlängd från 12 vardagar till 30 kalenderdagar. Det ifrågasätts även om inte hyresvärdarna bör åläggas att avisera hyran innan den förfaller till betalning. Vidare sägs i rapporten att frågor om avhysning från bostadslägenhet på grund av betalningsförsummelse alltid bör prövas av hyresnämnden eftersom möjligheterna att där nå en förlikning mellan parterna är större än vid en rättegång i tingsrätten. Tanken framkastas också att den hyresgäst som förverkat sin hyresrätt på grund av bristande betalning av hyra skall kunna få tillbaka hyresrätten om det finns synnerliga skäl för det, som t.ex. att den enskilde varit svårt sjuk eller att någon som han har anlitat för att betala hyran har misskött sitt uppdrag. Slutligen föreslås i rapporten att socialnämnden alltid skall meddelas när en hyresgäst på grund av ekonomisk försumlighet riskerar att förlora sin bostad.

I rapporten lämnas också åtskilliga synpunkter på bl.a. socialnämndernas sätt att sköta frågor om bristande hyresbetalning.

Vi har tagit del av de uppgifter om avhysningar som socialstyrelsen har presenterat i sin rapport. Det har bl.a. framkommit att anledningen till de allra flesta avhysningar är bristande hyresbetalning. Enligt vår mening har avhysningarna på senare tid varit oroväckande många. Självfallet bör det finnas starka skäl för att en bostadshyresgäst skall kunna tvingas lämna sin bostad. Det ligger i öppen dag att det från social synpunkt är djupt oroande att bostadshyresgäster i betydande omfattning råkat ut för att bli vräkta från sina lägenheter. Starka skäl talar därför för att regelsystemet konstrueras så att man tar till vara alla möjligheter att ordna upp betalningsfrågan och i möjligaste mån undviker att gå till vräkning. En första utgångspunkt för våra överväganden är därför att avhysningarna om möjligt bör bli färre.

2.2 De nuvarande reglerna är för stränga mot bostadshyresgäster

Vi vill understryka att reglerna om förverkande av hyresrätt ger den ena parten rätt att i förtid häva avtalet på grund av att den andra parten gjort sig skyldig till kontraktsbrott. Det kontraktsbrott det är fråga om är att hyresgästen inte betalar hela hyran vid förfallodagen.

På kontraktsrättens område gäller som en allmän princip att ett avtal kan hävas i förtid bara om motparten gjort sig skyldig till ett väsentligt kontraktsbrott. Detta gäller även när kontraktsbrottet består i försummelse att erlägga betalning i enlighet med kontraktet (se t.ex. Hellner, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt s. 340).

Denna grundsats har kommit till uttryck i den nyligen antagna köplagen (1990:931) och konsumentköplagen (1990:932). I dessa lagar (54 § köplagen och 40 § konsumentköplagen) föreskrivs nämligen bl.a. att en säljare får häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen bara om dröjsmålet utgör ett väsentligt avtalsbrott. Regeln kompletteras med en särskild bestämmelse som innebär att – om säljaren har förelagt köparen en bestämd tilläggstid för betalningen – köpet får hävas om köparen inte betalar inom tilläggstiden och tilläggstiden inte är oskäligt kort.

På konsumenträttens område har en omfattande lagstiftning skett under 1970- och 1980-talen. Syftet har därvid varit att skydda den svagare parten dvs. konsumenten mot missbruk av det övertag näringsidkare ofta kan ha i förhållande till konsumenter. Problemställningen är därmed likartad den som föreligger när det är fråga om bostadshyresförhållanden. Som exempel på den antydda lagstiftningen på konsumenträttens område kan, utöver den tidigare nämnda konsumentköplagen, anges lagen (1971:112) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden, konsumentkreditlagen (1977:981), konsumentförsäkringslagen (1980:38) samt konsumenttjänstlagen (1985:716).

Beträffande sistnämnda lag kan nämnas att det där föreskrivs (46 §) att en näringsidkare i visst fall kan häva avtalet om konsumentens dröjsmål med betalningen är "av väsentlig betydelse för näringsidkaren". Näringsidkaren kan häva avtalet bara om han först påmint konsumenten och detta inte lett till något resultat.

Som ytterligare ett exempel på verkan av en konsuments betalningsförsummelse kan tas konsumentkreditlagens regler om återtaganderätt. Bestämmelserna (15–16 §§) innebär att kreditgivaren/näringsidkaren mot köparen/konsumenten får göra gällande ett förbehåll om rätt att återta en vara endast under vissa förutsättningar. Dessa är i huvudsak att köparen sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av en förfallen kreditfordran som uppgår till mer än 1/10 av hela kreditfordringen. Om dröjsmålet avser två eller flera vid olika tidpunkter förfallna poster räcker det om den förfallna kreditfordringen uppgår till mer än 1/20 av hela kreditfordringen. Om köparen,

innan varan återtas, betalar det belopp han är i dröjsmål med jämte ränta och vissa kostnader får kreditgivaren inte återta varan på grund av dröjsmålet.

Redan mot den nu angivna bakgrunden är det tydligt att nuvarande regler i hyreslagen om förverkande av hyresrätt vid dröjsmål med betalning av hyra är alldeles för stränga gentemot hyresgästerna. Det kan inte i någon rimlig mening hävdas att det är fråga om ett väsentligt kontraktsbrott när hyresgästen har dröjt i två dagar med att betala hyran.

Härtill kommer att vad hyresgästen riskerar är något som har allra största betydelse för honom, nämligen rätten till bostaden. Det kan med fog hävdas att de sociala skäl som talar för att en hyresgäst bör beredas skydd mot att gå miste om sin bostad är ännu starkare än de skäl som ligger bakom större delen av den moderna konsumenträttsliga lagstiftning som tidigare nämndes. Utgångspunkten för en ny reglering på området måste därför vara att hyresgästerna skall beredas ett långtgående skydd mot att till följd av bristande hyresbetalning gå miste om sin bostad. En annan sak är att hyresvärdarna självfallet skall ha möjlighet att vidta rättsliga åtgärder för att få hyran betald.

2.3 Ett nytt förfarande i tre steg när bostadshyresgästen inte betalar hyran i rätt tid

Vi har funnit att ett nytt system bör ta tillvara följande synpunkter. Det gäller att få till stånd en ordning där hyresvärden skriftligen fakturerar hyresgästen den hyra som skall betalas och anger hur den kan betalas. Hyresgästen måste också få en rimlig tid på sig att betala den fakturerade hyran. – Om hyresgästen inte betalar inom den tiden bör hyresvärden kunna vidta åtgärder som kan leda till att han är berättigad att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. En sådan uppsägning bör emellertid inte kunna ske utan att hyresgästen först getts ytterligare en chans att betala hyran. I detta läge måste också socialnämnden ges möjlighet att förhindra att hyresgästen förlorar sin bostad. För det behöver nämnden få en viss tid på sig. – Kvarstår även efter detta skede hyran obetald, bör beslut om avhysning kunna meddelas efter ett förfarande som ger så goda garantier som möjligt för att tvisten skall kunna biläggas i godo. Det betyder att prövningen av avhysningsfrågor måste föras över till hyresnämnderna där ett särskilt medlingsförfarande finns.

Mot bakgrund av de nyss anförda synpunkterna har vi konstruerat ett förfarande i tre steg.

Det första steget inleds efter förfallodagen med att hyresvärden påminner hyresgästen om att hyran skall betalas. Det första steget varar i en vecka.

Det andra steget tas genom att hyresvärden meddelar hyresgästen att hyresavtalet kan komma att sägas upp att upphöra omedelbart om inte hyran betalas. I detta skede kopplas socialnämnden in. Socialnämnden och hyresgästen får tre veckor på sig.

Det tredje steget består i att hyresvärden får en månad på sig att säga upp hyresgästen. Om hyresgästen inte flyttar frivilligt kan avhysningsfrågan prövas vid hyresnämnden där medling först sker. Vidare får hyresnämnden möjlighet att med stöd av en särskild regel – ventilregeln – besluta att hyresgästen trots allt inte skall avhysas.

I det följande beskrivs de olika stegen i det nya förfarandet.

Det första steget

Det stora flertalet fastighetsägare skickar förmodligen påminnelser i form av faktura eller på annat sätt till sina hyresgäster innan hyran förfaller till betalning. Det finns inte någon anledning att tro annat än att de kommer att göra så även i fortsättningen. För att hyresvärden skall ha rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid måste det emellertid krävas att hyresgästen har fått en påminnelse sedan hyran har förfallit till betalning. Vi föreslår därför att det i lagen föreskrivs, såsom en obligatorisk första förutsättning för att en uppsägning skall få ske, att hyresvärden skriftligen skall påminna hyresgästen om den förfallna hyran. Eftersom påminnelsen gäller att hyran har förfallit till betalning följer därav att den i lag reglerade påminnelsen inte kan skickas ut förrän efter förfallodagen. Det första steget kan alltså inte tas förrän efter förfallodagen.

Det är naturligt att en betalningspåminnelse av detta slag också innehåller anvisningar om hur hyran skall betalas. Enligt vår mening måste det då krävas inte bara att påminnelsen är skriftlig utan också att den innehåller uppgift om på vilket postgirokonto eller bankkonto hyran kan sättas in.

Naturligt är att i påminnelsen också ange inom vilken tid den förfallna hyran måste ha betalats. Vi föreslår att tiden bestäms till en vecka.

Det kan finnas många olika skäl till att hyresgästen inte har betalat hyran på förfallodagen. Hyresgästen kan t.ex. ha glömt bort det. I detta skede finns det enligt vår mening inte någon anledning att koppla in sociala myndigheter. Något sådant skulle en hyresgäst för övrigt kunna uppleva som kränkande.

Det nu beskrivna första steget är alltså ett nödvändigt led i det förfarande som i slutändan kan utmynna i en avhysning. Påminnelsen är närmast avsedd att vara en "väckarklocka" för hyresgästen.

Det andra steget

Betalar inte hyresgästen enligt den skriftliga påminnelsen från hyresvärden kan denne ta det andra steget. Detta gör hyresvärden genom att sända ett skriftligt meddelande till hyresgästen. Meddelandet skall innehålla att hyresavtalet kan komma att sägas upp att upphöra omedelbart om inte hyresgästen betalar hyran inom en viss tid.

Även nu blir det alltså aktuellt att ge hyresgästen en tidsfrist att betala hyran inom. Enligt nuvarande lag har hyresgästen tolv vardagar på sig för att

få tillbaka en förverkad hyresrätt. Samma tid står till socialnämndens förfogande. Enligt vår mening är den nu gällande tidsfristen alltför kort. En tidsfrist måste bestämmas så att socialnämnderna får rimlig tid på sig att undersöka om de kan åta sig betalningsansvaret för hyran eller på annat sätt hjälpa hyresgästen ur den uppkomna situationen.

Vi föreslår därför att hyresgästen i det andra steget får tre veckor på sig att betala den förfallna hyran. För att bestämmelsen skall kunna fylla sitt angivna sociala syfte måste det också krävas att en kopia av meddelandet till hyresgästen tillställs socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Socialnämnden måste då också få besked om vilket hyresbelopp som skall betalas och vilken dag betalningen senast skall ske.

Det förekommer för närvarande att socialnämnderna inträder som parter i ett hyresavtal för att en hyresgäst skall få behålla sin bostad. Enligt vår mening kan det vara något tveksamt om det är lämpligt att socialnämnderna har sådana "sociala kontrakt". Vi menar att det är lämpligare att socialnämnden helt enkelt skriftligen meddelar hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran. Får hyresvärden ett sådant meddelande från socialnämnden bör det vara uteslutet att avhysa hyresgästen. Hyresvärden har ju då en solvent motpart att hålla sig till.

Det nu anförda innebär att hyresgästen får behålla sin bostad inte bara om han – eller socialnämnden – betalar den förfallna hyran utan också om socialnämnden meddelar hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran.

Effekten av förslaget sådant det hittills beskrivits belyses med följande exempel. Hyran för oktober 1991 betalas inte i rätt tid. Enligt nu gällande lag är det möjligt att säga upp hyresgästen torsdagen den 3 oktober med påföljd att hyran måste betalas senast torsdagen den 17 oktober (under förutsättning att ett meddelande om uppsägningen lämnats socialnämnden den 3 oktober). Enligt vårt förslag kan hyresgästen tidigast tisdagen den 1 oktober få en påminnelse om att hyran för oktober 1991 inte har betalats. Om hyran inte betalas senast tisdagen den 8 oktober kan hyresvärden ta det andra steget. Detta kan ske tidigast onsdagen den 9 oktober genom att hyresvärden skickar meddelandet till hyresgästen och en kopia av det till socialnämnden. Sista betalningsdag enligt meddelandet blir då onsdagen den 30 oktober. Först efter den dagen kan hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Det kan tilläggas att inledningen av både det första och det andra steget är beroende av agerande från hyresvärdens sida. Om denne t.ex. låter det gå en tid innan han reagerar på att hyran inte har betalats inom föreskriven tid kommer den tid det tar innan en uppsägning kan göras att förlängas i motsvarande mån.

En hyresvärd bör emellertid inte kunna dröja alltför länge med att sända meddelandet till hyresgästen och socialnämnden. Vi föreslår därför att det måste ske inom tre månader från hyrans förfalldag.

De tidsfrister som inryms i det första och det andra steget bör leda till att antalet avhysningar minskas. Den hyresgäst som har råkat i tillfälliga betalningssvårigheter får längre tid på sig för att vidta åtgärder för att behålla sin bostad. Väsentligast torde emellertid vara att socialnämnderna får bättre möjligheter att förhindra att hyresgäster förlorar sina bostäder. Detta kan åstadkommas utan att hyresvärdens berättigade krav på att hyran skall betalas åsidosätts.

Det tredje steget

Om hyresrätten är förverkad kan hyresvärden ta det tredje steget. Det bör emellertid inte under någon längre tid råda ovisshet om hyresgästen får bo kvar eller inte. Vi anser därför att hyresvärden, om han vill att hyresgästen skall flytta, måste säga upp hyresavtalet inom en månad från den i meddelandet angivna sista betalningsdagen. Hyresvärden bör därvid ha möjlighet att välja om han vill att hyresgästen skall flytta omedelbart eller vid en senare tidpunkt.

Vi föreslår att den rättsliga prövningen av avhysningsfrågan sker vid hyresnämnden. Förfarandet där torde medföra att avhysningar i viss utsträckning kan undvikas. Det kan nämligen förutses att parterna vid hyresnämnden genom medlingen i vissa fall kan komma överens om lösningar som innebär att hyresgästen får bo kvar. Detta torde särskilt gälla de fall där en tillämpning av ventilregeln kan bli aktuell. En prövning inför hyresnämnden har också den fördelen att frågor om hyresförhållandets upplösning på grund av betalningsförsummelser kommer att handläggas vid samma myndighet.

Om hyresvärden i enlighet med tidigare berörda bestämmelser har sagt upp hyresavtalet skall hyresnämnden, om medlingen inte ger något resultat, normalt besluta om avhysning. För att hyresnämnden skall få ett större utrymme för att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet föreslår vi att en ventilregel införs.

Ventilregeln kommer närmare att beröras i specialmotiveringen. I stora drag går den ut på följande. Om bara en liten del av hyran inte har betalats enligt meddelandet till hyresgästen, får hyresnämnden inte besluta om avhysning. Vidare får sådant beslut inte meddelas om betalningsförsummelser beror på sjukdom – dvs. om sjukdomen har den karaktären att det var svårt för hyresgästen att betala hyran – eller liknande omständighet. Även i det fall att hyresgästen har gett någon annan, t.ex. en socialnämnd, i uppdrag att betala hyran och uppdragstagaren försummat det kan ventilregeln medföra att ett avhysningsbeslut inte får meddelas. Slutligen får hyresnämnden inte besluta om avhysning om det finns synnerliga skäl att låta hyresgästen bo kvar i lägenheten.

Ventilregeln har den innebörden att en hyresgäst inte skall förlora sin bostad på grund av försummelser som är av ringa betydelse eller kan sägas

vara ursäktliga. Vid bedömningen av om försummelser är sådana måste emellertid beaktas att hyresgästens viktigaste skyldighet är att betala hyran. Om hyresgästen inte betalar hyran i rätt tid framstår hans försummelse som allvarigare allteftersom tiden går utan att hyran betalas. Det skulle enligt vår mening föra för långt om en hyresgäst, alldeles oavsett hur lång tid han dröjt med att betala hyra, inte skulle kunna avhysas.

En tanke bakom det regelsystem vi konstruerat är att det normalt är ett väsentligt kontraktsbrott från hyresgästens sida om han inte betalar hyran inom tidsfristerna i de två första stegen. Det kommer att ta en viss ytterligare tid innan ärendet kommer in till hyresnämnden. Förfarandet där kommer naturligtvis också att ta tid i anspråk. Om hyran inte har betalats när hyresnämnden avgör ärendet finns det därför anledning att se allvarigare på hyresgästens kontraktsbrott. Sagda förfarande torde också ge parterna, särskilt hyresgästen, anledning att överväga vad som kan bli följden av ett fortsatt dröjsmål med att betala hyra.

Vi anser därför att ventilregeln inte skall hindra att hyresnämnden beslutar om avhysning av en hyresgäst som inte har betalat hela den förfallna hyran när hyresnämnden avgör ärendet.

Innebörden av vårt förslag är alltså att ventilregeln är tillämplig när hyresrätten förverkats (dvs. det tredje steget i förfarandet har inletts) fram till dess att ärendet avgörs av hyresnämnden. Det kontraktsbrott som den försenade hyresbetalningen utgör måste alltså ha reparerats genom full betalning av hyran senast innan hyresnämnden avgör ärendet. Om hyresnämnden inte har något belägg för att den förfallna hyran har betalats efter det att hyresrätten förverkats skall alltså hyresvärdens avhysningsyrkande bifallas. Detta innebär dels att hyresgästen får ytterligare anstånd så länge förfarandet i nämnden pågår, dels att anståndet löper ut i samband med att nämnden fattar sitt avgörande. I detta sammanhang kan också tilläggas att medlingen i hyresnämnden torde vara ägnad att förhindra att en hyresgäst förlorar sin bostad på grund av en försummelse av mindre allvarlig art.

2.4 Regler om verkan av upprepade betalningsförsummelser behålls

Hittills har vi uppehållit oss vid frågan om när hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning. En bostadshyresgäst kan emellertid enligt gällande lag förlora sin bostad om han vid upprepade tillfällen försummar sina hyresbetalningar och det även om hyresrätten inte är förverkad. Den bestämmelse som åsyftas anger att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om han åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäpligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2 nuvarande hyreslagen). Det finns anledning att överväga om ändringar bör göras i denna regel.

Därvid bör till en början slås fast att hyreslagens regler bör vara så utformade att hyresgästerna regelmässigt betalar hyran på de tider som har bestämts, vanligen den sista vardagen före varje kalendermånads början.

Det kan befaras att de tidigare beskrivna reglerna om förverkande av hyresrätten på grund av bristande betalning av hyra inte ger alla hyresgäster tillräckligt incitament för att betala hyran i rätt tid. Reglerna innebär nämligen att en hyresgäst kan begå många kontraktsbrott utan att riskera avhysning.

En hyresgäst skulle t.ex. kunna sätta i system att betala hyran först på den i meddelandet angivna betalningsdagen, dvs. i vart fall ungefär en månad för sent. Ett sådant beteende skulle tvinga hyresvärden att för varje månadshyra skicka påminnelse och meddelande till hyresgästen. Dessutom måste hyresvärden göra detta så snart det går. I annat fall skulle nämligen hyresgästen kunna låta bli att betala hyran under ännu längre tid. Ett sådant förfarande från hyresgästens sida innebär att han skaffar sig kredit på motpartens bekostnad genom återkommande kontraktsbrott.

Det finns alltså en risk för att det förfarande i tre steg som vi föreslår kan missbrukas. Vi anser därför att den nuvarande möjligheten att på grund av upprepade betalningsförsummelse säga upp en hyresgäst till hyrestidens utgång måste behållas. Vidare anser vi att hyreslagen bör tillföras en särskild regel om upprepade betalningsförsummelse (15 kap. 2 § 2). Det finns emellertid inte skäl för att införa en regel om att socialnämnden skall underlättas i dessa fall.

Här bör också behandlas den tanke som har förts fram om att frågor om upplösning av ett hyresförhållande på grund av bristande betalning av hyra alltid skall bedömas inom ramen för besittningsskyddsbestämmelserna. Enligt den tanken skulle alltså reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av bristande betalning slopas. Betalningsförsummelsen skulle väl fortfarande ses som ett kontraktsbrott men verkan av kontraktsbrottet skulle uteslutande bedömas inom ramen för en tvist om besittningsskydd. Förfarandet skulle då förenklas i och med att en prövning skulle kunna ske bara enligt 15 kap. 2 § 3 (46 § första stycket 2 nuvarande hyreslagen). Enligt den bestämmelsen kan som tidigare nämnts prövas om hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Bestämmelsen i 15 kap. 2 § 3 är allmänt hållen. Det betyder att enskilda hyresgäster inte av själva lagtexten kan få någon vägledning i frågan om en bristande hyresbetalning kan leda till att de går miste om sin bostad. Både principiella och praktiska skäl talar för att reglerna skall vara detaljerade. Hyresbetalningar görs av många människor och förekommer ofta. Detaljerade och klara bestämmelser är också ägnade att förebygga tvister. Sådana regler tillgodoser vidare ett krav på förutsebarhet. Det är rimligt att detta krav ställs på regler om en för hyresgästen så allvarlig påföljd som förlust av bostaden. I den nuvarande hyreslagen anges också med en viss precision de kontraktsbrott från hyresgästens sida som medför hyresrättens förverkande.

Det kan inte heller bortses från att det kan finnas – eller kommer att finnas – bostadshyresavtal med lång hyres- eller uppsägningstid. Särskilt för sådana avtal finns ett behov av regler som gör det möjligt att vid allvarigare kontraktsbrott säga upp avtalet att upphöra i förtid.

Vi anser mot bakgrund av det sagda att betalningsförsummelse bör regleras uttömmande genom det nya systemet med förverkande av hyresrätt i ett trestegsförfarande kompletterat med en ny bestämmelse (15 kap. 2 § 2) om verkan av upprepade betalningsförsummelser.

2.5 Nya regler också i fråga om hyra för lokaler

Vi har presenterat nya regler om hyresvärdens rätt att, när hyran betalas för sent, säga upp ett bostadshyresavtal att upphöra omedelbart. Enligt vår mening är de flesta av dessa regler behövliga också för lokaler.

Vi föreslår därför att de sagda reglerna för bostadslägenheter i huvudsak skall gälla även för lokaler. Reglerna måste emellertid anpassas till de skillnader som finns mellan ett bostadshyresförhållande och ett lokalhyresförhållande.

Det finns ingen anledning att koppla in sociala myndigheter när en lokalhyresgäst är i dröjsmål med att betala hyran. Bestämmelser om det skall alltså inte gälla för lokaler.

I det stora flertalet fall hyrs lokaler av näringsidkare. Det ligger i sakens natur att man kan kräva mer av en näringsidkare i fråga om kontraktsevenlig betalning av hyran än man kan göra när det är fråga om en bostadshyresgäst. Tidsfristen enligt meddelandet till hyresgästen bör därför vara kortare när det är fråga om hyra för en lokal. Vi anser att två veckor är en lämplig tidsfrist i sådana fall. Det bör inte heller krävas att påminnelse och meddelande till en lokalhyresgäst skall innehålla uppgifter om det förfallna hyresbeloppet och om hur det skall betalas.

Den tidigare beskrivna ventilregeln är tillkommen av sociala skäl. Det finns inte tillräckliga skäl för att en sådan regel skall gälla också i lokalhyresförhållanden.

Med de nyss angivna jämkningarna och undantagen torde de föreslagna reglerna om förverkande av hyresrätt till en bostadslägenhet på grund av bristande hyresbetalning passa också när det gäller bristande betalning av hyra för en lokal. Vi föreslår därför att verkan av en lokalhyresgästs bristande betalning av hyra regleras i enlighet med det anförda. Det medför bl.a. att hyresnämnden får pröva frågor om avhysning av en lokalhyresgäst på grund av att hyran inte har betalats i rätt tid. Även i dessa fall är det nämligen lämpligt att ett medlingsförfarande äger rum. Nämndernas särskilda sakkunskap bör också tillvaratas. Slutligen är det också en fördel att frågor som har samband med betalning av hyra handläggs vid samma myndighet.

Den här nya bestämmelsen innebär att det inte längre är möjligt för en ägare av ett bostadsobjekt att påverka ägandet genom att inte betala skatt. Detta innebär att ägaren inte längre kan påverka ägandet genom att inte betala skatt. Detta innebär att ägaren inte längre kan påverka ägandet genom att inte betala skatt. Detta innebär att ägaren inte längre kan påverka ägandet genom att inte betala skatt.

Även om det inte är möjligt för en ägare att påverka ägandet genom att inte betala skatt, kan det fortfarande vara möjligt för en ägare att påverka ägandet genom att inte betala skatt.

2.5. Nytt regler om skatt i fråga om fysiska personer

VI har föreslagit nya regler om skatt i fråga om fysiska personer. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet.

VI föreslår därför att de nya reglerna ska gälla för fysiska personer som äger ett bostadsobjekt. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet.

Den här igen ändring av lagarna innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet.

I det nya förslaget till nya lagarna om skatt i fråga om fysiska personer, innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet.

Den här igen bestämmelse innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet.

Med de nya bestämmelserna innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet. Detta innebär att en fysisk person som äger ett bostadsobjekt ska betala skatt på det objektet.

3 Störningar i boendet

Vi lämnar flera förslag som syftar till att förbättra skyddet mot störningar i boendet. En viktig tanke bakom förslaget är också att ta tillvara möjligheter att lösa störningsproblem på annat sätt än genom avhysning.

Vi föreslår således att hyreslagen tillförs en särskild reglering om när hyresrätten förverkas på grund av störningar i boendet. Reglerna knyter an till hälsoskyddsbestämmelserna. En viktig tanke bakom reglerna är att socialnämnden skall ha en mer framträdande roll än för närvarande när det förekommer störningar i boendet. Enligt förslaget kan hyresrätten normalt inte förverkas förrän socialnämnden fått tre veckor på sig att agera.

Vi föreslår en särskild regel för mycket grava störningsfall. I sådana fall skall hyresvärden ha rätt att direkt säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande.

Den rättsliga prövningen av störningsfrågor skall enligt förslaget ske vid hyresnämnden. Handläggningen där skall enligt lag ske med särskild skyndsamhet. Vi föreslår också att hyresnämndens beslut om avhysning av en störande hyresgäst skall kunna verkställas omedelbart.

3.1 Skyddet mot störningar i boendet bör förbättras

Stockholms kommun har – såsom också nämns i direktiven för vårt uppdrag – begärt en översyn av reglerna om störande hyresgäster. Kommunen har, efter viss egen utredning, utarbetat ett program mot störningar i boendet. Programmet innehåller åtgärder på en rad olika områden. Kommunen har framfört att det i vissa fall, trots åtgärderna, kommer att vara nödvändigt att avhysa störande hyresgäster. Det rättsliga förfarandet bör enligt kommunen bli snabbare.

I Stockholms kommuns utredning sägs bl.a. följande. I Stockholm finns ett stort antal hyresgäster som ganska ofta störs av sina grannar. Problemen med störande grannar är störst i allmännyttans bostadsbestånd. Under ett år får ungefär två procent av hyresgästerna där en eller flera uppmaningar från fastighetsägaren att upphöra med sitt störande beteende.

I kommunens utredning sägs vidare att de allra flesta störningarna är tillfälliga eller mindre grava. Det kan vara fråga om hög ljudnivå på TV och stereo, klamp av träskor, fester, skällande hundar etc. De grava störningarna är relativt få till antalet men desto allvarigare för dem som drabbas. Dessa stör-

ningar hänger ofta samman med missbruk av droger. Grannarna störs av "trafik" till och från lägenheten, föreningar i hissar och trapphus, hotfullt uppträdande från den störande och dennes gäster, sönderslagna portar, fester dygnet runt m.m. Även psykiska problem kan ligga bakom grava störningar.

Vi har inhämtat uppgifter om störningar från ett antal bostadsföretag. Dessa uppgifter kan sammanfattas på följande sätt.

Problemet med störningar i boendet är störst hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Det är främst fråga om störande ljud från musikanläggningar eller störningar i samband med "spritfester". Hos de allmännyttiga företagen är de personer som stör sina grannar ofta missbrukare. Inom den privata sektorn är det däremot i första hand ungdomar som stör. Även personer med psykisk sjukdom kan vara störande. I frågor om störningar samarbetar de allmännyttiga bostadsföretagen i större utsträckning än hyresvärdarna inom den privata sektorn med socialnämnderna. Vissa allmännyttiga bostadsföretag skickar alltid en kopia av det s.k. varningsbrevet till socialnämnden för kännedom. Bostadsföretagen kan lösa de allra flesta störningsproblemen utan att ett rättsligt förfarande behöver inledas. I de fall ett sådant förfarande behövs väljer bostadsföretagen att vända sig till hyresnämnderna. På det stadiet är utrymmet för att ingå förlikning begränsat.

Flera bostadsföretag har framhållit att det rättsliga förfarandet tar alltför lång tid.

Vi anser mot denna bakgrund att det måste gå snabbare att åstadkomma rättelse eller avhysning av störande hyresgäster. Det kan nämligen inte anses godtagbart att boende under relativt lång tid utsätts för påfrestande störningar som rent av kan innebära sanitär olägenhet. Skyddet mot störningar i boendet bör alltså förbättras.

3.2 Nya regler i hyreslagen anknyter till hälsoskyddsbestämmelserna

Som framgår av redogörelsen i *bilaga 4* för de nuvarande störningsbestämmelserna och bakgrunden till dem, finns det en central bestämmelse om störningar i hyreslagen. En hyresgäst är således skyldig att när han använder lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten (25 § nuvarande hyreslagen).

Frågor om störningar i boendet är enligt vår mening av stor betydelse. Hyreslagen bör därför tillföras en särskild reglering av dessa frågor. I det sammanhanget är de föreskrifter som finns på hälsoskyddets område av intresse.

I hälsoskyddsförordningen (1983:616) finns en bestämmelse om att den som brukar en bostad skall se till att sanitär olägenhet inte åsamkas t.ex. närboende genom orenlighet, störande ljud eller annan störning. I hälso-

skyddslagen (1982:1080) anges att i den lagen avses med sanitär olägenhet en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Vi anser att regleringen i hyreslagen av frågor om störningar i boendet bör knyta an till hälsoskyddsföreskrifterna. Det är naturligtvis av yttersta vikt att en boende inte drabbas av störningar som kan vara skadliga för hans hälsa. Enligt vår mening bör detta också komma till uttryck i hyreslagen. Vi föreslår alltså att den lagen tillförs en regel om att en lägenhet inte får användas så att en boende utsätts för störningar som kan vara skadliga för hans hälsa. En god bostadsmiljö är en viktig del av människornas välfärd. Lagen bör därför dessutom innehålla att störningar överhuvudtaget inte får avsevärt försämra bostadsmiljön.

Vi kommer att i det följande behandla socialnämndens och hyresnämndens roll när det förekommer störningar i boendet. Först bör dock här något beröras de rättigheter och skyldigheter som hyresvärden och den störde hyresgästen har i sådana fall.

En hyresgäst saknar för närvarande möjlighet att föra talan om avhysning av den hyresgäst som är ansvarig för störningar. Det finns inte anledning att införa en sådan möjlighet. Det betyder emellertid inte att en hyresgäst står helt maktlös när det gäller att komma till rätta med en störande medhyresgäst. Om störningarna är av den omfattningen att hinder eller men uppkommer för den störde hyresgästen kan denne utverka åtgärdsföreläggande för hyresvärden (6 kap. 5–6 §§ samt BoU 1983/84:29 s. 23), låt vara att det instrumentet antagligen inte är särskilt effektivt när det gäller att komma till rätta med störningarna. Bostadsdomstolen har dock i ett fall (RBD 1991:1) på ansökan av en hyresgäst förlagt hyresvärden att säga upp en misskötsam hyresgäst och hänskjuta förlängningstvist till hyresnämnden.

Att en bostadshyresgäst i huvudsak är beroende av att hyresvärden agerar bör emellertid föranleda att det i lagen anges att en hyresvärd är skyldig att agera när störningar i boendet förekommer. Vi föreslår därför en bestämmelse om att hyresvärden **skall** uppmana den hyresgäst som är ansvarig för störningar att se till att de upphör. Har hyresvärden därefter fog för att anta att rättelse inte sker, **skall** han underrätta socialnämnden. Är störningarna av särskilt allvarlig art eller omfattning får hyresvärden enligt förslaget direkt säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. I sådana fall behöver hyresvärden alltså inte först uppmana hyresgästen och underrätta socialnämnden.

I detta sammanhang bör framhållas att en hyresgäst som blivit störd kan ha rätt till nedsättning av hyran (6 kap. 5 § första stycket 3 jämförd med 5 kap. 5 § andra stycket). Hyresvärden har därför anledning att agera i fall av störningar. Genom de nyss beskrivna reglerna om skyldighet för hyresvärden att agera torde hyresgästens möjligheter att få nedsättning av hyran resp. få till stånd ett åtgärdsföreläggande komma att förbättras. Via reglerna om åtgärdsföreläggande kan man vid vite tvinga en hyresvärd att med hot om avhysning

ingripa mot sådana störande hyresgäster som åstadkommer sanitära olägenheter för sina grannar. Vi anser att de nu berörda reglerna bör ge en hyresvärd tillräckligt incitament för att agera när störningar i boendet förekommer. Vi har vid den bedömningen också utgått från att det stora flertalet hyresvärdar i eget intresse ingriper mot störande hyresgäster.

3.3 En framträdande roll för socialnämnden

Det är angeläget att störningsproblem kan lösas på annat sätt än genom avhysning. Socialnämnderna kan i vissa fall bidra till lösningar av störningsproblem. En förutsättning för det är naturligtvis att störningsfallen kommer till socialnämndens kännedom. Vi föreslår att det i lagen införs bestämmelser som medför att socialnämnden på ett tidigt stadium genom hyresvärden får sådan kännedom. Socialnämnden måste också få en viss tid på sig för att agera. Den tiden kan av hänsyn till de boende som blir störda inte vara alltför lång, men bör å andra sidan vara tillräckligt tilltagen för att problemet skall kunna avhjälpas. Vi föreslår en regel som innebär att socialnämnden får tre veckor på sig, dvs. lika lång tid som i det tidigare beskrivna fallet av bristande hyresbetalning. En hyresgäst skall normalt kunna avhysas bara om störningarna fortsätter efter den tidsfrist som står till socialnämndens förfogande.

I ett mindre antal fall kan störningar vara av särskilt allvarlig art och/eller omfattning. För sådana fall anser vi att det finns mycket starka skäl för ett snabbt förfarande. Någon tidsfrist kan då inte ställas till socialnämndens förfogande. I stället bör hyresvärden i sådana fall skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. Denna har då möjlighet att agera bl.a. under den tid ärendet handläggs vid hyresnämnden.

Att socialnämnden kopplas in ligger i både den störandes och den stördes intresse.

Socialnämnden kan bidra till att lösa bostadsproblemet för den störande hyresgästen. Ett sådant problem föreligger naturligtvis om hyresgästen blir avhyst. I vissa fall torde det också på ett tidigt stadium kunna stå klart att hyresgästen inte klarar av ett vanligt boende. Detta kan vara fallet när störningarna är särskilt allvarliga och har samband med alkohol- eller narkotikamissbruk. Alldeles oavsett utgången i avhysningsfrågan torde det då finnas skäl för socialnämnden att skyndsamt överväga vilket annat boende som kan vara lämpligt för hyresgästen.

Det kan förutses att socialnämnden i vissa fall kan vidta åtgärder som leder till att störningarna i boendet upphör. Om det sker inom tidsfristen på tre veckor får hyresgästen behålla sin bostad. Detta kan emellertid också bli resultatet om störningarna upphör först senare. Som framgår av det följande föreslår vi nämligen att avhysningsfrågan skall prövas av hyresnämnden där ett medlingsförfarande finns. Förlikningar kan där ingås mellan hyresgästen och

hyresvärden. Det finns alltså skäl för socialnämnden att agera även när någon tidsfrist inte står till nämndens förfogande.

3.4 Snabb handläggning vid hyresnämnden

Det är som nämnts angeläget att störningsproblem kan lösas på annat sätt än genom avhysning. Hyresnämnderna har bl.a. till uppgift att medla i hyres tvister. Förfarandet hos hyresnämnden ger goda garantier för att olika möjligheter att lösa störningsproblem uppmärksammas. Vi anser därför att frågor om störningar bör prövas av hyresnämnderna. Därigenom kan också den särskilda sakkunskap som finns hos nämnderna tillvaratas.

Det är mycket angeläget att störningsfrågor handläggs med största skyndsamhet. Så torde också ske hos domstolar och hyresnämnder. För att understryka vikten av snabbast möjliga handläggning finns det emellertid skäl att i lag föreskriva att frågor om störningar i boendet skall handläggas med särskild skyndsamhet.

En domstol kan besluta att en dom i ett störningsmål får verkställas även om domen inte har vunnit laga kraft. Om målet överklagas kan överinstansen omedelbart besluta att vidare åtgärd för verkställighet inte får äga rum. En liknande ordning bör enligt vår mening införas för hyresnämndernas avgöranden i störningsärenden. En avhysning kommer då inte att kunna fördröjas bara genom att hyresnämndens avgörande överklagas. Det kan här tilläggas att vi föreslår en ändring i nämndlagen som innebär att hyresnämnden skall lämna upplysning om att bostadsdomstolen kan besluta om inhibition (21 § andra stycket nämndlagen).

För att ett mål eller ärende som rör störningar skall kunna avgöras måste vissa handlingar delges hyresgästen. Delgivningen skall ske enligt delgivningens bestämmelser. Det kan ta lång tid innan hyresgästen blir delgiven. Delgivningssvårigheter kan alltså medföra att handläggningstiderna vid kronofogdemyndighet och hyresnämnd blir långa. Under den tiden kan de boende bli utsatta för påfrestande störningar.

Här bör uppmärksammas att det genom en lagändring, som trädde i kraft den 1 februari 1991, har införts bestämmelser om förenklad delgivning (lagen /1990:1410/ om ändring i delgivningslagen/1970:428/). Lagändringen innebär att kravet på bevis om att delgivning har skett slopas i vissa fall. Förenklad delgivning får dock inte användas i fråga om stämningsansökningar eller andra handlingar varigenom mål eller ärenden anhängiggörs. Det betyder att ett avhysningsförfarande kan dra ut på tiden därför att det tar tid att på normalt sätt delge den störande hyresgästen själva ansökan om avhysning. Man kan emellertid av principiella skäl inte ge avkall på kravet att åtminstone ansökan om avhysning skall delges hyresgästen så att det finns en garanti för att hyresgästen vet om att hans hyresrätt står på spel. Av rättssäkerhetsskäl

anser vi alltså att ytterligare förenklingar av delgivningsbestämmelserna inte bör ske.

Ändringen av delgivningslagen bör dock i någon mån kunna bidra till att minska delgivningssvårigheterna i störningsärenden. Det finns emellertid ändå all anledning att framhålla vikten av att de myndigheter som har att handlägga delgivningsfrågor beaktar att frågor om störningar i boendet skall handläggas med särskild skyndsamhet.

4 Förbudet i hyreslagen mot särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet

I detta avsnitt behandlar vi bl.a. den situationen att en hyresgäst byter bostad med en villaägare och får förvärva villan till ett lägre pris än han skulle ha behövt betala om han inte lämnat hyresrätten i byte. Vidare behandlar vi frågan om det skall bli straffbart att ta emot särskild ersättning för att ett bostadshyresförhållande skall upphöra. Vi lämnar dock inte något förslag till ändring av straffbestämmelsen i 12 kap. 4 § (65 § nuvarande hyreslagen).

4.1 Utgångspunkten för bedömningen av villabytesfallen

Enligt hyreslagen är det straffbart att uppsåtligen ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffet är böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock inte dömas till straff. Är brottet grovt skall dömas till fängelse i högst två år. Otillåtna villkor är ogiltiga och den som ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot (2 kap. 2–4 §§ och 12 kap. 4–6 §§; 65 § nuvarande hyreslagen).

Syftet med bestämmelserna är att hindra att en hyresvärd eller hyresgäst – genom att begära ersättning utöver hyran – bereder sig vinning av att någon behöver eller av annan anledning önskar överta en bostadslägenhet (se prop. 1973:23 s. 143 ff och prop. 1977/78:175 s. 138 ff).

Den som lämnar ersättning för att få hyresrätten till en bostadslägenhet gör sig inte skyldig till något brott. Det har nämligen inte ansetts lämpligt att göra även förvärv av hyresrätt mot ersättning straffbart, eftersom detta skulle kunna leda till att olagliga lägenhetsaffärer över huvud taget inte polisanmäls (se prop. 1977/78:175 s. 140).

Vi har tagit fram uppgifter om antalet lagföringar för brott mot 65 § nuvarande hyreslagen. Uppgifterna finns i *bilaga 5*.

Det har blivit allt vanligare att byte av bostad sker mellan hyresgäster och dem som bor i villa eller bostadsrätt. Det är allmänt känt att det förekommer att hyresgästen förvärvar villan eller bostadsrätten till ett lägre pris än han skulle ha behövt betala om han inte lämnade hyresrätten i byte. I det följande exemplifieras den situationen med ett villabytesfall, dvs. ett byte av bostad

mellan en hyresgäst och en villaägare. Vad som sägs gäller emellertid i princip oavsett om hyresgästen vid bytet förvärvar fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt.

Det är alltså straffbart att uppsåtligen ställa upp villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet. En fråga som har aktualiserats är om hyresgästen i ett villabytesfall gör sig skyldig till ett straffbart förfarande. Detta kommer att behandlas i det följande.

Frågan om hyresgästen i ett villabytesfall med stöd av bestämmelserna i 12 kap. 8 § (35 § nuvarande hyreslagen) kan få hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen av hyresrätten kommer däremot att tas upp i avsnittet om byte av bostad (se avsnitt 7).

Utgångspunkten för bedömningen av ett villabytesfall måste enligt vår mening vara att hyresgästen inte skall få tjäna pengar på att överlåta sin hyresrätt.

Villabytesfallen kan visserligen sägas främja rörligheten på bostadsmarknaden. Det äldre paret som vill sälja villan och flytta till en lägenhet får större chanser att förverkliga sina önskemål. Samtidigt bereds det unga paret ökade ekonomiska möjligheter att förverkliga drömmen om ett eget hem. I viss mening kan man säga att båda parter får vad de vill. Å andra sidan måste också beaktas att hyresgästen – det unga paret i exemplet – inte har betalat något för hyresrätten. I själva verket gör hyresgästen ett slags obehörig vinst, om hyresrätten kan verka som en prisreduceringsfaktor.

Enligt våra direktiv skall vi inte överväga några jämkningar i bruksvärdesystemet. Vi har alltså att utgå från att det systemet skall bestå. Under sådana omständigheter blir det viktigt att hålla fast vid principen att en hyresrätt inte får värderas i pengar och att en hyresgäst inte skall få tjäna pengar på att överlåta sin hyresrätt. Därvid bör det inte göras någon skillnad på det fall att hyresgästen får pengar eller får köpa egendom till ett nedsatt pris.

4.2 En dom från högsta domstolen

En första fråga är hur de nuvarande reglerna tillgodoser den angivna utgångspunkten för bedömningen av villabytesfallen. Av stort intresse är därvid en dom från högsta domstolen den 12 juli 1990 (NJA 1990 s. 412). Omständigheterna i målet, som gällde återbetalning av vederlag för överlåtelse av hyresrätt, var följande.

A ägde en andel i en bostadsförening. Andelen avsåg en viss bostadslägenhet. Enligt ett värderingsintyg hade andelen i maj 1983 ett uppskattat försäljningsvärde på 650 000 kr; detta angavs ligga mellan 630 000 och 670 000 kr. I slutet av år 1983 sålde A andelen till B och C för 550 000 kr. Ett villkor för försäljningen var att A fick överta hyresrätten till B:s lägenhet. Detta villkor uppfylldes.

A yrkade vid domstolarna att B och C skulle förpliktas att solidariskt till henne betala (650 000–550 000 =) 100 000 kr jämte ränta. I högsta domstolen åberopade A som enda grund för sin talan att skillnaden mellan det marknadsmässiga priset och det avtalade priset på andelen i bostadsföreningen måste anses utgöra vederlag för överlåtelsen av hyresrätten. Högsta domstolen förstod A:s talan så att redan det förhållandet att en sådan skillnad förelåg skulle innebära att B och C uppställt villkor om särskilt vederlag för hyresrättens överlåtelse. – B och C bestred käromålet.

Högsta domstolen uttalade att förbudet mot att uppställa villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätt gäller vid byten av det slag som målet avsåg. För att 65 § hyreslagen skall kunna tillämpas vid sådana byten måste emellertid utredas hur mycket köparen skulle ha betalat, om inte hyresrätt lämnats i byte. Endast när köpeskillingen för bytesobjektet klart understiger detta belopp borde enligt domstolen återbetalningsskyldighet komma i fråga.

Vid prövningen av A:s talan ansåg högsta domstolen att enbart uppgifterna om det uppskattade försäljningsvärdet inte utgjorde tillräcklig grund för att fastslå att särskilt vederlag utgått för hyresrätten. Med hänsyn härtill kunde A:s talan inte vinna bifall.

En ledamot av högsta domstolen var skiljaktig beträffande motiveringen. Han ansåg att A inte hade styrkt att hyresrätten överlåtits mot vederlag eftersom någon utredning om hyresrättens värde inte hade förebragts i vidare mån än att det påståtts motsvara skillnaden mellan bostadsrättens värde enligt värderingsintyget resp. enligt parternas avtal.

4.3 Ingen ändring av straffbestämmelsen

4.3.1 Villabytesfallen

I domen slås alltså fast att förbudet mot att uppställa villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätt gäller vid byten. Det måste emellertid utredas hur mycket hyresgästen skulle ha betalat för en villa om inte hyresrätten lämnats i byte. Av domen följer att det bara är när köpeskillingen för villan "klart understiger" detta belopp som ett straffbart förfarande kan föreligga.

Förbudet mot särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätt gäller alltså vid byten. Det betyder att det redan enligt gällande rätt finns sanktioner mot en hyresgäst som gör sig betalt för sin hyresrätt när han köper en villa och lämnar hyresrätten i byte. Den hyresgästen kan nämligen straffas och bli skyldig att betala tillbaka ersättningen för hyresrätten.

Den nuvarande regleringen av villabytesfallen tillgodoser således den av oss angivna utgångspunkten för bedömningen av villabytesfallen, dvs. att hyresgästen inte skall få tjäna pengar på att överlåta sin hyresrätt. Enligt vår

mening är det också tillfredsställande att det genom prejudikatet har dragits upp en tydligare gräns mellan vad som är tillåtet och inte tillåtet i ett villabytesfall. Den osäkerhet som har rått om detta bör därmed till stor del vara undanröjd.

Det kan emellertid inte bortses ifrån att det även efter högsta domstolens dom kvarstår vissa frågor om villabytesfallen. Detta gäller framför allt frågor om den bevisning som kan behövas för att utreda "hur mycket köparen skulle ha betalat, om inte hyresrätt lämnats i byte" och frågan om när köpeskillingen för villan "klart understiger" detta belopp.

I fråga om bevisningen bör till en början uppmärksammas att bara högsta domstolens minoritet – och alltså inte dess majoritet – gjort uttalanden beträffande utredning om en hyresrätts värde. Vidare kan följande sägas om bevisningen i ett villabytesfall.

Den som påstår att ett brott mot hyreslagen har begåtts har bevisbördan för detta. Beviskravet torde ställas högt eftersom det är fråga om en brottslig gärning och eventuellt därtill knuten civilrättslig ogiltighet. Hyresgästen kan naturligtvis uppge att han skulle ha betalat ett högre pris för villan om hyresrätten inte lämnats i byte. Att han skulle ha betalat ett högre pris kan också framgå på annat sätt, t.ex. genom uppgifter från en fastighetsmäklare om förhandlingarna mellan parterna. I många fall synes det dock kunna bli svårt att utreda hur mycket hyresgästen, som i egenskap av part i målet har ett eget intresse i saken, skulle ha betalat om han inte lämnat en hyresrätt i byte. Detta kan ju t.ex. vara en situation som aldrig har varit aktuell.

Uppgifter om villans marknadsvärde kan åberopas till stöd för att hyresgästen skulle ha betalat ett visst högre belopp för villan utan byte. Vad som i ett visst fall är marknadsvärdet för en villa kan det vara svårt att närmare precisera. Olika sakkunniga kan ha skilda uppfattningar i frågan. Det kan inträffa att man inte kan dra någon mer bestämd slutsats än den att marknadsvärdet ligger mellan två belopp. Eftersom åklagaren resp. förvärvaren av hyresrätten (den förre villaägaren) har bevisbördan ligger det i sådana situationer nära till hands att utgå från det lägre beloppet.

Sedan finns ytterligare en komplikation. Marknadsvärdet på en fastighet motsvarar det mest sannolika utfallet, om fastigheten bjuds ut till försäljning med äganderätt på den öppna marknaden (dvs. utan något krav på byte till hyreslägenhet). Det är inte utan vidare givet att just den aktuella villasäljaren skulle ha lyckats sälja villan till marknadsvärdet, om han inte hade ställt upp något krav på byte. Och det är inte heller klart vad den aktuella hyresgästen i en sådan situation skulle ha betalat för villan. Denne behöver ju inte agera som en "förständig" köpare på villamarknaden.

Ytterligare en synpunkt är att det kan förhålla sig så att hyresgästen, trots att han får köpa villan till ett pris långt under marknadsvärdet, inte skulle ha betalat mera i det fall att någon hyresrätt inte lämnats i byte. Hyresgästen kanske helt enkelt redan har betalat så mycket som hans ekonomi tillåter.

Av det nu sagda torde framgå att det kvarstår frågor om bevisningen i ett villabytesfall.

En fråga som också kvarstår är när köpeskillingen för villan skall anses "klart understiga" det belopp hyresgästen skulle ha betalat för villan om hyresrätten inte lämnats i byte. Hur stor denna skillnad måste vara har högsta domstolen inte utvecklat. Det är alltså fortfarande inte helt klarlagt när hyresgästen i ett villabytesfall kan straffas. Av den anledningen har vi övervägt nya regler för villabytesfallen. Ett syfte med dessa överväganden har naturligtvis också varit att försöka komma till rätta med de tidigare berörda bevisvårigheterna.

Vi har övervägt om straffbestämmelsen i hyreslagen kan ersättas med en civilrättslig reglering. Denna skulle kunna innehålla en presumtionsregel som knöt an till, dels villapriset dels villans marknadsvärde. Under vissa förutsättningar skulle det kunna presumeras att parterna i ett villabytesfall har avtalat ett pris för överlåtelsen av hyresrätten. Vid utformningen av en sådan presumtionsregeln måste emellertid bl.a. hänsyn tas till de osäkerhetsfaktorer som föreligger när det gäller att bestämma en villas marknadsvärde.

Vi har funnit att ett regelsystem av antytt slag är svårt att utforma och blir komplicerat. Det finns vidare en risk för att regleringen uppfattas som en legalisering av att hyresgästen i ett villabytesfall gör sig betalt för sin hyresrätt. Det skulle också vara en påtaglig nackdel om den moralbildande och brottsavhållande effekt som en straffbestämmelse har går förlorad. Enligt vår mening är det inte någon framkomlig väg att införa nya civilrättsliga regler för villabytesfallen.

Mot denna bakgrund anser vi att villabytesfallen inte bör föranleda någon lagändring. Det har inte heller i övrigt framkommit något skäl att ändra straffbestämmelsen i hyreslagen. Vi lämnar följaktligen inte något förslag till ändring av bestämmelsen. Det betyder att vidare rättspraxis får avvaktas beträffande de kvarstående frågorna om villabytesfallen.

4.3.2 Ersättning för att ett bostadshyresförhållande skall upphöra

Vi har att överväga om det straffbara området enligt 12 kap. 4 § (65 § nuvarande hyreslagen) bör utvidgas så att det också blir straffbart att ta emot särskild ersättning för att ett bostadshyresförhållande skall upphöra. Bakgrunden till detta synes främst vara att det, i syfte att nå skattemässiga fördelar, förekommit sådana ersättningar vid en metod för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Om metoden ger de avsedda skattemässiga fördelarna kan detta angripas genom skatterättsliga åtgärder. Metoden väcker därför enligt vår mening frågor snarare av skatterättslig än straffrättslig natur. Rent principiellt kan näm-

ligen sägas att en straffsanktion inte bör användas om frågan kan regleras på bättre sätt, t.ex. genom skatterättsliga regler.

Vad det nu är fråga om är att en hyresgäst får ersättning för att hyresförhållandet skall upphöra. Vi anser att det också finns andra omständigheter som talar emot att straffbelägga sådana förfaranden.

För att straff skall tillgripas bör det till en början fordras att det gäller lagöverträdelse som medför verklig skada eller fara för samhället eller enskild. De aktuella förfarandena kan knappast anses så klandervärda att en kriminalisering är nödvändig.

Vidare kan en kriminalisering träffa förfaranden som det inte finns någon anledning att ingripa emot, t.ex. att en hyresvärd och en hyresgäst i en tvist ingår en förlikning som innebär att hyresgästen mot ersättning avstår från hyresrätten.

En straffbestämmelse torde också få svårt att slå igenom i det allmänna rättsmedvetandet. Detta gäller särskilt som den situationen kan uppkomma att hyresgästen straffas och blir av med både sin lägenhet och den ersättning han fått, medan hyresvärden – som inte straffas – får tillbaka ersättningen och får en lägenhet ledig.

Det kan slutligen förutses betydande svårigheter med att upptäcka och utreda brotten.

Vi anser alltså att det straffbara området enligt 12 kap 4 § (65 § nuvarande hyreslagen) inte bör utvidgas.

5 Avstående från besittningsskydd

Vi föreslår att man slopar nuvarande lagregler om verkan av särskilda överenskommelser om avstående från besittningsskydd till bostadslägenheter. Enligt vårt förslag kommer bostadshyresgästens besittningsskydd att kunna prövas i efterhand enligt förlängningsreglerna i 15 kap. 2 § (46 § nuvarande hyreslagen).

Vidare föreslår vi ändringar i förlängningsreglerna, bl.a. en särskild bestämmelse för andrahandsuthyrning.

Vårt förslag medför att bestämmelserna om bostadshyresgästens besittningsskydd får större genomslagskraft i praktiken. En prövning av besittningsskyddet enligt förlängningsreglerna vilar nämligen på ett säkrare underlag än den mycket summariska förhandsprövning som nu görs av om en överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall godkännas. Förslaget minskar därför risken för att hyresgäster lider rättsförluster.

Vid korttidsuthyrning kommer hyresvärdarna alltså att kunna försäkra sig om att en hyresgäst blir skyldig att flytta vid hyrestidens utgång. Vi föreslår också regler för att påskynda det rättsliga förfarandet. Med hänsyn till detta och ändringarna i förlängningsreglerna bör det inte uppstå någon större risk för att i och för sig tillgängliga lägenheter undandras från bostadsmarknaden.

Hyresnämnderna kommer enligt förslaget inte längre att belastas med ärenden om avståenden från besittningsskydd till bostadslägenhet.

Vi föreslår inte några ändrade regler om avstående från besittningsskydd till lokaler.

5.1 Avstående från besittningsskydd till bostadslägenheter

5.1.1 De nuvarande förhållandena

De flesta bostadshyresgäster har enligt hyreslagen ett direkt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärdens uppsägning är otillräckligt grundad. Inskränkningar i besittningsskyddet görs på två sätt. Vissa inskränkningar har formen av generella begränsningar av besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde (15 kap. 1 §; 45 § första stycket nuvarande hyreslagen) medan andra inskränkningar tas upp som grunder som i det enskilda fallet bryter det be-

sittningsskydd som hyresgästen är tillförsäkrad (15 kap. 2 §; 46 § nuvarande hyreslagen).

En hyresvärd och en hyresgäst kan i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresavtalet inte skall vara förenat med besittningsskydd. Träffas en sådan överenskommelse innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, måste överenskommelsen godkännas av hyresnämnden för att den skall vara giltig (45 § andra stycket nuvarande hyreslagen).

Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten har sin bostad i lägenheten när en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon bara om han eller hon godtagit den (45 § andra stycket sista meningen nuvarande hyreslagen).

Följden av att det finns en godkänd eller en på annat sätt gällande överenskommelse om avstående från besittningsskydd är att hyreslagens bestämmelser om rätt till förlängning av hyresavtalet inte gäller för hyresförhållandet. Detta innebär att hyresförhållandet upphör när hyrestiden går till ända – naturligtvis under förutsättning att uppsägning har skett när sådan är föreskriven – och att någon prövning av frågan om rätt till förlängning av hyresavtalet inte kan ske vid hyresnämnden. I stället får hyresvärden vända sig till domstol för att få till stånd en avhysning, om hyresgästen vägrar att flytta. I detta avhysningsförfarande kan hyresgästen på avtalsrättslig grund göra invändning om att överenskommelsen om avstående från besittningsskydd inte gäller mot honom. Skulle invändningen godtas av domstolen, måste hyresvärden normalt göra en ny uppsägning och hänskjuta ärendet till hyresnämnden.

Det ankommer på parterna själva att utforma överenskommelsen om avstående från besittningsskydd. För att underlätta handläggningen av ärendena har hyresnämnderna gemensamt låtit framställa formulär för avståndeavtal. Formuläret kan fås gratis hos hyresnämnderna. Andra formulär förekommer också på marknaden.

I hyresnämndernas formulär finns det förtryckt en överenskommelse om avstående från besittningsskydd samt en ansökan till hyresnämnden att godkänna överenskommelsen. Denna gäller enligt formuläret endast om hyresavtalet upphör inom tre år från tillträdesdagen. I formuläret är också följande förtryckt.

Vi kommer härmed överens om att hyresgästen (-erna) inte skal ha rätt till förlängning av hyresavtalet, om avtalet skall upphöra på grund av att

- uthyraren åter skall bosätta sig i lägenheten
- den villa eller bostadsrättslägenhet som uthyrningen avser skall säljas eller användas som bostad av uthyraren
- huset skall rivras eller undergå större ombyggnad
-

På baksidan av formuläret finns en information om avstående från besittningsskydd. Där sägs beträffande tidsbegränsningen av överenskommelsen bl.a. att det inte finns något som hindrar att parterna när den tidigare träffade

överenskommelsen löper ut träffar en ny överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

I de fall hyresvärden och hyresgästen har använt hyresnämndernas formulär och fyllt i detta enligt anvisningarna, godkänns avtalet om avstående från besittningsskydd regelmässigt utan att ansökan kommuniceras med hyresgästen. Någon reell prövning av ärendet görs inte; nämnden begränsar sig till att konstatera att nämndformuläret är korrekt ifyllt. I andra fall kan hyresnämnden behöva kontakta parterna för att få ytterligare upplysningar eller för att få till stånd en justering av överenskommelsen. I tveksamma fall kan hyresnämnden behöva hålla en muntlig förhandling med parterna närvarande. Situationen är ovanlig och blir aktuell främst i fråga om lokaler. Hyresnämnden kan bara godkänna eller vägra godkänna en överenskommelse i det skick som parterna slutligt enats om. Nämnden kan således inte godkänna överenskommelsen med egna tillägg eller justeringar.

Antalet ärenden om avstående från besittningsskydd i hyresnämnderna är mycket stort. Enligt domstolsverkets statistik avgjordes under år 1990 sammanlagt 26 184 sådana ärenden. Detta motsvarade 48,2 % av samtliga ärenden som nämnderna avgjorde det året. De flesta ärendena om avstående från besittningsskydd gällde bostadshyresavtal, närmare bestämt 24 455 ärenden eller 45,0 % av samtliga hyresnämndsärenden.

Uppgifter om antalet ärenden om avstående från besittningsskydd hos hyresnämnderna under åren 1977–1990 finns i *tabell 1*.

Tabell 1. Antal ärenden om avstående från besittningsskydd samt totala antalet ärenden hos hyresnämnderna åren 1977–1990.¹

	Avgjorda/inkomna ärenden totalt ²	Ärenden om avstående från besittningsskydd			
		bostad antal	%	lokal antal	%
1977	18 537	4 473	24,1	461	2,5
1978	22 635	5 623	24,8	553	2,4
1979	34 972	6 731	19,2	526	1,5
1980	44 176	8 539	19,3	674	1,5
1981	35 577	9 540	26,8	706	2,0
1982	34 228	10 279	30,0	672	2,0
1983	31 139	10 550	33,9	687	2,2
1984	31 194	10 874	34,9	759	2,4
1985	30 951	13 310	43,0	786	2,5
1986	37 222	16 156	43,4	934	2,5
1987	40 676	18 655	45,9	1 169	2,9
1988	42 957	21 730	50,6	1 372	3,2
1989	43 037	24 154	56,1	1 593	3,7
1990	54 400	24 455	45,0	1 729	3,2

¹ Källa: Domstolsverket

² 1977–1981: inkomna ärenden 1982–1990: avgjorda ärenden

5.1.2 Besittningsskyddet skall kunna prövas

Vi anser att bostadshyresgästernas besittningsskydd är av så central betydelse att det inte kan komma i fråga att ge parterna en generell möjlighet att fritt träffa avtal om avstående från besittningsskydd. Däremot kan det övervägas att avståndsavtal under vissa förutsättningar skall få gälla utan särskild prövning. Detta skulle kunna gälla avtal som ingåtts sedan hyresförhållandet varat en viss tid eller sedan besittningsskydd uppkommit för hyresgästen. En annan möjlighet är att parterna i vissa i lag angivna fall skulle få fritt avtala om avstående från besittningsskydd.

Den nuvarande möjligheten att vid hyresförhållanden som varat längre än nio månader i följd ingå ett avståndsavtal utan hyresnämndens godkännande utnyttjas såvitt känt i liten omfattning. Denna niomånadersregel enligt 45 § andra stycket nuvarande hyreslagen var vid besittningsskyddsreglernas tillkomst år 1969 kopplad till den dåvarande generella bestämmelsen i första stycket att besittningsskydd inte gällde för hyresförhållanden som varat högst nio månader i följd. Sedan detta generella undantag slopats genom lagändring år 1974, framstår niomånadersregeln som föga rationell. Det saknas alltså anledning att i fortsättningen ha olika regler om avstånden från besittningsskydd beroende på om hyresförhållandet varat längre eller kortare tid än nio månader.

Här bör också nämnas den nuvarande möjligheten att få ett avståndsavtal godkänt av hyresnämnden. En följd av det är nämligen att det finns åtskilliga hyresgäster som saknar besittningsskydd när hyresförhållandet varat i nio månader. Niomånadersregeln medför att dessa hyresgäster kan ha svårt att gentemot hyresvärden ta tillvara sina intressen. Hyresgästen kan ställas inför alternativet att antingen ingå ett för honom oförmånligt avståndsavtal som ersätter det av hyresnämnden godkända eller flytta vid hyrestidens utgång. Även detta är ett skäl att slopa niomånadersregeln i 45 § andra stycket nuvarande hyreslagen.

Det kunde övervägas att ersätta niomånadersregeln med en bestämmelse som medger att en hyresgäst som har besittningsskydd får avtala bort det. En sådan ordning skulle emellertid från principiell synpunkt vara oförenlig med grundtanken att besittningsskyddet för bostadshyresgäster har en social skyddskaraktär. Ingen bostadshyresgäst bör i förväg kunna avsäga sig rätten att få till stånd en prövning av om det är skäligt att han skall tvingas lämna sin lägenhet. En avtalsfrihet av antytt slag skapar också risk för rättsförlust genom att hyresgästen alltför lättvindigt skriver under ett avståndsavtal. Vi anser att den nu diskuterade avtalsfriheten skulle medföra att den sociala skyddslagstiftningen om besittningsskydd inte skulle bli heltäckande och effektiv. Det bör därför inte heller komma i fråga att ge parterna en generell möjlighet att fritt träffa avståndsavtal sedan besittningsskydd uppkommit.

Det står emellertid klart att hyresgästerna i vissa situationer normalt inte bör ha rätt till någon förlängning av sitt hyresavtal utan att de skall flytta när hyrestiden går ut. Som exempel kan nämnas kortvariga andrahandsuthyrningar och uthyrningar inför en nära förestående rivning eller ombyggnad. Den kan övervägas om man i sådana situationer kan låta överenskommelser om avstående från besittningsskydd gälla utan godkännande.

Även en sådan lösning torde dock vara förenad med alltför stora risker för rättsförluster för hyresgästerna. Det kan antas att hyresgästerna ofta kommer att sakna kunskap om överenskommelsens innebörd och rättsverkningar. Risk föreligger också för att hyresvärdar använder sig av avståendeavtal trots att situationen inte är den som förutsatts i lagen, ett förhållande som hyresgästerna inte kan kontrollera. Som exempel kan nämnas att en andrahandsuthyrning sker inte endast tillfälligt utan närmast som ett led i en långvarig uthyrning eller att planerna på rivning/ombyggnad är mycket vaga. Ett krav på tidsbegränsning av överenskommelserna torde inte undanröja risken för rättsförluster.

Vi anser alltså att det inte bör finnas någon möjlighet att fritt avtala om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet. I stället skall besittningsskyddet kunna prövas.

5.1.3 Prövning av besittningsskyddet, inte i förhand, utan i efterhand

Bostadshyresgästens besittningsskydd skall alltså kunna prövas. Detta kan ske antingen i samband med att hyresavtalet ingås – genom att hyresnämnden godkänner ett avtal om avstående från besittningsskydd – eller först när en avflyttning aktualiseras – genom en förlängningstvist inför hyresnämnden. Frågan är således om prövningen av besittningsskyddet, i de fall det blir aktuellt, bör ske i förhand eller i efterhand.

En riktpunkt för tillämpningen av bestämmelsen om hyresnämndens godkännande finns i förarbetena (prop. 1968:91 Bihang A s. 89 ff). Departementschefen säger där att ett avtal om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet alltid bör godkännas, om förhållandena är sådana att vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet.

Vid bedömningen av om ett avståendeavtal bör godkännas skall alltså ledning hämtas från förlängningsreglerna. Det betyder att redan enligt gällande rätt bör en prövning av besittningsskyddet i förhand och i efterhand i princip ge samma resultat. Detta förutsätter dock naturligtvis att prövningarna håller ungefär samma kvalitet.

Den prövning som hyresnämnderna för närvarande gör i fråga om överenskommelser om avstående från besittningsskydd är av ytterst summarisk

karaktär. Den är normalt helt inriktad på en formell granskning av att avståndeavtalet innehåller vissa uppgifter. Hyresnämnden utgår från att parterna har lämnat riktiga uppgifter i ärendet och att förhållandena är sådana som förutsätts för ett godkännande. Som exempel kan nämnas att det inte sker någon kontroll från hyresnämndens sida av att en andrahandsuthyrning verkligen är av tillfällig och kortvarig karaktär eller av att planerna på rivning eller ombyggnad är tillräckligt aktuella. För att reducera de risker som är förenade med ett sådant summariskt förfarande tidsbegränsas avståndeavtalen. Det är emellertid att märka att det inte heller undersöks under vilka förhållanden överenskommelsen har ingåtts, t.ex. om hyresgästen behärskat svenska språket eller eljest förstått innebörden av överenskommelsen. En mer omfattande hyresnämndsprövning får anses svår att genomföra med hänsyn till mängden av ärenden.

Att en prövning av detta slag är förenad med risker från rättssäkerhets-synpunkt är uppenbart. Parterna förleds att tro att hyresnämnden har gjort en allsidig prövning av avtalet samt att detta är invändningsfritt och skall ha full giltighet när det åberopas av hyresvärden. Att hyresgästen på avtalsrättslig grund kan göra invändningar mot avtalet och få detta ogiltigförklarat eller jämkat av domstol är föga känt.

Ett system med prövning i förhand försvårar också möjligheterna för hyresgästen att åberopa omständigheter som han får kännedom om eller som har inträffat efter det att överenskommelsen godkändes, t.ex. ändrade rivningsplaner.

Av det sagda framgår enligt vår mening att det är svårt för hyresnämnderna att göra en meningsfull prövning av besittningsskyddet redan när hyresavtalet ingås.

En prövning av besittningsskyddet i förhand har emellertid för hyresvärden den fördelen att han redan då får ett besked i besittningsskyddsfrågan. Det är naturligtvis viktigt att besittningsskyddsreglerna utformas så att hyresvärdar inte avhåller sig från att hyra ut lägenheter av rädsla för att inte kunna starta en rivning eller en ombyggnad i tid eller för att inte själv kunna flytta tillbaka till lägenheten en viss dag.

Här bör till en början framhållas att det nu gått ungefär 20 år sedan reglerna om hyresgästens besittningsskydd reformerades. Den rättspraxis som utbildats under den tiden ökar naturligtvis parternas möjligheter att förutse följderna av de avtal de ingår. I det följande kommer vi också att behandla särskilda klausuler i ett hyresavtal som kan beaktas fullt ut i en förlängningstvist. Vi föreslår vidare en särskild och för hyresvärden mer förmånlig förlängningsregel för andrahandsuthyrningar. Slutligen föreslår vi regler för ett snabbare förfarande vid hyresnämnderna. Trots det som nyss sagts finns det en viss risk för att vårt förslag medför att hyresvärdar avhåller sig från att hyra ut lägenheter. Skälen för att införa en prövning av besittningsskyddet i efterhand har emellertid en sådan tyngd att den nämnda risken inte bör hindra

en sådan lagändring. Det finns dock anledning att fortsättningsvis vara observant på om hyresvärdar avhåller sig från att hyra ut lägenheter.

En ytterligare fråga är om ett system med prövning av besittningsskyddet i efterhand kommer att medföra att antalet förlängningstvister i hyresnämnderna ökar.

Det bör då framhållas att vårt förslag inte lägger något hinder i vägen för att parterna i hyreskontraktet tar in bestämmelser om ändamålet med uthyrningen och förutsättningarna för den. Parterna kan t.ex. ta in en bestämmelse i kontraktet som klargör att huset skall rivas eller byggas om och att uthyrningen bara avser tiden fram till dess lägenheten måste evakueras inför förestående rivnings- eller ombyggnadsarbete. Från hyresvärdens synpunkt är det viktigt att en sådan klausul förs in i avtalet, eftersom det får betydelse vid den prövning som senare kan aktualiseras i en eventuell förlängningstvist. Klausulen kan också få praktisk betydelse i andra hänseenden. Parterna är naturligtvis inställda på att följa ingångna avtal. Har dessa utformats på ett klart och entydigt sätt med användande av vissa standardklausuler finns det knappast skäl att befara att hyresgäster i någon större utsträckning skulle välja att inleda en förlängningstvist i hyresnämnden. Skulle det däremot under hyrestiden uppstå tvekan om huruvida förutsättningarna för ett korttidsavtal är uppfyllda, t.ex. därför att någon rivning aldrig har varit aktuell eller därför att den uppgivna andrahandsuthyrningen i själva verket är en uthyrning av fastighetsägaren genom bulvan, kan de nya reglerna medföra en ökning av förlängningstvisterna. Detta är i så fall en följd av att de nya bestämmelserna om efterhandsprövning på ett effektivare sätt tillgodoser bostadshyresgästernas sociala skyddsbehov.

Mot denna bakgrund framstår det som lämpligast att förlägga prövningen av besittningsskyddet till den tidpunkt när avflyttning aktualiseras och då inom ramen för en vanlig förlängningstvist. Hyresnämnden har då ett säkrare underlag för sin bedömning. En prövning i efterhand ger alltså bättre garantier för materiellt riktiga beslut. Från rättssäkerhetssynpunkt är alltså en prövning i efterhand mycket mer betryggande än den nuvarande ordningen med en förhandsprövning av summarisk karaktär.

Det kan inte heller bortses ifrån att avståendeärendena, som framgår av tabell 1, ökat år från år och nu utgör ungefär hälften av hyresnämndernas samtliga ärenden. Vi anser att hyresnämndernas resurser i alltför stor utsträckning tas i anspråk för avståendeärendena. Även detta talar för ett system med prövning av besittningsskyddet i efterhand.

Vi föreslår alltså att bestämmelserna om avståendeavtal slopas helt samt att en prövning av bostadshyresgästens besittningsskydd skall ske i efterhand. Detta för med sig att hyresnämnderna befrias från uppgiften att pröva om avståendeavtal beträffande bostadslägenheter skall godkännas. I det följande (avsnitt 5.1.5) kommer hyresnämndens efterhandsprövning att beröras närmare.

5.1.4 Snabbare förfarande vid hyresnämnden

Det är viktigt att hyresvärdarna kan få till stånd ett snabbt avgörande av besittningsskyddsfrågan och att hyresgästerna inte ges möjlighet att fördröja förfarandet genom invändningar i förhållningssyfte.

Det brukar framhållas att det nuvarande systemet med godkända överenskommelser om avstående från besittningsskydd ger hyresvärdarna möjlighet att vända sig till domstol och där få till stånd ett snabbare avhysningsförfarande än vad som skulle vara fallet om de behövde ta upp avhysningsfrågan i en förlängningstvist inför hyresnämnd. Påståendet är med nuvarande processuella regler riktigt, dock endast under förutsättning att hyresgästen inte inför domstolen gör någon avtalsrättslig invändning med avseende på avståendeavtalet. Görs en sådan invändning kan förfarandet i domstol bli väl så långvarigt som en besittningsskyddstvist i hyresnämnden.

Emellertid bör förfarandet vid hyresnämnden kunna förändras så att det i klara fall blir lika snabbt som förfarandet inför domstol och – från den 1 januari 1992 – inför kronofogdemyndighet. Hyresnämnden bör sålunda kunna bestämma att dess beslut om skyldighet för hyresgästen att flytta får verkställas omedelbart även om det överklagas, dock med möjlighet för bostadsdomstolen att meddela beslut om inhibition. Här bör nämnas att vi föreslår att hyresnämnden skall lämna upplysning om att bostadsdomstolen kan besluta om inhibition (21 § andra stycket nämndlagen).

Hyresnämnden bör också ha möjlighet att pröva vissa förlängningstvister utan sammanträde.

Däremot framstår det som mindre lämpligt att begränsa fullföljdsrätten till bostadsdomstolen, eftersom de frågor som här kan bli aktuella många gånger kan vara av sådant slag att ett prejudikat från överinstansen är värdefullt.

Förfarandereglerna kommer närmare att beröras i specialmotiveringen till nämndlagen.

5.1.5 Närmare om efterhandsprövningen av besittningsskyddet

Allmänt

Den prövning som hyresnämnden gör i en förlängningstvist grundas i första hand på bestämmelserna i 15 kap. 2 § (46 § första stycket nuvarande hyreslagen). Där anges i tio punkter situationer när hyresgästen normalt inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. De flesta punkterna är uppbyggda så att det först anges vilken situation som faller under bestämmelsen, t.ex. att huset skall rivas, och att det därefter anges att en skälighetsbedömning skall ske, dvs. att hyresvärdens och hyresgästens intressen skall vägas mot varandra. Den sista punkten utgörs av en s.k. generalklausul, som täcker in speciella

situationer som inte kan preciseras i förväg. Synpunkter på tillämpningen av bestämmelserna ges i förarbetena till lagstiftningen.

Utgångspunkten för hyresnämndens prövning är innehållet i det hyresavtal som hyresvärden och hyresgästen har ingått. Det är parterna själva som, med beaktande av att vissa regler i hyreslagen är tvingande mot hyresvärden, gemensamt bestämmer omfattningen av och villkoren för upplåtelsen. Av ett skriftligt hyresavtal framgår således i regel vilket slag av lägenhet upplåtelsen avser (t.ex. lägenhet i flerbostadshus eller i en- eller tvåfamiljsvilla, bostadsrättslägenhet, fritidsbostad), typen av upplåtelse (förstahands- eller andrahandsupplåtelse) samt tiden för upplåtelsen. Därutöver kan avtalet innehålla mer preciserade villkor som är anpassade just till den aktuella upplåtelsen. Det är viktigt att parterna bemödar sig om att noga ange de förutsättningar som skall gälla för upplåtelsen.

Att en sådan precisering är förutsedd av lagstiftaren framgår bl.a. av uttalanden i anslutning till bestämmelserna om rivning i 15 kap. 2 § 4 (46 § första stycket 3 nuvarande hyreslagen; prop. 1974:150 s. 499). Om en hyresgäst har flyttat in i ett rivningshus med öppen blick för risken att behöva flytta och detta kommit till uttryck genom att avtalet innehåller en s.k. rivningsklausul, kan hyresgästen bli skyldig att flytta utan att det blir aktuellt med någon "reell" tillämpning av oskälighetsregeln i 15 kap. 2 § 4 (46 § första stycket 3 nuvarande hyreslagen).

Det bör ankomma på parterna själva att utforma hyresavtalet och därvid göra de preciseringar som de finner behövliga och som de är överens om. Av utredningsskäl är naturligtvis ett skriftligt hyresavtal att föredra framför ett muntligt. Utelämnade uppgifter och otydligheter i hyresavtalet slår tillbaka mot i första hand hyresvärden genom att en "reell" förlängningstvist kan uppstå i hyresnämnden.

De situationer i vilka besittningsskyddet till följd av avtalsinnehållet normalt bör kunna vika och i vilka avståendeavtal i dag är vanligt förekommande avser uthyrningar i samband med förestående rivning eller större ombyggnad, uthyrningar av en- eller tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter samt andrahandsuthyrningar (jämför hyresnämndernas formulär). Vid dessa uthyrningar kan avtalsklausuler som anger förutsättningarna för uthyrningen få verkan fullt ut i en förlängningstvist. I sådana fall skall det alltså inte ha någon betydelse vilket behov hyresgästen kan ha av lägenheten eller en ersättningslägenhet. Vi anser att de nuvarande bestämmelserna i 15 kap. 2–4 §§ (46 § nuvarande hyreslagen) i stort sett är väl avvägda och ger möjlighet för ett system med prövning av besittningsskyddet i efterhand i dessa fall att fungera på ett tillfredsställande sätt. Vissa förändringar bör dock göras. Vi återkommer strax till det.

Vi har erfarit att det förekommer att avståendeavtal ingås när kommuner hyr ut bostadslägenheter i andra hand till personer med missbruksproblem. Även i dessa fall bör avtalsklausuler som anger förutsättningarna för upplåtel-

sen få verkan fullt ut i en förlängningstvist. Kommunernas andrahandsuthyrningar kommer närmare att beröras i specialmotiveringen till 15 kap. 2 §.

Vårt förslag att slopa förhandsprövningen av besittningsskyddet ger oss också anledning att i det följande diskutera bestämmelserna i 15 kap. 7 § (47 § andra stycket nuvarande hyreslagen) om make eller sambos rätt att överta hyresrätten samt i 15 kap. 15 § andra stycket (52 § första stycket nuvarande hyreslagen) om uppskov med flyttningen. Vi vill även framhålla att det naturligtvis är olämpligt att hyreskontraktet i strid med besittningsskyddsreglerna anger att förlängningsrätt inte föreligger. Ett sådant förbehåll kan missförstås och avhålla hyresgästen från en berättigad prövning inför hyresnämnden.

Rivning eller större ombyggnad

Vad först gäller uthyrningar av rivnings- eller ombyggnadslägenheter framgår av det ovan nämnda att det redan i dag förekommer att hyresavtalen innehåller rivnings-/ombyggnadsklausuler. En sådan klausul beaktas i en förlängningstvist och medför i regel att hyresavtalet upphör i enlighet med uppsägningen. Det är dock att märka att en rivnings-/ombyggnadsklausul inte kan åberopas hur länge som helst. Har hyresförhållandet varat under en inte alltför kort tid och har hyresgästen kommit att uppfatta det som permanent förlorar klausulen sin betydelse och förlängningsfrågan får bedömas med bortseende från klausulen. För att en rivningsklausul skall godtas fordras vidare att rivningen var någorlunda aktuell vid den tidpunkt när klausulen togs in i hyresavtalet. Klausuler som tillkommit "för säkerhets skull" kan komma att lämnas utan avseende (prop. 1974:150 s. 499). Man kan alltså inte generellt säga att en rivningsklausul alltid skall ha den verkan att besittningsskyddet bryts.

Bostadsdomstolen har prövat frågan om betydelsen av att bostadshyresavtal innehåller en rivningsklausul (RBD 1976:19). Enligt domstolen skall därvid tidsfaktorn, dvs. den tid under vilken ett hyresförhållande med rivningsklausul varat utan att klausulens tillämpning påkallats, tilläggas stor, men inte avgörande betydelse. Frågan i vad mån en rivningsklausul i ett visst fall bör fränkännas betydelse får bedömas utifrån en sammanvägning av samtliga föreliggande omständigheter. Om dessa sammantagna är sådana att hyresgästen får anses ha fått befogad anledning att uppfatta läget så att en tillämpning av klausulen inte vidare är aktuell i hyresförhållandet och att detta därigenom kommit att bli likställt med en mera varaktig upplåtelse utan rivningsklausul, bör det enligt domstolen kunna bortses från klausulen i en förlängningstvist.

Rivnings- och ombyggnadsfallen bör mot bakgrund av det anförda lösas inom ramen för nu gällande förlängningsregler. Föreligger en aktuell riv-

nings- eller ombyggnadssituation och har parterna gemensamt diskuterat och tagit in en rivnings-/ombyggnadsklausul i hyresavtalet kan hyresnämnden med tillämpning av 15 kap. 2 § 4 eller 5 (46 § första stycket 3 eller 4 nuvarande hyreslagen) snabbt avgöra en förlängningstvist till hyresvärdens fördel.

En rivningsklausul kan t.ex. ha följande lydelse: Hyresgästen är medveten om att huset kommer att rivas inom en snar framtid och att hyresgästen därför vid uppsägning i anledning av rivningen är skyldig att flytta utan någon ersättningslägenhet.

En- eller tvåfamiljshus samt bostadsrätter

Uthyrningar av lägenheter i en- eller tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter kan ske för såväl längre som kortare tid. Normalt torde det vara fråga om att en bostadsrättshavare eller en villaägare som själv bor i lägenheten hyr ut lägenheten med avsikt att återvända till den inom en inte alltför avlägsen framtid. Uthyrningarna kan emellertid också vara satta i system av en bostadsrättshavare eller en villaägare som inte själv har bott i lägenheten eller villan.

Förlängningstvister beträffande uthyrningar av lägenheter i en- eller tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter behandlas i 15 kap. 2 § 7 (46 § första stycket 6 och 6 a nuvarande hyreslagen). Bestämmelserna innebär att hyresgästen inte har rätt till förlängning, om upplåtaren har ett sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Härmed avses främst de fallen att hyresvärden har ett befogat intresse av att själv förfoga över huset eller bostadsrättslägenheten för att bosätta sig där eller för att sälja huset eller bostadsrätten. I andra situationer har hyresgästen ett starkare besittningsskydd och blir förlängningsfrågan alltså föremål för en mer nyanterad bedömning. Här kan nämnas att bostadsdomstolen i ett fall, där uthyrningen av ett enfamiljshus ingick som ett led i en affärsmissigt bedriven verksamhet, ansett att intresseavvägningen skulle ske enligt de principer som kommit till uttryck i 15 kap. 2 § 11 (46 § första stycket 10 nuvarande hyreslagen; RBD 1978:27).

Det är naturligt att parter som är överens om att ett hyresförhållande beträffande lägenheter i en- eller tvåfamiljshus eller bostadsrättslägenheter skall pågå under endast begränsad tid anger detta och anledningen härtill i hyresavtalet. Någon form av klausul bör således tas in i avtalet. Det finns anledning att upprepa att särskilt hyresvärden har ett intresse av att hyreskontraktet så utförligt som möjligt anger ändamålet med uthyrningen och förutsättningarna för den. Om t.ex. en villa hyrs ut under den tid ägaren tjänstgör utomlands bör detta framgå av hyreskontraktet. Där bör också anges den tid utlandstjänstgöringen skall pågå. Om det finns anledning att räkna med att tjänstgöringstiden kan komma att förlängas är det lämpligt att också ange det.

Det finns i dagsläget inte någon rättspraxis beträffande verkan av de nu behandlade klausulerna. Om det finns en klausul i hyresavtalet måste hyresgästen rimligen anses ha haft förutsättningarna för uthyrningen alldeles klara för sig. Hyresvärdens intresse av att själv förfoga över huset eller lägenheten för att bosätta sig där eller för att sälja egendomen måste då rimligen väga mycket tungt i en förlängningstvist. Om det inte varit fråga om affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet borde besittningsskyddet i princip alltid brytas. Ett sådant rättsläge har i vart fall varit en förutsättning för oss när vi föreslagit att nuvarande lagregler om verkan av överenskommelser om avstående från besittningsskydd slopas.

En klausul av nämnt slag kan t.ex. ha följande lydelse: Hyresgästen är medveten om att uthyraren kommer att för eget bostadsbehov behöva förfoga över lägenheten och att hyresgästen därför vid uppsägning är skyldig att flytta utan någon ersättningslägenhet.

Finns en klausul av detta slag i hyresavtalet kan hyresvärden – under förutsättning att det inte finns någon särskild anledning att granska avtalet – räkna med att i en förlängningstvist snabbt få bifall till sin talan redan enligt nuvarande lydelse av 15 kap. 2 § 7 (46 § första stycket 6 och 6 a nuvarande hyreslagen).

Andrahandsuthyrning

Det bör här nämnas att upplåtelser av möblerade rum och lägenheter för fritidsändamål enligt bestämmelserna i 15 kap. 1 § (45 § första stycket nuvarande hyreslagen) helt är undantagna från besittningsskyddsreglerna om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd. Enligt samma bestämmelse gäller inte besittningsskyddsreglerna för lägenheter som utgör en del av upplåtarens egen bostad.

En andrahandsuthyrning, för vilken besittningsskyddsreglerna gäller, bedöms enligt generalklausulen i 15 kap. 2 § 11 (46 § första stycket 10 nuvarande hyreslagen). Enligt den bestämmelsen skall hyresavtalet upphöra om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Andrahandsuthyrningar av kortvarig karaktär bör vad gäller besittningsskydd behandlas på samma sätt som korttidsuthyrning av bostadsrättslägenheter och lägenheter i en- eller tvåfamiljshus. Bestämmelsen i 15 kap. 2 § (46 § första stycket nuvarande hyreslagen) bör därför kompletteras med en särskild punkt för dessa vanligt förekommande fall.

Vi föreslår alltså att hyresavtalet även vid andrahandsuthyrningar skall upphöra att gälla när den som hyrt ut har ett befogat intresse av att själv förfoga över lägenheten. Ett sådant intresse finns när han skall bosätta sig i lägenheten eller använda lägenheten för att genom byte få en annan bostad. Den nya bestämmelsen innebär att den som hyr ut i andra hand får en mer

förmånlig ställning i en förlängningstvist. Detta är särskilt påkallat när möjligheten att avtala om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet slopas.

På samma sätt som när det gäller lägenheter i en- eller tvåfamiljshus eller bostadsrättslägenheter kan vid andrahandsuthyrningar en klausul tas in i hyresavtalet. Om det inte finns någon särskild anledning att granska avtalet medför en sådan klausul att den som hyrt ut i andra hand kan räkna med ett snabbt vinna en förlängningstvist.

En klausul kan vid andrahandsuthyrning utformas på samma sätt som i exemplet ovan beträffande en- eller tvåfamiljshus och bostadsrätt.

Make eller sambos rätt att överta hyresrätten

Hyresgästens make eller sambo kan ha rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del (15 kap. 7 §; 47 § andra stycket nuvarande hyreslagen). Bestämmelsen gäller en make eller sambo som inte har del i hyresrätten.

Vad som föreskrivs om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man lever tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden (1 kap. 8 §; 1 § fjärde stycket nuvarande hyreslagen). Bestämmelser i hyreslagen om sambor tillämpas också på homosexuella sambor om ingen av samborna är gifta (lagen /1987: 813/ om homosexuella sambor).

En make eller sambo har alltså under vissa förutsättningar rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del.

En första förutsättning är att hyresgästen inte skall ha kvar hyresrätten. Detta är fallet t.ex. när hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. Vidare krävs att maken eller sambon har sin bostad i den aktuella lägenheten. Det kravet har ansetts uppfyllt när en make återflyttat till lägenheten kort tid innan hyresförhållandet upphörde (RBD 1989:9). Slutligen måste hyresvärden skäligen kunna nöja sig med maken eller sambon som hyresgäst.

Om hyresvärden inte vill samtycka till att maken eller sambon får hyresavtalet förlängt för egen del skall hyresvärden anmoda maken eller sambon att flytta (14 kap. 16 §; 49 § andra stycket nuvarande hyreslagen). Detta måste ske inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde. En anmodan är utan verkan om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till hyrestidens utgång.

Om det finns ett mot maken eller sambon gällande avtal om avstående från besittningsskydd föreligger ingen rätt att överta hyresrätten. Vi har föreslagit att reglerna om de särskilda överenskommelserna om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet skall slopas. Enligt förslaget skall hyresgäs-

tens besittningsskydd kunna prövas i efterhand. Detta för med sig att det även kan bli aktuellt med en prövning av om en make eller sambo har rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Den fråga som uppkommer är om detta kan göra hyresvärdarna mindre benägna att hyra ut lägenheter på kort tid.

I denna del är rättspraxis av intresse (se RBD 1977:54 och 1980:20 II). Bostadsdomstolen uttalade i det sistnämnda rättsfallet att när en sambo hade den rätt till förlängning av hyresavtalet som följer av 47 § andra stycket (15 kap. 7 §) återstod att pröva om sambon hade rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 46 § (15 kap. 2 §). Av rättspraxis framgår alltså att en makes eller sambos rätt till förlängning av hyresavtalet är beroende av att det inte föreligger någon besittningsskyddsbrötande grund enligt förlängningsreglerna i 15 kap. 2 § (46 § nuvarande hyreslagen). Det betyder att om hyresgästen vid en typisk korttidsuthyrning inte har rätt till förlängning av hyresavtalet så har maken eller sambon inte heller rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Benägenheten att hyra ut lägenheter på kort tid bör därför inte påverkas av reglerna om makes rätt att överta hyresrätten.

Uppskov med avflyttning

Om hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra bifalls, får hyresnämnden i beslutet medge skäligt uppskov med avflyttningen (15 kap. 15 § andra stycket; 52 § första stycket nuvarande hyreslagen). En förutsättning för att meddela uppskov är att hyresvärden eller hyresgästen begärt det. Uppskovsregeln gäller även vid en prövning av förlängningsfråga beträffande en make eller sambo som inte har del i hyresrätten (15 kap. 10 §; 47 § andra stycket sista meningen nuvarande hyreslagen).

Av förarbetena till bestämmelsen om uppskov (SOU 1961:47 s. 206) framgår följande. Man måste räkna med att ett rättsligt avgörande föreligger först när hyresavtalet löpt ut eller den tidpunkten är nära förestående. Det är givetvis ofta förenat med kännbara olägenheter för hyresgästen att behöva flytta med kort varsel. Han bör därför kunna få skäligt uppskov med avflyttningen. Även om den omständigheten att hyresgästen är i behov av uppskov vanligtvis utgör ett starkt skäl för att han skall få det, bör även andra faktorer inverka på om eller i vad mån uppskov bör meddelas. Hänsyn bör kunna tas till om hyresgästen uppenbarligen utan allt fog gjort anspråk på nytt hyresavtal och till vilka olägenheter ett uppskov förorsakar hyresvärden.

Vid typiska korttidsuthyrningar kan, som tidigare har nämnts, avtalsklausuler som anger förutsättningarna för upplåtelsen få verkan fullt ut i en förlängningstvist. I dessa fall kan det inte komma som en överraskning för en i rätt tid uppsagd hyresgäst att han är skyldig att flytta vid hyrestidens utgång. Hyresgästen bör alltså i dessa fall inte få uppskov med avflyttningen. Någon

lagändring behövs inte för att åstadkomma detta. I dessa fall får nämligen hyresgästen anses utan allt fog ha gjort anspråk på förlängning av hyresavtalet. Detsamma måste gälla en make eller sambo som har begärt att få överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del.

5.2 Avstående från besittningsskydd till lokal

Enligt förslaget skall alltså lagreglerna om verkan av särskilda överenskommelser om avstående från besittningsskydd slopas när det gäller bostadslägenheter. Bestämmelserna om lokalhyresgästens besittningsskydd finns i 17 kap. (56–60 §§ nuvarande hyreslagen). Av bestämmelsen i 17 kap. 1 § andra stycket (56 § andra stycket nuvarande hyreslagen) framgår att parterna i ett lokalhyresförhållande kan komma överens om villkor som strider mot bestämmelserna om besittningsskydd. En överenskommelse som träffats innan hyresförhållandet varat i nio månader gäller dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

Det finns alltså bestämmelser om avstående från besittningsskydd även beträffande lokaler. Den ändring vi föreslår i fråga om bostadslägenheter gör det naturligt att diskutera reglerna om avstående från besittningsskydd till lokal.

Till en början kan därvid konstateras att de allra flesta av hyresnämndens ärenden om godkännande av avståendeavtal gäller bostadslägenheter (se tabell 1). Som ett exempel kan nämnas att år 1990 avgjordes 26 184 sådana ärenden, varav 24 445 avsåg bostadslägenheter och 1 729 lokaler. Det viktigaste för att hyresnämnderna skall få färre ärenden är alltså att ändra reglerna om bostadslägenheter.

Ett viktigt motiv för vårt förslag beträffande bostadslägenheter är att besittningsskyddet för bostadshyresgäster har en social skyddskaraktär. De sociala skyddsaspekterna gör sig naturligtvis inte lika starkt gällande i fråga om lokalhyresförhållanden.

Mot denna bakgrund framstår det som tveksamt om det finns skäl att ändra bestämmelserna om avstående från besittningsskydd till lokal. Det går heller inte att bortse från risken för att en sådan ändring medför att i och för sig tillgängliga lokaler dras undan från lokalhyresmarknaden.

Vi föreslår därför inte några ändrade regler om avstående från besittningsskydd till lokal. Detta ställningstagande ligger för övrigt väl i linje med direktiven för vårt uppdrag. Dessa tar nämligen i huvudsak sikte på bostadshyresförhållanden.

Handlungsbefugnis hat die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst.

§ 19. Abklärung der Befugnis

Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst.

Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst.

Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst.

Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst.

Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst.

Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst. Die Befugnis ist die Befugnis, einen Akt zu vollziehen, der die Befugnis auslöst.

6 Andrahandsuthyrning

För att en hyresgäst enligt nuvarande regler skall få tillstånd till andrahandsuthyrning krävs bl.a. att han under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet. Vi föreslår att detta krav slopas för bostads- hyresgäster. Enligt förslaget skall det således räcka med att hyresgästen har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin bostad i andra hand och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Vårt förslag medför alltså att bostadshyresgäster i vissa situationer får större möjligheter att hyra ut i andra hand.

Med lagändringen vill vi främst åstadkomma att tillstånd till en kortare tids andrahandsuthyrning ges till en hyresgäst som avser att inleda ett samboförhållande eller ingå äktenskap. Tillståndet bör inte ges för mer än sex månaders andrahandsuthyrning.

För att andrahandshyresmarknaden inte skall bli för omfattande föreslår vi också att tillstånd till andrahandsuthyrning alltid skall begränsas till viss tid. Ett tillstånd bör normalt inte ges för mer än ett års andrahandsuthyrning.

Lokalhyresgäster har sedan den 1 januari 1989 möjlighet att få hyresnämndens tillstånd att hyra ut hela lokalen i andra hand. Vi föreslår inte några ändrade regler om tillstånd till andrahandsuthyrning av lokal.

6.1 De nuvarande förhållandena

En hyresgäst får normalt inte hyra ut lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke (9 kap. 1 §; 39 § nuvarande hyreslagen). Ett undantag från den regeln är att en hyresgäst, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen (40 § nuvarande hyreslagen). Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Det kan också förenas med villkor. Hyresnämndens beslut i fråga om tillstånd till andrahandsuthyrning får inte överklagas (70 § andra stycket nuvarande hyreslagen).

Vi har inhämtat uppgifter från ett antal hyresnämnder i fråga om möjligheten att i vissa situationer få tillstånd till andrahandsuthyrning av bostadslägenheter. Av dessa uppgifter framgår att hyresnämnderna inte ger tillstånd till en hyresgäst som har för avsikt att sammanbo med annan på prov. Detsamma

gäller en hyresgäst som vill hyra ut i andra hand därför att han på grund av tillfälliga ekonomiska svårigheter inte kan betala hyran. I fråga om möjligheterna för äldre och sjuka att få tillstånd till andrahandsuthyrning är de uppgifter som hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg lämnat om sin praxis representativa.

Hyresnämnden i Stockholm har uppgett följande.

Hyresnämnden försöker alltid i de ärenden som här åsyftas att medlingsvis nå fram till en överenskommelse. Misslyckas detta och ärendet går till prövning ges i allmänhet tillstånd till andrahandsuthyrning om det av utredningen i ärendet inte framgår annat än att det inte kan uteslutas att hyresgästen kan återvända till lägenheten för att t ex vårdas i hemmet. Tillstånd ges då för begränsad tid – ett eller ett par år beroende på omständigheterna i det enskilda fallet – för att ge möjlighet till omprövning i ljuset av vad som då är utrett om hyresgästens hälsotillstånd.

Hyresgäst som är intagen på t ex långvård på grund av ålder eller annan orsak har i praxis ansetts bibehållen vid besittningsskyddet till sitt hem även om han kan besöka detta endast sporadiskt och kortvarigt eller eventuellt inte alls. Detta har då förestavats av den betydelse det i allmänhet har för den sjuke att veta att han har kvar sitt hem, således främst av etiska bevekelsegrunder. Som detta många gånger skulle av ekonomiska skäl omöjliggöras om inte lägenheten kunde upplåtas i andra hand – ofta för övrigt till någon anhörig – har ansetts angeläget att det så långt det är möjligt inom ramen för 12 kap. 40 § jordabalken söka tillmötesgå hyresgästens önskan att upplåta lägenheten i andra hand. Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand utan tidsbegränsning har dock ansetts inte vara möjligt att ge de lege lata. Ej heller att ge tillstånd i de fall utredningen i ärendet entydigt ger vid handen att hyresgästen omöjlig kan komma tillbaka till sin lägenhet.

Hyresnämnden i Göteborg har uppgett följande i fråga om möjligheterna för äldre och sjuka att få nämndens tillstånd till andrahandsuthyrning.

Hyresnämnden anser en förutsättning för tillstånd till andrahandsuthyrning vara att hyresgästen gör sannolikt att han tänker återvända till bostaden. Återvändandet bör dessutom antas komma att ske inom en icke alltför lång tid, normalt inom ett till två år. Begär en hyresgäst efter en längre tids andrahandsuthyrning tillstånd till fortsatt uthyrning krävs därför mycket starka skäl för bifall till ansökningen. Ett exempel kan vara en oväntad men klart begränsad förlängning av ett tillfälligt arbete på annan ort, ett annat fördröjning av studier på annan ort på grund av sjukdom. Mer än tre till fyra års sammanlagd andrahandsuthyrning torde dock inte kunna komma i fråga.

Kravet på sannolikt återvändande ställs även där det gäller äldre och sjuka människor. Finns det ett läkarintyg som visar att den sjuke inom rimlig tid kan antas återvända till lägenheten ges begärt tillstånd i annat fall inte. Undantagsvis kan tillstånd komma i fråga även när patienten kan antas komma att vistas i lägenheten endast vid enstaka, kortvariga

tillfällen, om detta enligt läkarintyg är av väsentlig betydelse för patientens hälsa. Ju längre tid som går desto svagare blir skälen för tillstånd. Även i dessa fall torde maximalt tre till fyra års tillstånd kunna komma i fråga. Den som är intagen på sjukhus för långvård får alltså räkna med att inte få tillstånd till andrahandsuthyrning annat än eventuellt under en kortare övergångsperiod.

Delvis motsvarande problem uppkommer i ärenden angående lägenhetsbyte. Det är inte ovanligt att en hyresgäst som huvudsakligen vistas på sjukhus vill byta en stor lägenhet mot en mindre. Även i ett sådant fall bedöms frågan om beaktansvärda skäl föreligger i huvudsak mot bakgrund av sökandens behov av att kunna vistas i ("återvända till") den mindre lägenheten. Det är dock inte givet att bedömningen i detta fall behöver vara lika restriktiv som i fråga om andrahandsuthyrning.

6.2 Tillstånd bör ges för vissa kortare andrahandsuthyrningar

Enligt vår mening måste bestämmelserna om tillstånd till andrahandsuthyrning av bostadslägenheter tillgodose följande synpunkter. Å ena sidan bör den hyresgäst som har starka skäl för att hyra ut i andra hand få tillstånd till det. Alternativet för hyresgästen kan ju vara att behöva lämna det egna hemmet. Å andra sidan bör det eftersträvas att de allra flesta hyresgästerna har ett hyresavtal direkt med fastighetsägaren/hyresvärden och alltså inte hyr i andra hand.

Mot denna allmänna bakgrund kan följande sägas om vissa aktualiserade situationer när hyresgästen vill få tillstånd att hyra ut i andra hand.

Vi har tidigare redovisat hyresnämndernas praxis i fråga om tillstånd till andrahandsuthyrning för *äldre eller sjuka*. Enligt vår mening är denna praxis i huvudsak tillfredsställande. Vi anser t.ex. att det är fullt rimligt att en sådan hyresgäst inte kan påräkna tillstånd för en längre tidsperiod än något år.

Vad som emellertid framstår som tveksamt är att sådana hyresgäster kan nekas att alls få tillstånd till andrahandsuthyrning med hänsyn till att det inte är sannolikt att de kan återvända till lägenheten. Särskilt när hyresgästen nyligen varit tvungen att lämna sin bostad talar humanitära skäl för att undvika bedömningar om hur sannolikt det är att han kommer att återvända till sitt hem. Vi anser att den situation som den äldre eller sjuke befinner sig i när andrahandsuthyrning blir aktuell normalt utgör ett mycket starkt skäl för att ge tillstånd. Överhuvudtaget bör det eftersträvas att tillståndsärendet hos hyresnämnden kan avgöras utan att nämnden måste ta ställning till svårbedömda medicinska frågor.

En tillfredsställande ordning kan åstadkommas om hyresnämndens prövning inskränks till att gälla om den äldre eller sjuke har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och om hyresvärden har befogad anledning att vägra samtycke. Vad som är "beaktansvärda skäl" beror främst på vad det är för omständig-

heter hyresgästen åberopar. Kan han inte själv använda lägenheten därför att han på grund av ålder eller sjukdom måste vårdas någon annanstans än i hemmet framstår det som ett i hög grad beaktansvärt skäl. Ju längre tid hyresgästen är borta från lägenheten desto mer klingar emellertid styrkan i de "beaktansvärda skälen" av. Då kommer nämligen det allmänna önskemålet av att lägenheter hyrs ut i första hand att tillta i styrka. Var gränsen skall dras kan vara tveksamt. Vi anser att hyresgästen i princip alltid bör anses ha beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning under ett år.

Frånsett vad nu sagts anser vi att hyresnämndernas praxis i fråga om tillstånd till andrahandsuthyrning för äldre eller sjuka är tillfredsställande. Efter omkring ett år kan således en sådan hyresgäst knappast längre anses ha beaktansvärda skäl för att hyra ut lägenheten i andra hand om han inte kommer att kunna återvända till lägenheten.

Härefter vill vi gå in på frågan om man bör ge tillstånd till andrahandsuthyrning därför att hyresgästen avser att *inleda ett sammanboende med någon* och därför flytta från sin bostad.

De reformer som under 1970- och 1980-talen genomförts på äktenskapsrättens område har beaktat bl.a. det förhållandet att det numera är ovanligt att äktenskap ingås utan att mannen och kvinnan dessförinnan under längre eller kortare tid bott tillsammans. Det mönster för familjebildning och äktenskap som är det vanliga förutsätter att det finns ett antal fall där det efter en tids sammanboende visar sig att parterna inte passar för varandra och därför flyttar isär. Detta får ses som ett numera vanligt inslag i familjebildningen som lagstiftaren måste ta hänsyn till. Det kan därför inte vara lämpligt att hyreslagstiftningen läggs upp så att det angivna beteendemönstret försvåras. Vi anser därför att den som avser att inleda ett sammanboende med annan bör kunna få tillstånd till andrahandsuthyrning. Sådana tillstånd tillgodoser nämligen ett starkt och berättigat önskemål från hyresgästerna. Den som avser att inleda ett sammanboende med annan bör således enligt vår mening få tillstånd till andrahandsuthyrning oavsett om avsikten är att inleda ett mera permanent samboförhållande eller att så småningom ingå äktenskap. Motsvarande bör gälla för ett homosexuellt förhållande.

Den som avser att inleda ett sammanboende kan inte anses ha ett berättigat anspråk på någon längre tids andrahandsuthyrning. Vi anser därför att ett tillstånd bör begränsas till att avse andrahandsuthyrning under som mest sex månader. Det bör enligt vår mening i princip inte komma i fråga att hyresgästen skall få tillstånd till uthyrning under längre tid.

Även när det gäller andrahandsuthyrning i de nu diskuterade fallen kan en tillfredsställande ordning åstadkommas om hyresnämndens prövning inskränks till att gälla om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Det har gjorts gällande att en hyresgäst bör få tillstånd till andrahandsuthyrning när han på grund av *tillfälliga ekonomiska svårigheter inte klarar av*

att betala hyran. Här framstår emellertid behovet av andrahandsuthyrning som mer tveksamt. I dessa fall kan det också förutses betydande avgränsnings- och utredningssvårigheter. Som tidigare nämnts är hyresnämndernas praxis att inte ge tillstånd till andrahandsuthyrning. Vi anser att denna praxis bör behållas. En hyresgäst bör således inte få tillstånd till andrahandsuthyrning bara därför att han på grund av tillfälliga ekonomiska svårigheter inte klarar av att betala hyran. Bedömningen kan naturligtvis bli en annan om hyresgästen därjämte kan åberopa något annat skäl.

Vi vill alltså för vissa situationer åstadkomma en utvidgning av möjligheten för en hyresgäst att få tillstånd till andrahandsuthyrning. Detta kan såsom antytts åstadkommas genom att kravet på att hyresgästen under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet slopas. Eftersom detta krav uppenbarligen kan föranleda tillämpningssvårigheter skulle därigenom också uppnås en förenkling av hyreslagen.

Det framstår också som fullt rimligt att det för hyresgästen skall räcka med att han har beaktansvärda skäl för uthyrningen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Enligt vår mening gäller detta även för andra fall av andrahandsuthyrning än de som nu särskilt har berörts. Det bör här nämnas att vi, för att tillgodose behovet av prejudikat, föreslår att det införs en möjlighet att i vissa fall överklaga hyresnämndens avgöranden om andrahandsuthyrning (avsnitt 10.3).

Vi föreslår alltså att kravet på att hyresgästen under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet slopas. Härigenom kan en mer flexibel tillämpning av bestämmelsen om andrahandsuthyrning åstadkommas.

För att liberaliseringen inte skall bli för långtgående bör emellertid en bestämmelse införas om att *tillstånd till andrahandsuthyrning alltid skall begränsas till viss tid*. Som vi tidigare nämnt anser vi nämligen att det är att föredra att de allra flesta hyresgäster har ett hyresavtal direkt med fastighetsägaren/hyresvärden.

Vi anser att tillstånd normalt skall ges för ett års andrahandsuthyrning. I en del fall kan det emellertid finnas skäl att bestämma en längre tid, t.ex. om det från början är klart att hyresgästen skall arbeta utomlands under en viss tidsperiod som överstiger ett år. Står det däremot klart att hyresgästen kommer att stanna utomlands under åtskilliga år blir bedömningen en annan. Enligt vår mening måste man nämligen vid bedömningen av om hyresgästen har beaktansvärda skäl för uthyrningen också ta hänsyn till intresset av att så många hyresgäster som möjligt har ett hyresavtal direkt med fastighetsägaren/hyresvärden. Det betyder alltså att det krävs mer för att en hyresgäst skall anses ha beaktansvärda skäl för fortsatt andrahandsuthyrningen när ett tillstånd på ett år löpt ut. Och för att hyresgästen skall få tillstånd till andrahandsuthyrning i tre eller fyra år måste krävas åtskilligt mer. Enligt vår mening bör det i princip inte komma ifråga att ge tillstånd för ännu längre tid.

En fråga är vilken betydelse vårt förslag får för *omfattningen av andrahandshyresmarknaden*.

Här bör till en början sägas att hyresgäster normalt vill hyra ut sin bostad i andra hand bara när de själva inte kan använda den. Det finns ingen anledning att tro att hyresgäster skulle lämna sina hem bara för att kunna hyra ut bostaden i andra hand; bruksvärdessystemet innebär ju att man inte kan göra stora förtjänster på andrahandsuthyrning. Hyresgästernas benägenhet att hyra ut sina lägenheter i andra hand torde i stället vara beroende på de rådande samhällsförhållandena, t.ex. situationen på bostads- och arbetsmarknaden.

Det bör vidare beaktas att det torde vara vanligt att hyresvärdar samtycker till andrahandsuthyrning även i de fall hyresgästen skulle nekas tillstånd av hyresnämnden. Omfattningen av andrahandshyresmarknaden påverkas således även av hyresvärdarnas agerande.

Ytterligare en synpunkt är att en hyresgäst som inte får tillstånd till andrahandsuthyrning kan tänkas agera på olika sätt. En möjlighet är att hyresgästen lämnar lägenheten och hyresvärden alltså kan hyra ut den till en annan person. Det är emellertid också tänkbart att hyresgästen under en viss tid låter lägenheten stå tom eller hyr ut den i andra hand utan erforderligt tillstånd.

Vi tror därför inte att vårt förslag i fråga om tillstånd till andrahandsuthyrning kommer att leda till en alltför omfattande andrahandshyresmarknad.

7 Byte av bostad

Vi föreslår att treårsspärren slopas. Det betyder att den nuvarande begränsningen av bytesrätten bortfaller för bostadshyresgäster som fått lägenheten genom byte och innehaft den i mindre än tre år.

Vårt förslag medför att hyresgästernas ställning stärks. Förslaget bidrar också i någon mån till att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. Vi föreslår inte någon annan ändring av bestämmelsen om byte av bostad (12 kap. 8 §; 35 § nuvarande hyreslagen). En hyresvärd kommer således alltså med framgång kunna motsätta sig ett byte, t.ex. i de fall hyresgästen inte har beaktansvärda skäl för bytet.

Vi föreslår också att lagregeln om att den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för gamla skulder slopas (12 kap. 11 § andra stycket; 38 § andra meningen nuvarande hyreslagen). Det skall dock enligt förslaget vara möjligt att avtala om att den nye hyresgästen skall svara för gamla hyresskulder.

I detta avsnitt behandlar vi återigen villabytesfallen (jämför avsnitt 4). Vi anser att villabytesfallen inte ger anledning att ändra bestämmelsen om byte av bostad.

7.1 Treårsspärren slopas

Den nuvarande bestämmelsen om bostadshyresgästens bytesrätt innehåller en begränsning för hyresgäster som fått lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år (35 § nuvarande hyreslagen). I sådana fall krävs det synnerliga skäl för att hyresgästen skall ha rätt att byta bostad mot hyresvärdens vilja. Treårsspärren tillkom vid 1968 års hyresreform. I lagens förarbeten framfördes att syftet med regeln var att motverka de olägenheter som alltför täta byten orsakar hyresvärderna. Synnerliga skäl borde föreligga exempelvis om hyresgästen till följd av dödsfall i familjen eller på grund av annan oförutsedd händelse önskade få en mindre lägenhet eller flytta till annan ort (prop. 1968:91 Bihang A s. 91).

Hyresgästernas riksförbund har föreslagit att treårsspärren slopas. Enligt förbundet kan regeln medföra orimliga konsekvenser, t.ex. när en ensamstående hyresgäst, som fått en liten lägenhet genom byte, bildar familj och har klart behov av större bostad.

Enligt vår mening är hyresgästernas rätt att byta bostad ett centralt inslag i de rättigheter som hyreslagen ger hyresgästerna. Bytesrätten har också stor betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden. Det är självklart att denna

rörlighet i möjligaste mån bör främjas. Vår utgångspunkt är därför att det måste finnas mycket starka skäl för att begränsa hyresgästens rätt att i samband med ett lägenhetsbyte överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet.

Hyresvärdens intresse av att slippa de olägenheter som mycket täta byten kan medföra är enligt vår mening inte ett tillräckligt starkt skäl för att begränsa bytesrätten på det sätt som skett genom treårsspärren.

Vi anser därför att hyresgästernas ställning bör stärkas genom att treårsspärren helt slopas. Vårt förslag medför att hyreslagen i någon mån förenklas eftersom prövningen av om det finns synnerliga skäl bortfaller.

Det finns anledning att något diskutera vad som kan bli följden av att treårsspärren slopas. En fråga är om detta kan få till följd att fler lägenhetsbyten kommer att äga rum.

Därvid kan till en början sägas att det stora flertalet hyresgäster torde vilja byta lägenhet bara när ett verkligt behov föreligger, t.ex. till följd av en ändrad familje- eller arbetssituation. Det måste vara mycket ovanligt att ett sådant behov uppkommer t.ex. under den första tiden en hyresgäst innehar en tillbytt lägenhet.

Av betydelse är också att lagändringen bara berör ett begränsat antal hyresgäster, nämligen dem som innehar en tillbytt lägenhet sedan mindre än tre år och inte får hyresvärdens samtycke till ett nytt bostadsbyte samt inte heller har synnerliga skäl för bytet. Vidare är det naturligtvis så att ett slopande av treårsspärren inte medför att dessa hyresgäster får rätt att under vilka förhållanden som helst byta bostad. Om hyresvärdens motsätter sig ett byte gäller nämligen huvudregeln i 35 § om att hyresgästen, för att nå framgång vid hyresnämnden, måste ha beaktansvärda skäl för bytet och detta kunna äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärdens samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet.

Det bör slutligen framhållas att den tid som en hyresgäst innehaft en tillbytt lägenhet kan ges en viss betydelse vid bedömningen av om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet. Denna fråga kommer närmare att beröras i specialmotiveringen till 12 kap. 8 §.

Vi anser sammanfattningsvis att inget talar för att ett slopande av treårsspärren kommer att få någon särskilt stor betydelse för antalet lägenhetsbyten. Förslaget bidrar emellertid likväl i någon mån till att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. Och för den enskilde hyresgästen kan naturligtvis förslaget vara av största betydelse.

7.2 Lagregeln om att den nya bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för gamla skulder slopas

En bestämmelse i den nuvarande hyreslagen (38 § andra meningen) innebär att den tillträdande hyresgästen gemensamt med den avträdande svarar för

förpliktelser enligt hyresavtalet som avser tiden före överlåtelsen av hyresrätten. Den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte kan alltså på grund av denna bestämmelse om gemensamt ansvar bli skyldig att betala gamla skulder.

Bestämmelsen om gemensamt ansvar har gällt sedan år 1969. Den motive-
rades bl.a. med att det måste vara väsentligt lättare för en hyresvärd att gå
med på ett lägenhetsbyte om han kunde vända sig mot den nya hyresgästen
för en gammal hyresfordran, t.ex. på bränsleersättning eller hyreshöjning
som skall regleras i efterhand. Efter 1984 års hyresreform är emellertid
huvudregeln i hyreslagen att hyran skall vara till beloppet bestämd i hyres-
avtalet. Enligt vår mening är därför behovet av bestämmelsen om gemensamt
ansvar i dag mindre än vid dess tillkomst.

Det bör vidare beaktas att bestämmelsen om gemensamt ansvar inte kan
sägas vara ett självklart inslag i den civilrättsliga regleringen av förhållandet
mellan en hyresvärd och en hyresgäst. Den civilrättsliga huvudregeln är näm-
ligen den att en part i ett avtal inte utan vidare får något ansvar för de förplik-
telser som kan ha uppkommit för någon annan på grund av ett tidigare gäl-
lande avtal. De allra flesta hyresgäster torde inte heller känna till att de kan bli
ansvariga för den tidigare hyresgästens skulder. Vid ett lägenhetsbyte torde
det vara vanligt att den nya hyresgästen inte haft någon tidigare kontakt med
den som överlåter hyresrätten till honom. Den första kontakten kan t.ex. för-
anledas av att någon av dem satt in en tidningsannons. Därefter kan de bese
varandras lägenheter och komma överens om ett byte. Det är klart att det då
kan komma som en obehaglig överraskning om hyresvärderna framställer krav
på gamla skulder. Eftersom hyreslagen är en social skyddslagstiftning bör
den vara utformad så att sådana situationer inte uppstår.

En hyresgäst som blivit tvungen att betala gamla skulder kan visserligen
vända sig mot den tidigare hyresgästen och kräva ut beloppet. Denna möjlig-
het kan emellertid många gånger vara av begränsat värde för den tillträdande
hyresgästen. Den nuvarande ordningen kan därför inte anses tillfredsstäl-
lande.

En möjlighet kunde vara att informera hyresgästerna om regeln om gemen-
samt ansvar. Det är dock tveksamt om information kan medföra någon större
eller mer bestående förändring av hyresgästernas kunskap om regeln.

Mot den nu angivna bakgrunden anser vi att lagregeln om att den nya
bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för gamla skulder bör
slopas.

Den diskuterade lagregeln gäller inte bara vid lägenhetsbyten utan även när
en bostadshyresgäst överlåter sin hyresrätt till vissa närstående (12 kap. 7 §;
34 § nuvarande hyreslagen), när en lokalhyresgäst överlåter hyresrätten till
den som skall ta över verksamheten (16 kap. 19 §; 36 § nuvarande hyres-
lagen) samt när en kommun överlåter hyresrätten till en bostadslägenhet (12
kap. 10 §; 37 § nuvarande hyreslagen). Vidare finns det särskilda regler om
gemensamt ansvar dels för de fall hyresrätten övergår genom bodelning, arv,

testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv (12 kap. 2 § tredje stycket; 33 § tredje stycket nuvarande hyreslagen), dels när hyresgästens make eller sambo övertar hyresrätten (15 kap. 11 §; 47 § tredje stycket nuvarande hyreslagen). Vi har inte funnit någon anledning att ändra bestämmelserna för dessa situationer.

Möjligheten att vid ett lägenhetsbyte avtala om gamla hyresskulder behålls

Den kritik som riktats mot lagregeln om gemensamt ansvar gäller inte möjligheten att särskilt avtala om ansvaret för gamla skulder. Enligt vår mening bör den möjligheten finnas kvar. Det finns dock anledning att ställa vissa krav på ett avtal som ingås i samband med ett lägenhetsbyte. Därvid bör hänsyn tas till både hyresvärdens och den tillträdande hyresgästens berättigade intressen, dock att det inte kan bortses från att det är hyresgästen som normalt är den svagare parten. Av betydelse är också att en hyresvärd kan och bör vidta åtgärder för att förhindra att mycket stora hyresskulder uppkommer.

Ett avtal om att en tillträdande hyresgäst skall ha ansvar för gamla skulder bör således vara skriftligt. Därmed uppnås fördelar ur utredningssynpunkt. Vidare bör det enligt vår mening krävas att avtalet tas in i en särskilt upprättad handling. Det bör då inte råda någon tvekan om att parterna, framförallt hyresgästen, är på det klara med vad som gäller. I och med att dessa krav uppställs för att avtalet skall vara giltigt åstadkoms alltså att den tillträdande hyresgästen får sin uppmärksamhet fäst på vilka skyldigheter han har när det gäller gamla skulder.

Det kan inträffa att en tidigare hyresgäst har brutit i sin vårdnadsplikt och därför är skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden. Enligt vår mening är det inte rimligt att den tillträdande hyresgästen skall behöva ersätta en skada som någon annan är ansvarig för. Vi anser att ett avtal om den tillträdande hyresgästens ansvar för gamla skulder bara skall kunna avse hyresskulder.

Det kan vara svårt för den tillträdande hyresgästen att överblicka vilka gamla hyresskulder som finns. Det är därför rimligt att inskränka avtalsfriheten till att gälla hyresskulder som den närmast föregående hyresgästen är ansvarig för. I praktiken torde det också vara beträffande sådana hyresskulder som det finns ett behov av överenskommelser.

Det är slutligen inte rimligt att den tillträdande hyresgästen skall kunna bli ansvarig för gamla hyresskulder som uppgår till mycket stora belopp. En lämplig begränsning är enligt vår mening ett belopp motsvarande den närmast föregående kvartalshyran.

Vi föreslår alltså att hyresvärden och den tillträdande hyresgästen, med de nu angivna inskränkningarna, skall kunna avtala om gamla hyresskulder.

Följderna av lagändringen m.m.

Det bör framhållas att det torde höra till ovanligheterna att en bostadshyresgäst kommer överens om ett lägenhetsbyte trots att han inte fullgjort sina förpliktelser mot hyresvärden. Den nuvarande bestämmelsen om gemensamt ansvar (38 § andra meningen; jämför 12 kap. 11 § andra stycket i förslaget) saknar således helt betydelse för de allra flesta lägenhetsbyten.

Någon gång kan det emellertid finnas gamla skulder när en hyresgäst överlåter hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få en annan bostad. I ett sådant fall har enligt förslaget hyresvärden och den nya hyresgästen, med vissa i lag angivna inskränkningar, möjlighet att avtala om skulderna. Den nya hyresgästen skall naturligtvis inte kunna göras ansvarig för gamla förpliktelser i vidare mån än vad som följer av ett lagenligt avtal. Detta betyder bl.a. att den nya hyresgästen aldrig kan ha något ansvar för andra gamla förpliktelser än hyresskulder.

Hyresvärden och den nya hyresgästen kan alltså träffa ett avtal om att hyresgästen skall svara för gamla hyresskulder. Om ett sådant avtal ingås bör det inte finnas någon anledning för hyresvärden att på grund av gamla förpliktelser vägra samtycke till överlåtelsen av hyresrätten. Situationen kan bli en annan om enighet inte kan nås om ansvaret för gamla förpliktelser. Hyresnämnden kan då i ett ärende om lägenhetsbyte få ta ställning till vilken betydelse det bör ha att den nya hyresgästen inte har tagit på sig ansvaret för gamla förpliktelser. Om denna prövning kan följande sägas.

Det kan knappast ha någon betydelse för frågan om tillstånd skall ges till överlåtelse av hyresrätten om den tillträdande hyresgästen vägrat att ingå ett avtal som strider mot en tvingande bestämmelse i hyreslagen. Som exempel på detta kan nämnas att den nya hyresgästen inte vill svara för gamla hyresskulder som uppgår till ett mycket stort belopp eller för ett skadestånd som åvilar den avträdande hyresgästen.

Vid hyresnämnden kan det emellertid framkomma att den nya hyresgästen inte har velat ingå ett avtal om ansvar för gamla hyresskulder och det trots att avtalet inte skulle strida mot den tvingande bestämmelse vi föreslår. I ett sådant fall får naturligtvis den nya hyresgästens agerande som en omständighet bland flera vägas in när hyresnämnden prövar ärendet. Enligt vår mening ligger det därvid nära till hands att omständigheten anses starkt tala till hyresgästens nackdel vid tillståndsprövningen.

Hyresnämnden har möjlighet att förena ett tillstånd till överlåtelse av hyresrätt med villkor. Det framstår emellertid som mindre lämpligt att nämnden förenar ett tillstånd med ett villkor om att den nya hyresgästen, som inte är part i ärendet vid nämnden, skall ta på sig ansvar för gamla hyresskulder. I sin medlingsverksamhet kan nämnden däremot naturligtvis påtala möjligheten att avtala om gamla hyresskulder.

Det bör slutligen tilläggas att den nya hyresgästen naturligtvis inte bör kunna avhysas på grund av gamla hyresskulder som han inte är ansvarig för. Det sagda förutsätter dock i princip att hyresvärden samtyckt till överlåtelsen av hyresrätten eller hyresnämnden lämnat tillstånd till den. Har så inte skett är det ju den gamla hyresgästen som ensam är att anse som hyresgäst och således hyresvärdens motpart i t.ex. en förverkandetvist.

7.3 Villabytesfallen ger inte anledning att ändra bestämmelsen om hyresgästens rätt att byta bostad

Hyresgästen får enligt 12 kap. 8 § (35 § nuvarande hyreslagen) överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet i syfte att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden skall tillstånd normalt ges. Ett undantag görs dock för det fall att det finns "andra särskilda skäl mot bytet". Därmed avses det fall att otillåten ersättning har förekommit (se prop. 1983/84:137 s.128).

Som tidigare har nämnts har det blivit allt vanligare att byte av bostad sker mellan hyresgäster och de som bor i villa eller bostadsrätt. Om hyresvärden i ett sådant fall inte samtycker till att hyresgästen överlåter hyresrätten genom byte kan hyresgästen hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till bytet. En fråga som då kan uppkomma är om särskilda skäl talar mot bytet på grund av att hyresgästen förvärvat t.ex. en villa till ett lägre pris än han skulle ha behövt betala om han inte lämnat hyresrätten i byte.

Det förekommer att hyresnämnden i det beskrivna fallet inte ger tillstånd till bytet. Praxis i hyresnämnderna synes dock inte vara enhetlig. Eftersom hyresnämndernas avgöranden i dessa frågor inte får överklagas finns inga vägledande avgöranden från bostadsdomstolen. Det bör här nämnas att vi, för att tillgodose behovet av prejudikat, föreslår att det införs en möjlighet att i vissa fall överklaga hyresnämndens avgöranden i ärenden om lägenhetsbyten (avsnitt 10.3).

Vi vill framhålla att det är viktigt att slå vakt om hyresgästernas bytesrätt. Denna måste anses vara ett centralt inslag i de rättigheter som hyreslagen ger hyresgästerna. Bytesrätten har också stor betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden. Det är självklart att denna rörlighet i möjligaste mån bör främjas. Vi anser alltså att det bör finnas mycket starka skäl för att neka hyresgästen att överlåta sin hyresrätt.

Mot den bakgrunden är det rimligt att särskilda skäl skall anses tala mot ett byte bara om hyresgästen i samband därmed har gjort sig skyldig till ett straffbart förfarande eller med andra ord om det vid bytet har förekommit otillåten ersättning. Hyresnämnden bör då inte ge tillstånd till bytet. Den nuvarande regeln om hyresgästens bytesrätt är alltså enligt vår mening väl

avvägd. Med hänsyn härtill och eftersom högsta domstolens dom den 12 juli 1990 (NJA 1990 s. 412) till stor del undanröjt osäkerheten om vad som är otillåten ersättning i ett villabytesfall saknas det anledning att föreslå någon ändring av bestämmelsen om hyresgästens bytesrätt.

Ertig	
lygen	
hinc	
upok	
ditren	
sätan	
ändat	
ter. B	
konta	
Vi	
darna	
Ertig	
konaga	
tund	
relat	
lyce	
brap	

8.1

Ertig lygen hinc upok ditren sätan ändat ter. B konta Vi darna Ertig konaga tund relat lyce brap

La soluzione è data da $y = \frac{1}{2}x^2 + \frac{1}{2}x + \frac{1}{2}$.
La derivata è $y' = x + \frac{1}{2}$.
La seconda derivata è $y'' = 1$.

La soluzione è data da $y = \frac{1}{3}x^3 + \frac{1}{2}x^2 + \frac{1}{2}x + \frac{1}{2}$.
La derivata è $y' = x^2 + x + \frac{1}{2}$.
La seconda derivata è $y'' = 2x + 1$.

La soluzione è data da $y = \frac{1}{4}x^4 + \frac{1}{2}x^3 + \frac{1}{2}x^2 + \frac{1}{2}x + \frac{1}{2}$.
La derivata è $y' = x^3 + \frac{3}{2}x^2 + x + \frac{1}{2}$.
La seconda derivata è $y'' = 3x^2 + 3x + 1$.

La soluzione è data da $y = \frac{1}{5}x^5 + \frac{1}{2}x^4 + \frac{1}{2}x^3 + \frac{1}{2}x^2 + \frac{1}{2}x + \frac{1}{2}$.
La derivata è $y' = x^4 + 2x^3 + \frac{3}{2}x^2 + x + \frac{1}{2}$.
La seconda derivata è $y'' = 4x^3 + 6x^2 + 3x + 1$.

La soluzione è data da $y = \frac{1}{6}x^6 + \frac{1}{2}x^5 + \frac{1}{2}x^4 + \frac{1}{2}x^3 + \frac{1}{2}x^2 + \frac{1}{2}x + \frac{1}{2}$.
La derivata è $y' = x^5 + \frac{5}{2}x^4 + 2x^3 + \frac{3}{2}x^2 + x + \frac{1}{2}$.
La seconda derivata è $y'' = 5x^4 + 10x^3 + 6x^2 + 3x + 1$.

La soluzione è data da $y = \frac{1}{7}x^7 + \frac{1}{2}x^6 + \frac{1}{2}x^5 + \frac{1}{2}x^4 + \frac{1}{2}x^3 + \frac{1}{2}x^2 + \frac{1}{2}x + \frac{1}{2}$.
La derivata è $y' = x^6 + \frac{3}{2}x^5 + \frac{5}{2}x^4 + 2x^3 + \frac{3}{2}x^2 + x + \frac{1}{2}$.
La seconda derivata è $y'' = 6x^5 + 15x^4 + 10x^3 + 6x^2 + 3x + 1$.

La soluzione è data da $y = \frac{1}{8}x^8 + \frac{1}{2}x^7 + \frac{1}{2}x^6 + \frac{1}{2}x^5 + \frac{1}{2}x^4 + \frac{1}{2}x^3 + \frac{1}{2}x^2 + \frac{1}{2}x + \frac{1}{2}$.
La derivata è $y' = x^7 + \frac{7}{2}x^6 + \frac{3}{2}x^5 + \frac{5}{2}x^4 + 2x^3 + \frac{3}{2}x^2 + x + \frac{1}{2}$.
La seconda derivata è $y'' = 7x^6 + 21x^5 + 15x^4 + 10x^3 + 6x^2 + 3x + 1$.

8 Åtgärdsföreläggande

Enligt nuvarande bestämmelser (16 § andra stycket nuvarande hyreslagen) kan åtgärdsföreläggande utverkas endast för skador och andra hinder och men som uppkommer under hyrestiden. För skador som uppkommit före hyrestiden (s.k. ursprungliga brister) har hyresgästen däremot bara tillgång till påföljderna självhjälp, uppsägning, hyresnedsättning och skadestånd. Vi föreslår att regeln om åtgärdsföreläggande ändras så att ett föreläggande kan meddelas även vid ursprungliga brister. Ändringen är inte avsedd att medföra att åtgärdsföreläggande skall kunna utverkas för att höja standarden i lägenheten.

Vi har övervägt ett förslag om att ett åtgärdsföreläggande och därmed förenat löpande vite skall vara giltigt mot en ny fastighetsägare. Enligt vår mening kan med hänsyn till rättssäkerheten detta åstadkommas bara om åtgärdsförelägganden antecknas i fastighetsboken, tomträttsboken eller inskrivningsregistret. En lagändring blir därmed relativt komplicerad och föranleder en inte obetydlig administration för hyresnämnderna och inskrivningsmyndigheterna. Mot denna bakgrund anser vi att förslaget inte bör genomföras.

8.1 Åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist

Enligt de nu gällande bestämmelserna har hyresgästerna möjlighet att utverka ett beslut om åtgärdsföreläggande för att avhjälpa skador och andra brister som uppkommer under hyrestiden. Någon motsvarande möjlighet finns däremot inte för brister som har uppkommit före hyrestiden. Vi har svårt att se någon bärande anledning till denna skillnad. Frågan har väckts av Hyresgästernas riksförbund som föreslagit en lagändring av innebörd att beslut om åtgärdsföreläggande skall kunna meddelas även då bristerna uppkommit före hyrestiden (s.k. ursprunglig brist).

Hyresgästens möjligheter att tillgripa sanktioner mot sin hyresvärd i fall av ursprunglig brist regleras i 11 § i den nuvarande hyreslagen. De sanktioner som kan komma i fråga är självhjälp, uppsägning av hyresavtalet, hyresnedsättning och skadestånd. Om bristen uppkommer under hyrestiden har hyresgästen förutom dessa påföljder även möjlighet att utverka ett åtgärdsföreläggande (16 § första och andra styckena nuvarande hyreslagen). Ytterligare förutsättningar för att åtgärdsföreläggande skall utfärdas är att bristen innebär hinder eller men i hyresgästens rätt att använda lägenheten samt att hyresgästen inte bär ansvaret för att bristen uppkommit.

Av de sanktioner som för närvarande kan komma i fråga vid ursprunglig brist är utan tvivel självhjälpsrätten den mest ändamålsenliga. Att använda denna sanktion innebär emellertid ett betydligt krångligare förfarande för hyresgästen än att ansöka om åtgärdsföreläggande. Självhjälpsrätten förutsätter till en början att hyresgästen har möjlighet att förskottera reparationskostnaderna. Skulle sedan hyresvärden vägra att betala för reparationen, måste hyresgästen gå till domstol för att få sin rätt till ersättning fastställd. Hyresgästen kan därvid tvingas att ligga ute med pengarna under avsevärd tid, eftersom han inte riskfritt kan hålla inne hyresbelopp motsvarande reparationskostnaderna med tanke på förverkandebestämmelserna.

Inför rättegången kan hyresgästen vidare, för att säkerställa sitt krav, behöva skaffa bevis om att bristen fanns, dess omfattning m.m. samt begära in anbud från flera olika hantverkare innan han beställer arbetet. Även om han vidtar dessa försiktighetsåtgärder riskerar han ändå i slutändan att domstolen kan komma till en annan bedömning än hans egen om behovet av att åtgärda bristen eller om skäligheten i de begärda reparationskostnaderna. En domstolsprocess torde dessutom vad avser dessa frågor vara både mer tidskrävande och kostsam än det smidiga hyresnämnds förfarandet där vardera parten oavsett utgången betalar sin rättegångskostnad.

Som skisserats ovan är alltså självhjälpen förknippad med flera både praktiska och ekonomiska svårigheter för hyresgästerna. Deras lagstadgade rätt att få en ursprunglig brist avhjälpt på hyresvärdens bekostnad försvagas till följd av dessa svårigheter. Åtskilliga hyresgäster torde nämligen avskräckas från att göra sin rätt gällande mot hyresvärden just på grund av det krångliga förfarandet. Detta är enligt vår mening inte tillfredsställande. Om ett åtgärdsföreläggande kunde meddelas även vid ursprunglig brist skulle hyresgästernas rätt att få bristen avhjälpt på hyresvärdens bekostnad tillgodoses betydligt bättre. Just mot bakgrund av att ursprungliga brister under alla förhållanden skall åtgärdas på hyresvärdens bekostnad förefaller det också föga motiverat att hyresgästerna inte skall kunna ansöka om åtgärdsföreläggande i dessa fall. Vi föreslår därför en lagändring med denna innebörd.

Det synes rimligt att utgå ifrån att flertalet hyresvärdar inte hyr ut bristfälliga lägenheter. Det är därför möjligt att vårt förslag kommer att få betydelse för ett tämligen begränsat antal fall. Vi anser emellertid inte att detta förhållande bör hindra att det öppnas en möjlighet för hyresgäster att ansöka om åtgärdsföreläggande även i detta avseende. Det kan t.ex. förekomma att hyresgäster vid tillträdet av lägenheten finner att någon teknisk anordning i lägenheten som behövs för boendet är trasig. Genom förslaget kan de snabbare få anordningen lagad eftersom de kan ansöka om åtgärdsföreläggande istället för att behöva tillgripa det omständliga självhjälpsförfarandet.

En ytterligare fördel med vårt förslag är att det i viss mån förenklar hyreslagens komplicerade och svårtillgängliga regler om fel och brister i lägenheten.

8.2 Åtgärdsföreläggandes giltighet mot ny fastighetsägare

Inom bostadsdepartementet upprättades i januari 1988 en promemoria, i vilken ett förslag lämnades om att ett åtgärdsföreläggande enligt 16 § hyreslagen och därmed förenat löpande vite skall gälla mot en ny fastighetsägare. Såsom framförs i direktiven för vårt uppdrag uttalades i promemorian tveksamhet till förslaget som bl.a. kräver en omfattande administration. Vår uppgift är att ta ställning till förslaget.

Därvid kan till en början konstateras att rättssäkerhetsskäl kräver att ett åtgärdsföreläggande, som skall gälla mot en ny fastighetsägare, måste antecknas i fastighetsboken, tomträttsboken eller inskrivningsregistret. Det betyder att den diskuterade lagändringen kommer att bli relativt komplicerad och föranleda en inte obetydlig administration för hyresnämnderna och inskrivningsmyndigheterna.

Vi anser därför att en lagändring kan vara motiverad bara om det finns ett verkligt behov av den. I den delen är den tidigare nämnda promemorian av intresse. Där återges nämligen vissa uppgifter från hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. I promemorian sägs bl.a. att från nämnderna inhämtats att det numera torde vara mycket ovanligt att en fastighetsägare överlåter fastigheten för att undgå ett meddelat åtgärdsföreläggande. Nämnderna kan inte erinra sig några fall på senare år där en hyresgäst har varit tvungen att göra en ny ansökan om åtgärdsföreläggande på grund av att fastigheten överlåtits.

Promemorian upprättades som nämnts i januari 1988. Vi har tagit reda på att nämndernas erfarenhet i dag i princip är densamma.

Det har således inte framkommit att det finns något påtagligt behov av den diskuterade lagändringen. Vi anser därför att förslaget i promemorian inte bör genomföras.

Abstract

The purpose of this study is to investigate the effects of a 12-week training program on the physical fitness and health of sedentary individuals. The study was conducted in a laboratory setting and involved 20 participants who were randomly assigned to either a control group or an intervention group. The intervention group followed a structured exercise program consisting of three sessions per week, each lasting 45 minutes. The control group remained sedentary throughout the study. Physical fitness was assessed using a variety of tests, including a 1000m run, a 1500m run, a 3000m run, a 5000m run, a 10000m run, a 20000m run, a 30000m run, a 40000m run, a 50000m run, a 60000m run, a 70000m run, a 80000m run, a 90000m run, and a 100000m run. Health was assessed using a variety of measures, including heart rate, blood pressure, and body mass index (BMI). The results of the study showed that the intervention group experienced significant improvements in physical fitness and health compared to the control group. Specifically, the intervention group showed a significant decrease in run times and a significant increase in heart rate, blood pressure, and BMI. These findings suggest that a 12-week training program can effectively improve physical fitness and health in sedentary individuals.

The study was conducted in a laboratory setting and involved 20 participants who were randomly assigned to either a control group or an intervention group. The intervention group followed a structured exercise program consisting of three sessions per week, each lasting 45 minutes. The control group remained sedentary throughout the study. Physical fitness was assessed using a variety of tests, including a 1000m run, a 1500m run, a 3000m run, a 5000m run, a 10000m run, a 20000m run, a 30000m run, a 40000m run, a 50000m run, a 60000m run, a 70000m run, a 80000m run, a 90000m run, and a 100000m run. Health was assessed using a variety of measures, including heart rate, blood pressure, and body mass index (BMI). The results of the study showed that the intervention group experienced significant improvements in physical fitness and health compared to the control group. Specifically, the intervention group showed a significant decrease in run times and a significant increase in heart rate, blood pressure, and BMI. These findings suggest that a 12-week training program can effectively improve physical fitness and health in sedentary individuals.

9 Kopplade avtal

Vi föreslår inte någon lagändring med anledning av att det kan förekomma att ett hyresavtal kopplas ihop med ett avtal om biluppställningsplats.

I direktiven för vårt uppdrag nämner departementschefen att kommittén bör vara oförhindrad att ta upp även andra hyresrättsliga frågor än dem han angivit. Departementschefen anför bl.a. att han tänker på frågor om det är skäligt att koppla ihop ett hyresavtal med ett avtal om biluppställningsplats i de fall hyresgästen saknar bil.

Hyresgästernas riksförbund har lämnat ett antal förslag till ändringar i hyreslagstiftningen. Ett av förslagen rör kopplade avtal. Förbundet anser således att avtal om hyra av bostadslägenhet som förenats med avtal om hyra av biluppställningsplats är oskäligt och inte skall kunna göras gällande mot en hyresgäst som saknar bil.

I betänkandet Hyresrätt 3 (SOU 1981:77 s. 202 ff) behandlade hyresrättsutredningen ingående frågan om kopplingen mellan hyresavtal och avtal om biluppställningsplats. Övervägande skäl talade enligt utredningen för att denna fråga inte skulle lagregleras utan överlämnas åt rättspraxis och parternas förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen. Utredningen gjorde dock uttalanden om de kostnader fastighetsägarna till följd av gällande parkeringsnormer fick för anläggning och drift av biluppställningsplatser. Det rimliga syntes enligt utredningen vara att var och en betalade för den biluppställningsplats som han eller hon utnyttjade och att de kostnader som inte täcktes av sådana avgifter betalades av hyresgästerna kollektivt, inbegripet även dem som betalade särskilt för biluppställningsplats.

Vi konstaterar att plan- och bygglagen ställer krav på fastighetsägare beträffande anordnande av parkeringsutrymme. För att uppfylla dessa krav kan en fastighetsägare drabbas av kostnader, t.ex. anläggnings- och driftkostnader för biluppställningsplatser. Dessa kostnader kommer att som skäliga kostnader för nyttjandet av fastigheten att drabba hyresgästerna, direkt genom tillämpningen av allmännyttans självkostnadsprincip eller indirekt via bruksvärdesprincipen och dess anknytning till de allmännyttiga företagens hyror.

Vi har alltså inte att ta ställning till om hyresgästkollektivet skall betala de aktuella kostnaderna eller inte. Vad det i stället gäller är hur kostnaderna skall fördelas mellan hyresgästerna. Vår uppgift är att ta ställning till om det är lämpligt att denna fördelning till viss del lagregleras eller med andra ord om det i lag skall anges att ett kopplingsvillkor i vissa situationer är oskäligt. Vid

denna lämplighetsbedömning måste emellertid hänsyn också tas till framförallt vissa privata hyresvärdars intresse. En sådan hyresvärd kan nämligen ha anordnat parkeringsutrymmet för att uppfylla kraven i byggnadslagstiftningen och till följd därav drabbas av kostnader. En följd av den antydda lagändringen kan bli att hyresvärderna inte får dessa kostnader ersatta.

Ett kopplingsvillkor kan naturligtvis inte anses oskäligt när hyresgästen vill utnyttja biluppställningsplatsen. Enligt vår mening är det inte heller självklart att ett kopplingsvillkor skall anses oskäligt mot en hyresgäst som inte vill förfoga över platsen och som har särskilda skäl för det. Det kan nämligen inte bortses ifrån att en hyresgäst på ett eller annat sätt kan vara tvungen att betala för åtskilliga nyttigheter, t.ex. tvättstuga eller förrådsutrymmen, som han inte kan eller vill utnyttja. Det är inte orimligt att betrakta den till följd av byggnadslagstiftningen tillkomna biluppställningsplatsen på i princip samma sätt som sådana nyttigheter.

Alldeles fränsett vad som nu har sagts anser vi, i likhet med hyresrättsutredningen, att en lagbestämmelse om kopplingsvillkoret skulle vara artfrämmande i hyreslagen. Det finns också en påtaglig risk för att en sådan bestämmelse blir svår att tillämpa. Som tidigare antytts skulle bestämmelsen inte heller ge hela svaret på den aktualiserade frågan, nämligen hur vissa kostnader skall fördelas mellan hyresgästerna. Ett fullständigt svar på den frågan borde däremot kunna åstadkommas genom förhandlingar mellan parterna på hyresmarknaden.

Mot denna bakgrund och med hänsyn till vad som tidigare sagts om vissa privata hyresvärdar föreslår vi ingen lagändring. Vi har i stället initierat förhandlingar i frågan om kopplade avtal mellan Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund. Därvid har följande rekommendation varit på tal.

En rekommendation om kopplade avtal

Vi rekommenderar att – om inte hyresvärderna och hyresgästen är överens om annat – följande iakttas när det gäller att koppla ihop ett hyresavtal med ett avtal om biluppställningsplats.

1. Om hyresvärderna frivilligt anordnat parkeringsutrymmet får avtalen inte vara kopplade.

2. Om hyresvärderna anordnat parkeringsutrymmet för att uppfylla kraven i byggnadslagstiftningen och till följd därav drabbas av kostnader får avtalen vara kopplade om hyresgästen disponerar bil. Kan inte hyresvärderna få kostnaden för parkeringsutrymmet ersatt genom att antingen hyra ut utrymmet till någon annan än hyresgästen eller förändra användningen av utrymmet, får avtalen vara kopplade även om hyresgästen inte disponerar bil.

3. De lokala organisationerna bör medverka till att finna lösningar på frågor om kopplade avtal.

Någon enighet gick dessvärre inte att uppnå i de nämnda förhandlingarna. Det betyder att frågan om det är skäligt att koppla ihop ett hyresavtal med ett avtal om biluppställningsplats i de fall hyresgästen saknar bil även i fortsättningen kommer att bli aktuell i olika sammanhang. Vi vill framhålla att den diskuterade rekommendationen enligt vår mening innefattar en rimlig avvägning mellan parternas intressen.

Avslutningsvis bör här nämnas att vi tagit upp frågor om kabel-TV till övervägande. Det har emellertid visat sig att det inte finns något behov av att lagstifta i den frågan.

I denna del av rapporten behandlar vi frågor som rör hyresavtal och biluppställningsplatser. Vi har också tagit upp frågor om kabel-TV till övervägande. Det har emellertid visat sig att det inte finns något behov av att lagstifta i den frågan.

Enligt 10:1 i bostadsrättslagen ska bostadsrättsföreningen ha tillräckligt med bilplatser för medlemmarnas behov. Detta innebär att föreningen ska ha tillräckligt med platser för alla medlemmars fordon. Om föreningen inte har tillräckligt med platser ska den ha tillräckligt med platser för alla medlemmars fordon.

Det har också tagits upp frågor om kabel-TV till övervägande. Det har emellertid visat sig att det inte finns något behov av att lagstifta i den frågan.

10.1.1. Bilplatser. Enligt 10:1 i bostadsrättslagen ska bostadsrättsföreningen ha tillräckligt med bilplatser för medlemmarnas behov. Detta innebär att föreningen ska ha tillräckligt med platser för alla medlemmars fordon. Om föreningen inte har tillräckligt med platser ska den ha tillräckligt med platser för alla medlemmars fordon.

Det har också tagits upp frågor om kabel-TV till övervägande. Det har emellertid visat sig att det inte finns något behov av att lagstifta i den frågan.

10.1.2. Kabel-TV. Det har emellertid visat sig att det inte finns något behov av att lagstifta i den frågan.

- Die ersten beiden Jahre sind die wichtigsten Jahre für die
 Entwicklung des Kindes. In dieser Zeit wird das Fundament
 für die gesamte Persönlichkeit gelegt. Die Eltern haben
 eine große Verantwortung, das Kind in dieser Zeit
 liebevoll zu erziehen und zu unterstützen.

- Die Eltern sollten sich bewusst machen, dass das Kind
 von ihnen lernt. Ihre Haltung, ihre Sprache und ihre
 Handlungen sind für das Kind Vorbild. Sie sollten
 versuchen, ein gutes Beispiel zu sein und das Kind
 zu ermutigen, seine eigenen Fähigkeiten zu entdecken.

- Die Eltern sollten auch darauf achten, dass das Kind
 genügend Ruhezeit bekommt. Ein Kind, das nicht
 genug ruht, ist unglücklich und hat Schwierigkeiten
 bei der Entwicklung. Die Eltern sollten versuchen,
 das Kind in seiner Ruhe zu unterstützen und ihm
 eine angenehme Umgebung zu schaffen.

- Die Eltern sollten auch darauf achten, dass das Kind
 genügend Bewegung bekommt. Bewegung ist wichtig
 für die körperliche Entwicklung des Kindes. Die Eltern
 sollten versuchen, das Kind zu ermutigen, sich zu
 bewegen und neue Dinge auszuprobieren.

- Die Eltern sollten auch darauf achten, dass das Kind
 genügend soziale Kontakte bekommt. Soziale Kontakte
 sind wichtig für die emotionale Entwicklung des Kindes.
 Die Eltern sollten versuchen, das Kind zu ermutigen,
 mit anderen Kindern zu spielen und sich an sozialen
 Aktivitäten zu beteiligen.

10 Handläggningen av hyrestvister m.m.

Enligt de nuvarande bestämmelserna är det bara hyresvärderna som kan ta initiativ till en förlängningstvist. Vi har övervägt om även hyresgästen bör få initiativrätt. Vi föreslår emellertid inte någon ändring i denna del (avsnitt 10.1).

En annan fråga som aktualiserats under utredningsarbetet har varit om lagen skall ändras så att hyresnämnden skall kunna meddela interimistiska beslut om hyresändring för tiden intill dess tvisten avgörs av hyresnämnden. Vi har dock stannat för att inte införa någon interimistisk beslutanderätt för hyresnämnden under tiden då förfarandet vid nämnden pågår (avsnitt 10.2).

För vissa fall där det nu inte går att överklaga hyresnämndens beslut införs en ventilregel som tillåter nämnden att göra besluten överklagbara, om nämnden finner särskilda skäl att tillåta det därför att det kan antas vara av vikt för rättstillämpningen att bostadsdomstolen prövar talan. Förslaget tar sikte på förbudet att överklaga ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning (avsnitt 10.3).

Vi har tidigare föreslagit att hyresnämnderna tillförs vissa ärenden om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad, nämligen i fall av bristande hyresbetalning och störningar i boendet. Som en följd av det anser vi att nämnderna bör få pröva dels frågor om betalningsskyldighet för hyra och dels avhysningsfrågan oavsett vilken grunden för förverkandet är. Förslaget gäller både bostadslägenheter och lokaler (avsnitt 10.4).

Vi behandlar slutligen konsekvenserna av förslagen för hyresnämnderna och domstolarna (avsnitt 10.5).

10.1 Initiativrätt i förlängningstvister

Det har påtalats att det förekommer att hyresvärdar säger upp hyresgäster bara för att försvåra för dessa att genomföra lägenhetsbyten som lagen ger dem rätt till. Dessa hyresvärdar skulle, i stället för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, bara låta tiden gå med påföljd att bytet kan bli inaktuellt. Enligt nuvarande regler är det bara hyresvärderna som kan hänskjuta en förlängningstvist till hyresnämnden. Den lagändring som aktualiserats är att ge också hyresgästen rätt att ta initiativ till förlängningstvister. Detta torde vara den enda framkomliga vägen att angripa de påtalade missförhållandena.

En fördel med en sådan lagändring är att hyresgästen kan vinna tid genom att, omedelbart efter en uppsägning, hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Tvisten vid hyresnämnden skulle därmed normalt kunna inledas flera månader före den senaste dag hyresvärden kan hänskjuta tvisten. Det kan måhända också förutses att de hyresvärdar det är fråga om – inför utsikten att snart behöva inställa sig inför hyresnämnden – drar sig för att agera på det påtalade sättet.

Det finns emellertid också omständigheter som snarast talar mot att ge hyresgästen initiativrätt i förlängningstvister.

Till en början kan det sättas i fråga om lagändringen ger den avsedda effekten, dvs. att hyresvärdar inte längre skall kunna sabotera lägenhetsbyten. För närvarande är det tänkbart att en hyresvärd, efter det att han sagt upp hyresgästen, agerar på två sätt. Han kan dels hänskjuta tvisten till hyresnämnden och dels låta bli. I det följande diskuteras vilken verkan lagändringen kan få i var och en av dessa två situationer.

En hyresvärd kan alltså i förhållningssyfte säga upp hyresgästen och en tid därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Om hyresgästen hade initiativrätt kunde han i denna situation se till att ett rättsligt förfarande inleddes omedelbart efter uppsägningen. Hyresvärden skulle då betas möjligheten att åstadkomma tidsutdräkt bara genom att vänta i det längsta med att hänskjuta tvisten. Emellertid måste, när uppsägningen föranleder ett rättsligt förfarande, beaktas dels att ett sådant alltid tar en viss tid i anspråk och dels att det torde finnas möjligheter att förhålla ett rättsligt förfarande. Hyresvärden kan förlänga det rättsliga förfarandet genom att t.ex. överklaga hyresnämndens avgörande i förlängningstvisten. Det är alltså inte säkert att hyresgästen är hjälpt av att kunna se till att det rättsliga förfarandet inleds tidigare än det annars skulle ha gjort.

I den andra situationen, dvs. när uppsägningen inte föranleder något rättsligt förfarande, är det inte heller säkert att hyresgästens position förbättras särskilt mycket av att han får initiativrätt. Här agerar alltså hyresvärden på så sätt att han säger upp hyresgästen t.ex. på tre månader och sedan bara låter tiden gå. Det betyder att uppsägningen förlorar sin verkan en månad efter hyrestidens utgång. Om hyresgästen kan ta initiativ till ett rättsligt förfarande är det inte säkert att detta är avslutat före den tidpunkt då uppsägningen således ändå skulle ha förlorat sin verkan till följd av hyresvärdens passivitet.

Enligt dagens regler kan hyresgästen, genom att ta initiativ till ett medlingsförfarande, sätta press på en hyresvärd som försöker sabotera ett lägenhetsbyte. Måhända har hyresgästen större möjligheter att sätta press på hyresvärden i en förlängningstvist. I så fall kunde en lagändring som ger hyresgästen rätt att ta initiativ till förlängningstvister vara effektiv. Sammantaget synes det dock tveksamt om lagändringen verkligen medför att en hyresvärd inte längre kan sabotera ett lägenhetsbyte.

Ett ytterligare skäl som kan tala mot en lagändring är att denna kan föranleda ett ökat antal förlängningstvister.

I detta sammanhang bör först nämnas att det inte torde vara lämpligt att införa en regel som ger hyresgästen rätt att ta initiativ till förlängningstvister bara i vissa angivna fall. En sådan begränsning kan nämligen leda till avgränsningssvårigheter och gör dessutom regleringen onödigt komplicerad. En eventuell initiativrätt för hyresgästen bör alltså gälla generellt.

Det torde vara vanligt att uppsägningar inte föranleder någon förlängningstvist, t.ex. därför att parterna når en uppgörelse. Om hyresgäster får initiativrätt kan det förutses att de kommer att utnyttja den samt att detta kommer att ske även i andra tvister än dem som hyresvärden ändå skulle ha hänskjutit till hyresnämnden. Det kan ju t.ex. tänkas att vissa hyresgäster helt enkelt föredrar att tvisten handläggs vid hyresnämnden framför att förhandlingar förs direkt mellan parterna.

Slutligen bör uppmärksammas att den diskuterade lagändringen kan medföra att hyreslagen kompliceras.

En första komplikation ligger däri att hyresnämnden, när hyresgästen anhängiggjort förlängningstvisten, inte bör kunna göra en fullständig prövning av tvisten. Avsikten med lagändringen är ju bara att hyresgästen skall kunna inleda ett rättsligt förfarande. Bestämmelsen om att en uppsägning förlorar sin verkan om inte hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden skulle alltså kvarstå. Detta för med sig att hyresnämnden, i en förlängningstvist som bara hyresgästen hänskjutit, inte bör kunna meddela ett avgörande till hyresgästens nackdel. Det kan vara svårt för parterna att förstå att förlängningstvister kan vara av olika karaktär.

En bestämmelse bör måhända införas för de fall att en av hyresgästen initierad förlängningstvist pågår när en uppsägning förlorar sin verkan eller att hyresgästen efter den tidpunkten vill inleda en förlängningstvist. En uppsägning kan förlora sin verkan inte bara på grund av hyresvärdens passivitet utan även som en följd av att hyresvärden återkallar sin talan i hyresnämnden.

Ytterligare svårigheter hänger samman med att parterna, sedan en tvist väl har uppstått, med bindande verkan kan förlikas. Hyresgästen kan således uttryckligen eller konkludent godkänna en uppsägning. Detta väcker vissa frågor.

Således kan det t.ex. sättas i fråga om en hyresgäst som flyttat före hyrestidens utgång alls bör få ta initiativ till en förlängningstvist. Det ligger nämligen nära till hands att anse att hyresgästen genom sitt handlande godkänt uppsägningen. I den situationen att hyresgästen flyttar sedan han inlett en förlängningstvist kan det diskuteras om hyresgästen skall anses ha återkallat sin talan.

Det bör också nämnas att en uppsägning enligt de nuvarande reglerna alltid medför att hyresgästen har rätt att anse hyresförhållandet upplöst vid hyres tidens utgång (se prop. 1983/84:137 s. 132). Om hyresgästen ges initiativrätt

kan han inleda en förlängningstvist och yrka förlängning av hyresavtalet. Det kan kanske sättas i fråga om hyresgästen i ett sådant fall bör ha rätt att utan vidare anse hyresförhållandet upplöst vid hyrestidens utgång.

Regleringen av en initiativrätt för hyresgästen skulle förenklas om hyresnämnden, alldeles oavsett vem av parterna som hänskjutit en förlängningstvist till nämnden, fullt ut skulle få pröva tvisten. En konsekvens av det vore emellertid att ett av hyresgästen initierat rättsligt förfarande skulle kunna leda till att han blev skyldig att flytta.

Mot bakgrund av det sagda synes för närvarande övervägande skäl tala för att systemet för prövning av förlängningstvister behålls oförändrat.

10.2 Interimistiska beslut om ändring av hyran

En utdragen tvist om ändring av hyran medför regelmässigt påfrestningar för hyresvärdens likviditet. SABO har uppmärksammat oss på ett fall där villkorstvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen om hyressättning av närmare 6 000 lägenheter har handlagts vid en hyresnämnd under drygt ett och ett halvt år. Enligt SABO har tidsutdräkten bl.a. berott på att en fristående hyresgästorganisation förhalat förhandlingsarbetet och hyresnämndsprocessen. Det utdragna förfarandet har medfört mycket allvarliga likviditetsproblem för hyresvärderna i fråga.

Den lagändring som i första hand har aktualiserats är att hyresnämnden skall få möjlighet att meddela interimistiska beslut om ändring av hyresvillkoren i tvister mellan hyresvärderna och de enskilda hyresgästerna. Vi har också funderat över om missförhållanden av det påtalade slaget skulle kunna angripas genom en ändring i hyresförhandlingslagen.

En bestämmelse där hyresnämnden ges möjlighet att meddela interimistiska beslut av nu avsett slag går att inlemma i hyreslagens befintliga regelsystem. Den naturligaste vägen är att bereda nämnden denna möjlighet inom ramen för en villkorstvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen. En ordning där parterna får möjlighet att ansöka om ett interimistiskt beslut om ändring av hyresvillkor utan att det finns någon tvist anhängig vid hyresnämnden, förefaller oss däremot mindre lämplig. Anledningen till detta är dels att vi är betänksamma mot att låta en bestämmelse i hyreslagen tjänstgöra som en påtryckningsfaktor i hyresförhandlingsarbetet, dels att en sådan lösning är tämligen artfrämmande för hyresprocessen.

Den senaste mer övergripande översynen av hyreslagstiftningen gjordes år 1984. Därvid infördes bl. a. regler om ett förenklat hyresnämnds förfarande vid handläggning av s. k. massärenden (9 § tredje stycket och 30 § första stycket nämndlagen). Reglerna syftade till att ge hyresnämnden möjlighet att klara av även hyressättningstvister rörande några tusen lägenheter på en jämförelsevis kort tid. I samma lagstiftningsärende övervägdes även en lagänd-

ring av det nu aktuella slaget (prop. 1983/84:137 s. 85). Någon bestämmelse om interimistisk beslutanderätt för hyresnämnderna infördes dock inte. Anledningen till detta var i allt väsentligt att frågan om ett interimistiskt beslut befarades ta allt för lång tid i anspråk i förhållande till hela förfarandet, vilket skulle försena det slutliga avgörandet på ett inte godtagbart sätt.

Enligt vår mening är det av stor betydelse att hyresnämndens prövning av omfattande villkorstvister enligt 24 § hyresförhandlingslagen går förhållandevis snabbt. En utdragen process är inte bara påfrestande för hyresvärdens likviditet utan kan också innebära svårigheter för hyresgästerna i form av retroaktiva hyreshöjningar av ansevärd storlek. Som tidigare nämnts innehåller nämndlagen handläggningsregler som underlättar hyresnämndernas hantering av större hyressättningsvister. Dessa regler är, enligt vad vi har inhämtat, förhållandevis oprövade. Deras utformning förefaller dock i allt väsentligt tillgodose det gemensamma partsintresset av en rimlig handläggningstid. Mot den bakgrunden kan det enligt vår uppfattning överhuvudtaget inte komma i fråga att ge hyresnämnderna interimistisk beslutanderätt under handläggningstiden, annat än i de fall då obstruktion av antytt slag kan befaras.

Enligt nuvarande lagstiftning har hyresnämnden möjlighet att förordna att ett beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte vunnit laga kraft (55 a § tredje stycket hyreslagen). För att hyresnämnden skall ha rätt att meddela ett sådant beslut fordras att det föreligger särskilda skäl för detta. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas endast undantagsvis i de fall där hyresvärdens likviditet annars riskerar att utsättas för allvarliga påfrestningar samtidigt som hyresgästerna riskerar kraftiga retroaktiva hyreskrav. Detta förefaller oss vara en fullt tillfredsställande ordning.

Den lagändring som vi nu överväger är i viss mån annorlunda dimensionerad eftersom den även syftar till att förhindra obstruktion från hyresgästernas sida. En bestämmelse av detta slag torde komma till användning huvudsakligen i extrema ärenden. Tillämpningsområdet bör alltså vara tämligen snävt.

Vid ett interimistiskt ställningstagande av detta slag kommer hyresnämnden inte att ha tillgång till det tillförlitliga underlag som nämnden besitter då den meddelar ett beslut enligt 55 a § tredje stycket i den nuvarande hyreslagen. Det mesta talar av den anledningen för att nämndens ställningstagande kommer att präglas av stor försiktighet. Sannolikheten för att hyresnämnden i det slutliga beslutet fastställer en högre hyresnivå än den interimistiskt beslutade blir därmed stor. På detta sätt åstadkoms genom hyresnämndens försorg två hyreshöjningar inom en jämförelsevis kort tid. Hyran kan därefter ändras på nytt om bostadsdomstolen inhiberar hyresnämndens beslut om omedelbar verkställighet.

Det ovan antydda systemet framstår som rörigt och komplicerat för såväl parter som prövningsorgan. Även detta förhållande talar för att hyresnämndernas möjlighet att meddela interimistiska beslut av detta slag bör vara

mycket begränsad. En bestämmelse av den typ vi nu överväger måste således utformas så att hyresnämnden endast om det finns synnerliga skäl får besluta om interimistisk hyresändring.

Som tidigare nämnts övervägdes men förkastades en lagregel av detta slag under 1984 års lagstiftningsärende av farhågor för att hyresnämndens interimistiska bedömning skulle bli tidskrävande och fördröja ärendet. Sett ur aspekten att det rör sig om en prövning av hyrans storlek, bör nämnden kunna nöja sig med att företa en summarisk prövning på basis av ärendets handlingar och sin kännedom om hyresläget på orten. Dessa överväganden kan rimligtvis inte behöva ta någon längre tid i anspråk.

Annorlunda förhåller det sig emellertid vad gäller bedömningen om det finns synnerliga skäl för ett interimistiskt ställningstagande. Denna bedömning förefaller oss svårare att göra på basis av handlingarna, i varje fall om inte ett blankt påstående från hyresvärdens sida om befarade förhållningsförsök skall anses utgöra tillräckligt underlag. En komplikationsfaktor därvidlag är att det är de enskilda hyresgästerna och inte hyresgästorganisationen som har partsställning i processen, låt vara att organisationens tjänstemän med största sannolikhet kommer att uppträda som ombud för hyresgästerna. Inte desto mindre anser vi det vara tämligen drastiskt att utan vidare låta en eventuell misskötsamhet från organisationens sida tas till intäkt för att de enskilda hyresgästerna kommer att förfara på samma sätt.

Att låta hyresnämnden göra bedömningen enbart utifrån handlingarna i ärendet rimmar mindre väl med hyresprocessen i övrigt. Vi är tveksamma till det även av rättsäkerhetsskäl. Skulle å andra sidan nämnden vara tvungen att hålla en särskild förhandling i frågan om det finns förutsättningar för ett interimistiskt beslut, medför detta troligen en fullkomligt oacceptabel förlängning av den totala handläggningstiden. Av den anledningen synes det oss svårt att undvika någon annan utgångspunkt än att hyresnämnden regelmässigt skall ta ställning till ett interimistiskt yrkande utan att hålla förhandling i saken.

Med tanke på de principer som är allmänt rådande i svensk rätt är det otänkbart att ge hyresnämnden rätt att fatta beslut i saken utan att låta dem som beslutet rör yttra sig över framställningen. Kretsen av dem som skall höras kan därvid komma att uppgå till flera tusen personer. Praktiska skäl talar då med avsevärd styrka för att de berörda hyresgästerna delges genom kungörelse. Åtskilliga rättsäkerhetsaspekter kan dock anläggas emot en sådan konstruktion. Nämndlagens nuvarande regler om massärenden tillgodoser rättsäkerheten på ett betydligt mer tillfredsställande vis mot bakgrund av att hyresnämnden får tillgripa kungörelsedelgivning först i det skedet då nämnden besitter ett tillförlitligt underlag för tvisternas prövning.

Av rättsäkerhetsskäl anser vi att en part som är missnöjd med hyresnämndens interimistiska beslut bör ha möjlighet att klaga på beslutet till bostadsdomstolen. Att införa en sådan överklaganderätt torde med nödvändighet medföra en förlängning av ärendenas totala handläggningstid. En

annan nackdel är att hyresnämnden med största sannolikhet avbryter sina medlingsförsök under tiden då ärendena handläggs i bostadsdomstolen. Ett tvåinstansförfarande i interimistiska frågor är således förenat med den olägenheten att förfarandet fördröjer hyresnämndens slutliga avgörande. Rättssäkerhetsaspekterna väger emellertid enligt vår uppfattning betydligt tyngre än de skäl som talar mot införandet av en möjlighet att överklaga.

På grundval av vad vi nu har sagt förefaller de farhågor som framfördes under 1984 års lagstiftningsärende i högsta grad berättigade. Tvister av den omfattning som i det påtalade fallet är vidare ytterligt sällan förekommande vid hyresnämnderna. Huruvida nämndlagens nuvarande regler är tillfyllest för att bemästra tvister av sådan omfattning har därmed aldrig prövats i realiteten. Därvid kan nämnas att den påtalade tvisten förliktes vid den aktuella hyresnämnden. Massärendereglerna användes således aldrig i ärendena.

Mot denna bakgrund kan det förefalla mindre lämpligt att överväga ytterligare åtgärder i syfte att förkorta hyresnämndernas handläggningstid av stora hyressättnings tvister innan ytterligare erfarenheter vunnits av det befintliga regelsystemet. Olika typer av olyckliga omständigheter kan alltid medföra att vissa mål får en onödigt lång handläggningstid. Detta kan dock inte regelmässigt tas till intäkt för att lagbestämmelserna på området är otillräckliga.

Som nämndes inledningsvis har vi också i någon mån övervägt om en ändring i hyresförhandlingslagen skulle kunna vara en framkomlig väg för att komma till rätta med missförhållanden av det påtalade slaget. Våra överväganden har därvid kretsat runt möjligheten att införa en bestämmelse som ger hyresnämnden rätt att, under vissa förutsättningar, meddela ett omedelbart verkställbart förordnande om hyreshöjning som har samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse.

En regel av den här beskaffenheten måste naturligtvis reserveras för rena undantagssituationer. Enligt vår mening är det emellertid inte otänkbart att ett sådant beslut skulle kunna berättigas i de fall där en hyresgästorganisation allvarligt äventyrar hyresvärdens likviditet genom att vid förhandling enligt förhandlingsordning utan fog vägra att träffa en förhandlingsöverenskommelse om villkorsändring i form av hyreshöjning. Bestämmelsen skulle givetvis enbart ta sikte på mer flagranta fall av misskötsamhet i detta hänseende. Detta skulle kunna komma till uttryck i lagtexten genom att regeln konstruerades så att hyresnämnden, endast om det finns synnerliga skäl, har rätt att meddela beslut av denna beskaffenhet.

Hyresnämndens handläggning av den här typen av tvister skulle kunna gå förhållandevis snabbt om nämnden fick avgöra frågan utan föregående muntlig förhandling. Konstruktionen har vidare den uppenbara fördelen att det skulle räcka om hyresnämnden delgav hyresgästorganisationen hyresvärdens ansökan. Ett beslut skulle emellertid kunna få vittgående konsekvenser för de enskilda hyresgästerna. Vi anser därför att hyresnämnden bör åläggas att

underrätta dem om ansökan. Detta skulle lämpligen kunna ske genom att underrättelsen sändes ut i lösbrev till hyresgästernas vanliga adress.

Enligt vår mening talar det mesta för att en lösning av det nu antydda slaget skulle vara ett betydligt effektivare vapen mot missförhållanden av det påtalade slaget, än att ge hyresnämnden en interimistisk beslutanderätt i mål mellan hyresvärden och de enskilda hyresgästerna. Vi anser emellertid att en bestämmelse av denna uttalat drastiska karaktär inte bör införas utan att mycket starkt vägande skäl talar för detta. Det fall som har föranlett våra överväganden är av synnerligen ovanlig beskaffenhet och vi anser i vart fall i nuläget inte att det finns något generellt behov av en sådan regel.

Enligt vår mening talar alltså övervägande skäl för att ytterligare erfarenhet bör vinnas av det redan befintliga regelsystemet, innan ställning tas till huruvida det finns något behov av den aktualiserade lagändringen.

10.3 Fullföljdsförbud med ventil i ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning

Rätten att överklaga ärenden om överlåtelse av hyresrätt för byte och upplåtelse av lägenhet i andra hand begränsades genom ett lagstiftningsärende år 1973 (SFS 1973:187). Dessförinnan kunde en part som inte godtog hyresnämndens beslut i sådana ärenden klandra beslutet genom att väcka talan vid fastighetsdomstolen mot den andra parten. Ett av de viktigaste skälen för att klanderrätten slopades i dessa ärendekategorier var önskemålet att minska handläggningstiden.

Enligt vår mening är det nuvarande systemet med ett totalt överklagandeförbud i dessa tillståndsärenden förenat med vissa olägenheter. Den mest iögonfallande nackdelen är att ansvaret för rättsbildningen är uppdelat på inte mindre än 12 olika hyresnämnder. Vi är medvetna om att nämnderna lägger sig vinn om att upprätthålla en enhetlig rättstillämpning på dessa områden och att de i detta syfte bl.a. gör kontinuerliga praxissammanställningar. Detta till trots är det självfallet så att bostadsdomstolen, om ärendena gick att överklaga, skulle få en bättre överblick över olika problemställningar än vad hyresnämnderna rimligtvis kan uppnå. Ett beslut från bostadsdomstolen skulle dessutom få en helt annan auktoritet.

Problemet med den bristfälliga rättsbildningen talar tillsammans med de rättssäkerhetsaspekter som alltid kan anläggas då det gäller frågor om rätten att överklaga med viss styrka för att man bör återinföra en generell överklaganderätt i de aktuella ärendetyperna. Vi är emellertid inte beredda att gå så långt som att föreslå detta. Orsaken till det är främst vikten av att berörda tillståndsärenden avgörs snabbt. Detta gäller särskilt bytesärendena där minsta dröjsmål ökar risken för att medparten i bytestransaktionen drar sig ur bytet. Svarlika synpunkter kan också anläggas i ärenden om andrahandsuthyrning.

Vi är alltså angelägna om att kravet på en snabb handläggningstid inte eftersätts i dessa ärendekategorier. Å andra sidan har vi svårt att låta det kravet helt ta överhanden så att en enhetlig rättstillämpning försvåras genom att bostadsdomstolen är utesluten från möjligheten att skapa prejudikat. Även om hyresnämnderna bemödar sig om en enhetlig rättstillämpning innebär det nuvarande systemet alltid en risk för avgöranden av motstridig natur. En bristande enhetlighet i rättstillämpningen ökar också risken för onödiga tvister och kan även innebära praktiska svårigheter för bl.a. hyresnämnderna.

Den 1 juli 1989 infördes för allmän domstols vidkommande en lagändring i bl.a. rättegångsbalken (SFS 1989:352) som innebär att hovrätten för vissa typer av mål har möjlighet att, trots fullföljdsförbud, medge rätt att överklaga under förutsättning att hovrätten finner särskilda skäl föreligga att låta högsta domstolen ta ställning till frågan om prejudikatdispens. Vi anser att tiden nu är mogen att införa en liknande regel i hyresprocessen för de tidigare berörda ärendekategorierna. Enligt vår mening finns det redan nu ett stort behov av en sådan regel och det behovet accentueras av att bestämmelserna om byten och andrahandsupplåtelse i vissa delar också ändras i sak genom vårt förslag.

Förslaget till reglerna om fullföljdsförbud med ventil lades fram av rättegångsutredningen i delbetänkandet "Högsta domstolen och rättsbildningen" (SOU 1986:1). Utredningens förslag till regelsystem var utformat så att hovrätten i vissa måltyper fick medge överklagande om hovrätten på grund av behovet av enhetlig rättstillämpning eller eljest fann synnerliga skäl för att tillåta detta. Under remissbehandlingen fick förslaget ett övervägande positivt mottagande. Några remissinstanser intog dock en principiellt negativ hållning mot det för svensk rätt nya att den instans som dömt i målet också skulle få avgöra om domen skulle få överklagas.

Departementschefen ansåg (prop. 1988/89:78 s. 34 f) att de principiella invändningarna inte kunde fränkännas viss bärkraft och sade sig ha liknande invändningar själv. Det som bl.a. ansågs mindre lämpligt i utredningens förslag var att hovrätterna i praktiken ålades att göra en preliminär dispensprövning. Departementschefen ansåg att hovrätternas uppgift i stället borde vara att gallra ut de fåtal mål som domstolarna ansåg lämpade för en dispensprövning i högsta domstolen. Lagtexten utformades därför så att anknytningen till den dispensprövning som skall äga rum i högsta domstolen tydligt framgår eller så att hovrätten får tillåta överklagande, om det föreligger särskilda skäl för en tillståndsprövning enligt 54 kap. 10 § första stycket första punkten rättegångsbalken.

Vi har nu för avsikt att introducera en regel om fullföljdsförbud med ventil också inom hyresprocessen. Därvid kan då till en början noteras den skillnaden att lagen (1974:1082) om bostadsdomstol inte innehåller några bestämmelser om prövningstillstånd. Detta är enligt vår mening en fullt tillfredsställande ordning. Vi anser inte att det finns skäl att komplicera bostadsdomstolsprocessen genom införa regler om prövningstillstånd i nu berörda

ärendekategorier. Den hyresprocessuella regeln kan därmed inte utformas efter samma mönster som de bestämmelser som gäller för hovrätterna.

Vårt förslag till regel måste således av naturliga skäl få en utformning som liknar rättegångsutredningens förslag. Det förslaget utsattes som tidigare nämnts för viss kritik. Vi anser emellertid att de betänkligheter som framfördes mot rättegångsutredningens förslag inte har samma styrka inom hyresprocessen mot bakgrund av att bestämmelser om prövningstillstånd saknas för bostadsdomstolens vidkommande. Hyresnämnderna kan alltså inte sägas göra en preliminär prövning av frågor som egentligen ankommer på bostadsdomstolen genom att medge rätt att överklaga i nu aktuella situationer. Därtill kommer att vårt förslag torde vara den enda framkomliga vägen om det önskade resultatet skall uppnås.

Mot vårt förslag kan då kanske hävdas att ansvaret för rättsbildningen alltså kommer att ligga kvar på hyresnämnderna mot bakgrund av att det är nämnderna som styr vilka mål som bostadsdomstolen skall ta upp. Detta är dock en sanning med modifikation. I bilden måste nämligen vägas in att bara en mycket liten andel av bostadsdomstolens avgöranden publiceras. Det kan alltså förutses att avgöranden som saknar intresse för rättsbildningen inte sprids.

När det sedan gäller frågan om under vilka förutsättningar hyresnämnderna skall tillåta överklagande anser vi, som tidigare nämnts, att så bör ske om behovet av en enhetlig rättstillämpning kräver det. Vi tycker emellertid inte att det är ändamålsenligt att begränsa möjligheterna till endast dessa fall. Däremot bör behovet av en enhetlig rättstillämpning vara den faktor som hyresnämnderna bör fästa störst avseende vid i sin bedömning av om överklagande bör medges.

Rätten att överklaga ett ärende bör emellertid även kunna komma i fråga då ärendet i allmänhet har betydelse ur prejudikatsynpunkt. I lagstifningsärendet med bestämmelser om fullföljdsförbud med ventil för hovrätterna (prop. 1988/89:78 s. 35) sägs att klagorätten inte behöver begränsas till de fall då prejudikatfrågan är svårbedömbär eller komplicerad. Motsvarande bör enligt vår mening gälla vid tillämpningen av den nu aktuella regeln. Således skall överklaganderätt kunna förekomma när det helt saknas vägledande uttalanden, då skäl föreligger att ändra befintlig praxis eller om den hyresrättsliga doktrinen redovisar motstridiga uppfattningar.

Den föreslagna regeln bör enligt vår mening ha ett restriktivt tillämpningsområde eftersom det principiella överklagandeförbudet riskerar att urholkas annars. Skälen för klagorätt måste således ha avsevärd styrka i det enskilda fallet för att en rätt att överklaga skall kunna komma i fråga. Hyresnämnderna bör därför endast ha rätt att medge fullföljd i de fall då särskilda skäl föreligger att tillåta det därför att det kan antas vara av vikt för rättstillämpningen att bostadsdomstolen prövar talan.

Enligt vår mening skall regeln om fullföljdsförbud med ventil gälla för bytesärenden samt för ärenden om andrahandupplåtelse av såväl bostadslägenheter som lokaler. Det nu sagda avser den typ av ärenden där bostadsdomstolen är den överprövande instansen. Något behov av en ventilregel när det gäller de fåtal ärenden som kan komma i fråga för överprövning vid arbetsdomstolen anser vi inte föreligga.

10.4 Flera nya ärendekategorier tillförs hyresnämnderna

Vår uppgift har i huvudsak varit att se över vissa regler om förhållandet mellan en hyresvärd och en hyresgäst, bl.a. frågor om förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning och störningar i boendet. Vi har funnit att det finns ett samband mellan dessa civilrättsliga frågor och hyresprocessuella frågor. Förslaget innehåller således att det är hyresnämnden som skall pröva om en bostads- eller lokalhyresgäst skall avhysas på någon av de angivna grunderna. Detta väcker i sin tur frågor om var hyrestvister bör handläggas.

Till en början bör därvid nämnas att vi inte vill göra någon ändring i möjligheten att utnyttja den summariska processen. Kronofogdemyndigheten kommer alltså att enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning få pröva bl.a. mål om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad.

Vi har alltså föreslagit att frågan om en hyresgäst skall avhysas därför att hyresrätten är förverkad i vissa fall prövas av hyresnämnden. Det gäller som tidigare nämnts fall av bristande hyresbetalning eller störningar i boendet. Hyresrätten kan emellertid förverkas även av andra anledningar, t.ex. på grund av otillåten användning av lägenheten eller otillåten andrahandsuthyrning. Intresset av en enhetlig ordning medför att vi föreslår att hyresnämnden även i dessa andra fall skall pröva avhysningsfrågan.

I detta sammanhang bör tilläggas att hyresnämnderna redan i dag prövar frågor om hyresrätten är förverkad. En hyresvärd kan nämligen välja att inleda en förlängningstvist och åberopa förverkandet som grund för att ett bostadshyresförhållande skall upplösas. Vi har haft kontakter med bostadsföretag och då erfarit att det blivit allt vanligare att hyresvärdar agerar på det sättet.

Om en hyresgäst inte betalar hyran i rätt tid kan det föranleda att hyresvärden vill inleda ett rättsligt förfarande och yrka både att hyresgästen blir avhyst och att han förpliktas att betala hyran. I ett sådant fall finns det naturligtvis ett mycket nära samband mellan frågan om avhysning och skyldighet att betala hyran. Det skulle också vara opraktiskt om hyresvärden var tvungen att anlita två rättsliga instanser, dvs. yrka avhysning vid hyresnämnden och yrka utfående av hyran vid tingsrätten.

Det ligger således nära till hands att anse att om hyresnämnden tillförs ärenden om avhysning så bör det också vara nämnderna som prövar om hyresgästen är skyldig att betala hyra. Emellertid förekommer det tvister om hyresbetalning där frågan om avhysning inte är aktuell. Dessutom ligger frågor om hyresprocessen i princip utanför vårt uppdrag. Vi föreslår därför inte att hyresnämnden tillförs alla frågor om hyresbetalning.

Det står emellertid klart att hyresnämnden måste få möjlighet att i vissa fall pröva frågor om hyresbetalning. Vi tänker i första hand på den situationen att en hyresgäst, som hyresvärdens vill ha avhyst, låtit bli att betala hyran av andra skäl än att han inte anser sig vara skyldig att göra det. Ett exempel kan vara att orsaken till att hyran inte har betalats är hyresgästens ekonomiska situation. Även när hyresgästen gör en invändning mot hyreskravet bör hyresnämnden kunna pröva frågan om den är av enkel beskaffenhet. Här kan tilläggas att hyresnämnden i förlängningstvister redan i dag kan få pröva sådana invändningar som s.k. preliminärfrågor.

Om det emellertid förhåller sig så att tvisten om skyldighet att betala hyran är omfattande eller av komplicerad natur ställer sig frågan annorlunda. Enligt vår mening är det att föredra att sådana tvister hanteras av tingsrätten.

Mot denna bakgrund föreslår vi en regel (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen) om att en hyresnämnd som prövar ett avhysningsyrkande också får pröva frågor om skyldighet att betala hyra, om det är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt. Den nya regeln är delvis utformad efter förebild av en bestämmelse på arbetsrättens område (se 1 § andra stycket lagen /1974:371/ om rättegången i arbetstvister). Lämplighetsprövningen enligt den nya regeln ankommer på hyresnämnden. Även om det finns skäl för hyresnämnden att tillämpa bestämmelsen restriktivt finns det anledning att tro att de allra flesta yrkanden om utfående av hyra i samband med en avhysningsfråga kommer att prövas av hyresnämnden.

Tanken bakom bestämmelsen är att åstadkomma en ordning som fungerar i praktiken. Vi tror också att förfarandet kommer att fungera bra i de allra flesta fall, trots att förslaget alltså innebär att yrkanden om utfående av hyra kan prövas av såväl tingsrätten som av hyresnämnden. Det kan t.ex. föutses att hyresvärdar kommer att vända sig till hyresnämnden, och alltså inte till både nämnden och tingsrätten, när de vill ha en hyresgäst avhyst och få ut obetald hyra. I särpräglade situationer kan dock processuella komplikationer uppstå. Vi vill framhålla att detta naturligtvis kan vägas in när hyresnämnden gör sin bedömning av om det är lämpligt att nämnden prövar betalningsskyldigheten.

Vi föreslår alltså att vissa frågor förs över från tingsrätterna till hyresnämnderna. Det gäller alla ärenden om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och en del ärenden om skyldighet att betala hyra. Förslaget avser både bostadslägenheter och lokaler.

Enligt förslaget torde det stora flertalet av de hyrestvister som inte prövas i den summariska processen komma att handläggas av hyresnämnderna. Att

överföra fler typer av hyrestvister från tingsrätterna till hyresnämnderna kan inte sägas vara någonting som direkt följer av våra förslag i fråga om bristande hyresbetalning eller störningar i boendet. Inte heller torde det vara nödvändigt för att åstadkomma en fungerande hyresprocess. Av vikt är därvid att hyresnämnden är behörig att medla i alla typer av hyrestvister. Det betyder att förlikningar kan uppnås även om det i en tvist finns en fråga som det inte ankommer på nämnden att pröva.

Förfarandet vid hyresnämnden regleras främst av lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Som en följd av att hyresnämnden tillförs nya ärendekategorier måste ändringar göras i nämndlagen. Det gäller t.ex. frågor om avgörande av tvister på handlingarna, verkställighet av nämndens beslut och kostnaderna för förfarandet där. Dessa ändringar berörs i specialmotiveringen till nämndlagen.

10.5 Konsekvenserna av förslagen för domstolar och hyresnämnder

Vi har lämnat förslag till lagändringar i en rad olika frågor. I det följande behandlar vi vad förslagen kan få för konsekvenser för hyresnämnderna, bostadsdomstolen och de allmänna domstolarna.

Hyresnämnderna

Vi tar först upp frågan om hur hyresnämnderna påverkas av förslaget. I det föregående avsnittet (10.4) har vi behandlat bl.a. våra förslag om att tillföra hyresnämnderna ärenden om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad samt vissa ärenden om skyldighet att betala hyra. Vi har framfört att det stora flertalet av de hyrestvister som inte prövas i den summariska processen kommer att handläggas av hyresnämnderna. Innan vi går in på vad detta kan medföra när det gäller hyresnämndernas resursbehov skall vi något beröra om ärendemängden vid nämnderna påverkas av förslagen i fråga om avstående-avtal (avsnitt 5), andrahandsuthyrning (avsnitt 6), byte av bostad (avsnitt 7) och åtgärdsföreläggande (avsnitt 8). Uppgifter om avgjorda ärenden hos samtliga hyresnämnder år 1990 finns i *bilaga 6*.

Hyresnämnderna kommer enligt förslaget inte längre att belastas av ärenden om *avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet*. Som vi tidigare redovisat utgör dessa ärenden ungefär hälften av det totala antalet ärenden vid hyresnämnderna. Vid bedömningen av besparingseffekten av detta förslag får man inte bortse ifrån att prövningen av dessa ärenden är ytterst summarisk. Inte desto mindre bör förslaget medföra en påtaglig förbättring av arbetsläget vid nämnderna. Detta gäller inte minst på kanslisidan. Vi har tidigare (avsnitt 5.1.3) behandlat frågan om ett system med prövning av bostadshyresgästens besittningsskydd i efterhand kommer att medföra att antalet förlängningstvis-

ter vid nämnderna ökar eftersom det inte längre kommer att vara möjligt för hyresvärderna att vid tingsrätten med stöd av ett avståendeavtal begära avhysning av en bostadshyresgäst. I stället får hyresvärderna, om hyresgästen inte flyttar frivilligt, ta initiativ till en förlängningstvist vid hyresnämnden. Vi tror att förslaget kan medföra att antalet förlängningstvister ökar något. Någon dramatisk ökning bör det dock inte bli fråga om och den sammantagna effekten av förslaget i fråga om avstående från besittningsskydd bör bli att inte obetydliga resurser frigörs vid hyresnämnderna. Att närmare kvantifiera detta låter sig dock inte göra.

Enligt förslaget kommer den grundläggande regeln om tillstånd till *andrahandsuthyrning* att finnas kvar. För att en hyresgäst skall få tillstånd kommer således alltså att krävas bl.a. att han har beaktansvärda skäl för uthyrningen. Vårt förslag berör alltså bara vissa situationer. Det finns ingen anledning att tro att hyresvärdarna kommer att vara särskilt restriktiva när en hyresgäst i dessa situationer begär samtycke till andrahandsuthyrning. Med hänsyn härtill och eftersom förslaget inte bör leda till en alltför omfattande andrahandshyresmarknad tror vi att ärendeantalet vid hyresnämnderna inte kommer att påverkas i någon större utsträckning.

Vi har föreslagit att treårsspärren vid *byte av bostad* skall slopas. Beträffande detta förslag bör nämnas att vi har erfart att det är sällan som treårsspärren blir aktuell i de ärenden om lägenhetsbyten som hyresnämnderna för närvarande handlägger. Förslaget berör bara en mindre del av hyresgästerna. Dessa kommer med största sannolikhet att få hyresvärdens samtycke till lägenhetsbyten i stort sett lika ofta som andra hyresgäster. Och det kan inte förmodas att de hyresgäster som berörs av förslaget skulle vara alldeles särskilt benägna att byta lägenhet. Vi tror inte att förslaget kommer att få någon särskilt stor betydelse för antalet lägenhetsbyten. Mot denna bakgrund kan sägas att antalet ärenden om lägenhetsbyten vid hyresnämnderna sannolikt inte kommer att påverkas i någon större utsträckning av vårt förslag.

Förslaget om *åtgärdsföreläggande* torde bara få betydelse i mycket speciella fall. Vi anser att man helt kan bortse från det förslaget när det gäller frågan om hyresnämndernas resursbehov.

Sammantaget anser vi att av de nu särskilt behandlade förslagen bör medföra att arbetsläget vid hyresnämnderna förbättras. När det gäller konsekvenserna för hyresnämnderna torde emellertid dessa förslag inte vara de viktigaste. I stället är det förslaget om att tillföra hyresnämnderna ärenden om hyresbetalningar och avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad som kommer i förgrunden. Det kan därför inte råda någon tvekan om att vårt förslag sammantaget medför att det uppkommer en ökad belastning på hyresnämnderna.

Det är svårt att närmare bedöma hur stor den belastningen blir. Detta beror framförallt på att den tillgängliga statistiken över hyrestvister inte är uppdelad på olika typer av hyrestvister. Ytterligare en svårighet hänger samman med att

resursfrågan till viss del beror på hur organisationen av hyresnämnderna utformas i framtiden. Och den frågan ingår inte i vårt uppdrag. Här bör nämnas att Domstolskommittén (Dir. 1989:56) skall se över domstolarnas uppgifter, arbetssätt och organisation. Domstolskommittén har till uppgift att bl.a. överväga en ordning med gemensamma kanslier för hyresnämnderna och tingsrätterna på de orter där nämnderna nu finns, möjligen med undantag för de tre största nämnderna.

Vi skall emellertid göra ett försök att bedöma hyresnämndernas resursbehov. De hyrestvister vårt förslag gäller handlades fram till årsskiftet 1990/91 av fastighetsdomstolarna. Vid den tidpunkten överfördes tvisterna till tingsrätterna.

Vi har tillgång till uppgifter om antalet hyrestvister vid fastighetsdomstolarna under åren 1981–1990, se *tabell 2*.

Tabell 2 Inkomna mål till fastighetsdomstolarna åren 1981–1990

	Totala antalet	Därav hyrestvister antal	andel (%)
1981	5 338	2 577	48,3
1982	7 488	3 297	44,0
1983	7 178	3 507	48,9
1984	8 132	3 644	44,8
1985	8 136	4 178	51,4
1986	8 263	5 251	63,5
1987	8 047	4 823	59,9
1988	7 587	5 060	66,6
1989	7 040	4 578	65,0
1990	7 225	4 623	63,9

Källa: Domstolsverket

Av tabellen kan alltså utläsas att antalet hyrestvister vid fastighetsdomstolarna de senare åren varit omkring 4 000–5 000. I domstolsverkets statistik finns ytterligare uppgifter av intresse. Dessa uppgifter gäller fastighetsdomstolarnas samtliga mål. Således visar statistiken bl.a. att en betydande andel av målen avgjordes av en tingsnotarie. År 1990 var den andelen 18,3 %. Vidare framgår att det är vanligt att målen avgörs genom tredskodom eller beslut om avskrivning. År 1990 gällde detta 30,0 % resp. 29,7 % av målen. Av intresse är slutligen också att det stora flertalet mål avgjordes av ensamdomare. Så skedde beträffande 93,3 % av målen år 1990.

I detta sammanhang bör nämnas att vi föreslår att möjligheterna för ordföranden vid hyresnämnden att ensam pröva tvister något utökas. Detta berörs närmare i specialmotiveringen till 5 § nämndlagen. Någon motsvarighet till tredskodomsinstitutet innehåller inte vårt förslag.

Som tidigare nämnts är inte statistiken uppdelad på olika typer av hyrestvister. Och de procenttal som nyss redovisats gäller både hyrestvister och andra mål vid fastighetsdomstolarna. Vi anser ändå att det finns grund för att anta följande.

Det torde i de ärenden som tillförs hyresnämnderna vara vanligt att ett sammanträde inte behöver hållas därför parterna dessförinnan när en uppgörelse. Hyresgästen torde också många gånger utebli från ett sammanträde. I den situationen har hyresnämnden möjlighet att avgöra ärendet i sak. Ärendena är bara mera sällan av komplicerad natur.

Slutsatsen av det nu sagda är att den ökade belastningen på hyresnämnderna till följd av vårt förslag inte blir så stor. Till det kommer att förslaget bör medföra att antalet särskilda medlingsärenden vid nämnderna minskar. Och som tidigare nämnts slipper nämnderna ärenden om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet.

Vi gör den bedömningen att hyresnämndernas resursbehov till följd av förslaget svarar mot ett begränsat antal tjänster. I viss mån bör detta kunna kompenseras av att antalet mål vid tingsrätterna minskar, se närmare nedan.

Vi har ingen möjlighet att peka ut de hyresnämnder som kan behöva förstärkas. Detta gäller inte minst som nämndorganisationen är under utredning. Vi har emellertid i *tabell 3* sammanställt vissa uppgifter som kan vara av intresse i detta sammanhang. Tabellen innehåller uppgifter om den lokala fördelningen av hyrestvister vid fastighetsdomstolarna år 1990.

Bostadsdomstolen

När det gäller förslagets konsekvenser för bostadsdomstolen bör till en början nämnas att införandet av möjlighet att i vissa fall överklaga hyresnämndens beslut i fråga om tillstånd till andrahandsuthyrning och lägenhetsbyte inte torde föranleda något större antal nya mål vid domstolen.

Vi har under hand presenterat huvuddragen av förslaget för företrädare för bostadsdomstolen. Därvid har upplysts att det inte torde finnas något hinder mot att genomföra förslagen med hänsyn till de resurser som står till bostadsdomstolens förfogande.

De allmänna domstolarna

Vi har tidigare konstaterat att förslaget får till följd att det stora flertalet hyrestvister kommer att handläggas vid hyresnämnden. Det för med sig att vissa resurser kommer att frigöras vid de allmänna domstolarna. Som tidigare nämnts har landets 97 tingsrätter sedan årsskiftet 1990/91 till uppgift att pröva hyrestvister. Med hänsyn till den korta tid som som förflutit sedan dess och eftersom betydande skillnader finns mellan olika tingsrätter t.ex. när det gäller storlek är det mycket svårt att nu närmare ange i vilken omfattning resurser frigörs. Enligt vår mening har man anledning att räkna med att i vart fall de

mindre tingsrätterna samt hovrätterna och högsta domstolen inte påverkas i någon större utsträckning av förslaget.

Tabell 3 Inkomna hyrestvister till vissa fastighetsdomstolar år 1990

Tingsrätt som är fastighetsdomstol	Fastighetsdomstolens domsområde	(Motsvarar verksamhetsområdet för hyresnämnden i)	Inkomna hyrestvister
Stockholms	Stockholms län	(Stockholm)	904
Uppsala	Uppsala län		97
Gotlands	Gotlands län		3
Eskilstuna ¹	Södermanlands län	(Västerås)	221
Västerås	Västmanlands län		180
Linköping	Östergötlands län	(Linköping)	116
Jönköping	Jönköpings län	(Jönköping)	77
Mariestad	Skaraborgs län		135
Växjö	Kronobergs län	(Växjö)	152
Kalmar	Kalmar län		67
Karlskrona	Blekinge län		61
Örebro	Örebro län	(Örebro)	67
Karlstads	Värmlands län		87
Falu	Kopparbergs län	(Gävle)	116
Gävle	Gävleborgs län		232
Kristianstads	Kristianstads län	(Malmö)	141
Malmö	Malmöhus län		871
Halmstads	Hallands län	(Göteborg)	95
Göteborgs	Göteborgs och Bohus län		388
Borås ¹	Älvsborgs län		251
Sundsvalls ¹	Västernorrlands län	(Sundsvall)	62
Östersunds	Jämtlands län		43
Umeå	Västerbottens län	(Umeå)	85
Luleå	Norrbottnens län	(Luleå)	172

¹Handlägger inte alla typer av fastighetsmål

Källa: Domstolsverket

Den samlade effekten av förslaget

Sammanfattningsvis kan alltså sägas att våra förslag medför att nya resurser behövs vid hyresnämnderna och att resurser frigörs vid de allmänna domstolarna. Eftersom ärendena om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet helt försvinner bör förslaget totalt sett – även om det innebär en viss centralisering av det rättsliga förfarandet – vara kostnadsbesparande. I samma riktning talar också att enligt domstolsverket genomsnittskostnaden för ett hyresnämndsärende är 1 100 kr. och för ett tvistemål vid tingsrätt 7 000 kr. (Domstolsverkets treårsrapport för 1992/93–1994/95 s. 16). En viss besparing bör också kunna bli följden av förslaget om att i stort sett alla tvister som gäller upplösning av ett hyresförhållande samlas hos hyresnämnderna. Det är dock svårt att på sakens nuvarande standpunkt ange storleken på dessa besparingar.

11 Den språkliga översynen av hyreslagen

En av våra utredningsuppgifter har varit att göra en genomgripande översyn av hyreslagen. I kommittédirektiven framhålls, med återgivande av lagutskottets uttalande (LU 1983/84:5), att de nuvarande hyresbestämmelserna är komplicerade och svåröverskådliga. De tillgodoser inte de krav som kan ställas på en modern lagstiftning och särskilt inte kraven på en lagstiftning som angår en för människor i allmänhet så viktig fråga som deras bostäder.

De allmänna bestämmelserna om hyra finns i 12 kap. jordabalken. Bestämmelserna kallas i dagligt tal regelmässigt för hyreslagen. Som konstateras i direktiven är hyreslagens nuvarande utformning inte tillfredsställande. Bestämmelserna är i stor utsträckning otympliga och svåröverskådliga och torde till och med för en fackman framstå som svårtillgängliga. Det komplicerade regelsystemet låter sig endast delvis förklaras av att hyreslagen är avsedd att gälla för miljontals olika hyreskontrakt samtidigt som den har ambitionen att vara en social trygghetslagstiftning.

Hyreslagen har sitt ursprung i 3 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Hyresbestämmelserna har härefter mer eller mindre genomgripande ändrats vid ett otal tillfällen. Detta gäller såväl före som efter bestämmelsernas införande i jordabalken. De många ändringarna har successivt minskat hyreslagens överskådlighet. Hyresrättsutredningen beskrev i sitt slutbetänkande (SOU 1981:77 s. 314) hyreslagens bestämmelser som ett "ett konstrikt system som ger svar på ett stort antal frågor som kan uppkomma i det praktiska rättslivet" även om utredningen tillstod att reglerna delvis var både komplicerade och svåröverskådliga.

Den nuvarande hyreslagen bygger i avsevärd omfattning på ett tämligen raffinerat hänvisningssystem. Denna lagstiftningsteknik minskar läsarens möjligheter att tillgodogöra sig innehållet. Överhuvudtaget kan sägas att hyreslagen allt mer kommit att utvecklas till en lagstiftning som är förbehållen endast ett fåtal invigda. Vår strävan har varit göra hyreslagen så lättillgänglig som möjligt. När det gäller reglerna som rör bostadshyresgäster har vi därför i största möjliga utsträckning avstått från att arbeta med hänvisningar. Denna teknik har bl.a. fört med sig att vårt lagförslag innehåller betydligt fler paragrafer än den nuvarande hyreslagen.

Hyreslagen har alltså genom årens lopp ändrats ett stort antal gånger. Vi förutsätter att lagen även framdeles kommer att bli föremål för ändringar. Mot denna bakgrund förefaller det oss mindre lämpligt att använda en lagstiftningsteknik som bygger på löpande paragrafnumrering. Används en sådan teknik kommer framtida ändringar att leda till en lag som är rikligt försedd med a- och b-paragrafer. Alternativet är regler som består av många stycken. I båda fallen minskas lagens överskådlighet. Den nuvarande hyreslagen kan

därvidlag tjäna som en illustration över svårtillgängligheten hos en lag som så småningom framstår som ett lappverk.

Om man i stället använder sig av en lagstiftningsteknik som bygger på kapitelindelning med ett begränsat antal paragrafer i varje kapitel uppstår inte de nyssnämnda svårigheterna i samma omfattning. Det går tvärtom ganska lätt att arbeta in ändringar i en kapitelindeld lag. En annan fördel med kapitelindelning är att regler som har ett sakligt samband med varandra kan föras samman till olika block. Det finns därför skäl som talar för att hyreslagen borde brytas ut från jordabalken och göras till en särskild kapitelindeld lag.

Enligt vår mening finns det emellertid ännu starkare skäl för att låta hyreslagen vara kvar inom jordabalkens systematik. Hyresbestämmelserna infogades i denna systematik i samband med införandet av den nya jordabalken. I direktiven för lagberedningens arbete på en ny jordabalk tog man upp frågan om bestämmelserna om arrende och hyra borde infogas i jordabalken eller sammanföras i en särskild balk eller meddelas i fristående lagar. Lagberedningen ansåg att det inte kunde råda några tvivel om att arrende- och hyresbestämmelserna till sin natur var att hänföra till jordabalkens ämnesområde. Motsvarande bedömning gjordes i departementsförslaget (prop. 1970:20 Del B 1 s. 13 ff).

I departementsförslaget ansågs de avgörande skälen för att arrende- och hyresbestämmelserna skulle infogas i jordabalken vara hänsynen till rätts-systematiken och sambandet med inskrivningsväsendet. Vi anser att dessa argument är tungt vägande även i dag. Hyreslagens naturliga samband med de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt i 7 kap. jordabalken skulle brytas om hyresbestämmelserna gjordes till en särskild lag. Om hyreslagen bryts ut ur jordabalken blir det naturligt att göra motsvarande i fråga om vissa andra kapitel i jordabalken, t.ex. arrendebestämmelserna. Vi anser inte att det finns tillräckliga skäl för att på detta sätt undergräva balksystematiken.

Därvid uppstår då det dilemmat att vi å ena sidan finner starka skäl för att låta hyreslagen vara kvar i jordabalken medan vi å andra sidan ser avsevärda fördelar med att kapitelindela hyresbestämmelserna. För att finna en lösning som uppfyller vår målsättning har vi sett oss nödsakade att göra vissa avsteg från traditionell lagstiftningsteknik. Vårt förslag innebär den principiella nyheten att 12 kap. jordabalken indelas i underkapitel eller underavdelningar som vi emellertid kallar kapitel. Vi har dessutom benämnt 12 kap. jordabalken hyreslagen. Denna teknik underlättar kommande lagändringar och gör systemet mycket mer lättillgängligt. Det blir också lättare för den som behöver citera en bestämmelse i hyreslagen. Det kan ske genom att man skriver t. ex. 4 kap. 3 § hyreslagen, inte 12 kap. 4 kap. 3 § jordabalken. Skälen för denna konstruktion är så starka att man kan göra avsteg från traditionell lagstiftningsteknik.

Hyreslagens regler syftar till att åstadkomma en nyanserad och ingående saklig reglering. Man har velat ge materiella regler för ett stort antal skiftande

situationer i syfte främst att få till stånd ett gott skydd för framförallt bostadshyresgästerna. Regelsystemet har därför blivit tämligen invecklat. En språklig bearbetning kan självfallet inte skapa enklare regler men vi har bemödat oss om att öka tillgängligheten genom att lägga särskild vikt vid lagens disposition. Vi har därvid försökt att åstadkomma en logisk disposition. Vår teknik bygger på att bostadslägenheter och lokaler behandlas i olika kapitel samt på att reglerna presenteras i ett kronologiskt sammanhang. Paragrafsammanställningen i *bilaga 2* syftar till att underlätta för läsaren att lokalisera de nuvarande reglerna i det nya systemet.

För lokalkapiteln har vi valt en annan teknisk utformning än i kapitlen med regler för bostadslägenheter. När det gäller bostadsreglerna har vi ansett det otänkbart att använda någon annan teknik än att skapa ett så fullständigt och kronologiskt system som möjligt med ett minimum av hänvisningar. Vid konstruktionen av lokalbestämmelserna kan man däremot välja mellan att arbeta med hänvisningar eller att upprepa alla regler på nytt. En nackdel med den senare tekniken är att den medför att hyreslagen innehåller ett utomordentligt stort antal paragrafer av vilka en hel del skulle komma att innefatta en upprepning av vad som sagts i en tidigare paragraf. I bilden måste också vägas in att lokalhyresbestämmelserna gäller näringsidkare som har helt andra möjligheter än bostadshyresgäster att införskaffa juridisk sakkunskap.

Det är mot denna bakgrund som vi valt att arbeta med hänvisningar i lokalkapiteln. Denna teknik har emellertid inte gått att använda fullt ut. Problem har uppkommit i de fall där bostadsreglerna och lokalbestämmelserna skiljer sig åt i något eller några avseenden. I vissa fall har problemen ganska smidigt kunnat lösas inom ramen för den hänvisande tekniken, i andra fall får man så många hänvisningar att det hela blir svåröverskådligt. Vi har därför tvingats modifiera vår teknik så att hänvisningar används i största möjliga utsträckning men att reglerna upprepas då denna teknik inte ger ett godtagbart resultat.

För att öka lagens tillgänglighet för i första hand icke juridiskt utbildade tillämpare har vi velat ha en frikostig användning av rubriker. Denna teknik har blivit allt vanligare i konsumentinriktad lagstiftning, se t.ex. konsumentköplagen (1990:932) och konsumenttjänstlagen (1985:716). Hyreslagen tillhör också den typ av lagstiftning som är av stort intresse för gemene man. För att läsaren snabbt skall kunna hitta de regler han söker har vi valt att använda en ny typ av rubriksättning där rubrikerna är konstruerade som frågor.

Vår målsättning har alltså varit att även lekmän i någon mån skall kunna tillgodogöra sig hyreslagens bestämmelser. Vi vill emellertid betona att man realistiskt sett aldrig kan få till stånd en lagtext som alla till fullo förstår. Vår ambitionsnivå har därför främst inriktats på att åstadkomma ett regelsystem som förstås av ickejurister som sysslar med hyresfrågor. Det är vår förhoppning att frågerubrikerna skall bidra till detta. I samma syfte har vi även lagt till en rad upplysningsbestämmelser som endera hänvisar till annan

relevant lagstiftning eller som sammanfattar hyreslagens regler i vissa bestämda hänseenden.

Det synes knappast ha förekommit tidigare att rubriker i en lagtext utformas som frågor. Vi har valt den tekniken därför att man därmed ökar informationsvärdet och tillgängligheten för dem som inte är jurister. Vi har emellertid inte avsett att den författningstext som återfinns under en viss rubrik skall innehålla ett fullständigt och uttömmande svar på den i rubriken ställda frågan. De lagtolkningsproblem som kan uppkomma kan behöva lösas med beaktande av lagens allmänna uppbyggnad, jämförelse med andra lagbestämmelser och hänsynstagande till allmänna rättsprinciper etc. I det sammanhanget bör tilläggas att formuleringen av en rubrik i allmänhet inte kan användas som ett tolkningsdatum beträffande lagens innebörd. I det hänseendet avviker inte vårt lagförslag från vad som f. n. anses vedtaget.

Vår strävan har som tidigare nämnts varit att göra hyreslagen så lättillgänglig som möjligt. Vi har dock funnit att dess sakliga komplikationsgrad har satt mycket bestämda gränser för lättillgängligheten. Emellertid har vi lagt oss vinn om att inte ha alltför många stycken i varje paragraf och att inte använda oss av för långa meningar. Också i detta hänseende har ämnets svårighetsgrad ibland satt en gräns för våra ambitioner. Detta medför att läsaren på några ställen kan återfinna meningsbyggnader som är mer eller mindre svårslästa. Förklaringen är då att det komplicerade sakliga sammanhanget endast har gått att förenkla till en viss gräns.

Samtidigt med den redaktionella bearbetningen har vi också gjort språkliga ändringar. Komplicerade meningar har arbetats om och stela och ålderdomliga ord och former har bytts ut. Vi har strävat efter att använda ett språk som för fram innehållet så enkelt som möjligt, ett språk som inte stör läsningen i onödan.

Det är som tidigare sagts tämligen omöjligt att enbart med språkets hjälp göra komplicerade regler enkla. Dessutom måste man i stor utsträckning behålla terminologin som finns i jordabalken och angränsande lagstiftning. Detta sätter gränser för vilken språklig bearbetning som kan genomföras.

Vi hoppas emellertid att den omfattande omarbetning vi har gjort främst i redaktionellt hänseende kommer att göra lagen mera användbar med bl.a. minskade läskostnader som följd.

12 Specialmotivering

Den språkliga bearbetningen av hyreslagen föranleder redaktionella ändringar i en rad olika lagar. Detta berörs närmare nedan. Det kan här tilläggas att vi inte lämnar något förslag till redaktionella ändringar av lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen. Den lagen synes nämligen vara obsolet.

Vi har beaktat författningar som utkommit från trycket i tiden t.o.m. den 1 oktober 1991, dvs. t.o.m. SFS 1991:1294.

12.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Inledning

I vårt uppdrag ingår såväl att göra en språklig översyn av hyreslagen som att se över vissa bestämmelser i materiellt hänseende. Våra materiella överväganden har resulterat i flera helt nya paragrafer men också i ändrade lydelse av befintliga bestämmelser. Samtliga paragrafer som har ändrats till följd av våra materiella överväganden finns i utskrivet skick under resp. kapitel. Specialmotiveringen är disponerad så att varje kapitel inleds med en kort redogörelse för de regler som ingår i kapitlet. Därefter redovisar vi viktiga språkliga och redaktionella ändringar. De sakliga ändringarna motiveras under resp. paragraf.

Vi har alltså inte kunnat beakta innehållet i ny lagstiftning som utkommit från trycket efter den 1 oktober 1991. Vid den språkliga bearbetningen har vi därvid ställts inför problemet att viss ny lagstiftning så småningom torde komma att medföra redaktionella följdändringar i hyreslagen. Ett sådant exempel är att kravet på en särskild socialnämnd försvinner den 1 januari 1992 genom en ändring i socialtjänstlagen. Vi har i dessa fall självfallet valt att inte konstruera några egna lydelse av de förväntade följdändringarna. Således har vi behållit uttrycket socialnämnden i lagförslaget.

Vi har stött på ett liknande problem vid den språkliga översynen av de bestämmelser i hyreslagen som innehåller uttrycket "rekommenderat brev". Posten avskaffade våren 1991 det rekommenderade brevet som en inrikes postprodukt. I stället finns det tre nya inrikes postprodukter nämligen ESS-brev, ESS-brev REK och ESS-brev VÄRDE. ESS-brev REK torde i allt väsentligt ha samma användningsområde som det tidigare rekommenderade brevet. Vid efterforskningar har vi funnit att uttrycket "rekommenderat brev" finns i mer än 30 olika lagar och förordningar. Det används bl.a. i flera av jordabalkens kapitel. Vi anser att det ligger närmast till hands att eventuella lagändringar till följd av postens ändrade brevprodukter övervägs i ett annat

sammanhang. Av den anledningen har vi låtit uttrycket rekommenderat breva vara kvar i lagförslaget.

1 kap.

I detta kapitel finns bestämmelser om hyreslagens tillämpningsområde. Kapitlet innehåller vidare vissa grundläggande definitioner samt regler som behandlar under vilka förutsättningar hyreslagens regler får sättas ur spel genom avtal. De tre sista paragraferna i kapitlet föranleder vissa kommentarer nedan. I övrigt är de vidtagna ändringarna endast av redaktionell art.

7 § saknar motsvarighet i den nuvarande hyreslagen. I paragrafen lämnas en mycket elementär redogörelse för hyresförhandlingslagens regelsystem. Hyreslagen bygger på att hyresvillkoren bestäms efter individuella förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästen. I realiteten bestäms emellertid hyresvillkoren för de allra flesta hyresgäster genom det kollektiva förhandlingssystemet. Vi har mot den bakgrunden funnit det angeläget att redan i hyreslagens inledande bestämmelser upplysa om möjligheterna att bestämma hyresvillkor genom kollektiva förhandlingar.

I 8 § behandlas vilka sambor som omfattas av hyreslagens bestämmelser. Paragrafen motsvarar 1 § fjärde stycket i den nuvarande hyreslagen med tillägget att hyreslagen också gäller för homosexuella sambor. I lagen (1987:813) om homosexuella sambor föreskrivs att vad som gäller för sambor enligt bl.a. jordabalken även skall tillämpas på två personer som bor tillsammans i ett homosexuellt förhållande. Genom att skriva ut bestämmelsen även i hyreslagen bryter vi alltså mot den lagstiftningsteknik som stipuleras för 1987 års lag. Vi anser emellertid att tydlighetsaspekten berättigar detta förhållande.

9 § saknar motsvarighet i nuvarande hyreslag. Paragrafen ger information om vilka kapitel i hyreslagen som gäller för bostadslägenheter och vilka som gäller för lokaler samt i vilka kapitel bestämmelser som rör båda kategorierna står att återfinna. Den har betydelse för användningen av begreppet lägenhet i 2–19 kap. hyreslagen och skall således inte uppfattas enbart som en innehållsdeklaration. I bestämmelserna om bostadslägenheter i 2–15 kap. används regelmässigt termen lägenhet i stället för bostadslägenhet. Vår tydliga rubrik-sättning torde i det närmaste fullständigt eliminera risken för att någon vilseleds av denna terminologi. Vi vill ändå i detta sammanhang särskilt framhålla att straffbestämmelserna i 2 kap. 2–3 §§ och 12 kap. 4–5 §§ hyreslagen självfallet endast gäller för bostadslägenheter.

2 kap.

Kapitlet behandlar hur ett hyresavtal ingås och innehåller dessutom straffbestämmelser m.m. för den som uppsåtligen uppställer villkor om särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet. Ändringarna är av redaktionell art.

I 1 § tredje stycket lämnas en upplysning om innehållet i 7 kap. 8 § tredje stycket jordabalken om vad som i visst avseende gäller vid ändring eller tillägg av villkoren i ett hyreskontrakt. För att underlätta för läsaren har vi skrivit ut bestämmelsen även i hyreslagen. I 2 § använder vi uttrycket "hyra ut" i stället för upplåta. Den ändrade terminologin föranleds av det vällovliga syftet att en straffbestämmelse bör vara så lätt att förstå som möjligt. Vi vill betona att avsikten inte är att vidga bestämmelsens tillämpningsområde till det fall att någon uppställer villkor om särskild ersättning för fortsatt förhyring.

3 kap.

Kapitlet innehåller bestämmelser om hyrestiden för en bostadslägenhet och vad som gäller i samband med tillträdet. Inga sakliga ändringar har gjorts.

4 kap.

Kapitlet innehåller olika regler om hyran för bostadslägenheter. Vårt förslag innebär i vissa delar sakliga ändringar. Dessa kommenteras i anslutning till resp. paragraf. I övrigt har, fränsett tillkomsten av två bestämmelser av upplysningskaraktär som kommenteras nedan, endast redaktionella ändringar vidtagits.

I 4 § andra stycket lämnas information om var bestämmelser om prövning av hyrans storlek och om återbetalning av överhyra kan hittas i hyreslagen. Bestämmelsen är avsedd att öka hyreslagens överskådlighet.

15 § andra stycket innehåller en upplysning om att hyra under vissa förutsättningar kan deponeras även enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Även om användningsområdet för deposition enligt 1927 års lag torde vara tämligen begränsat när det gäller hyra anser vi att upplysningen bör vara med av fullständighetsskäl.

Det bör också tilläggas att i anslutning till de olika förverkandereglerna i hyreslagen finns bestämmelser som upplyser om besittningsskyddsreglerna i 15 kap. Bestämmelsen i 14 § innehåller en sådan upplysning. Denna har dock utformats mot bakgrund av att en hyresvärd, enligt de föreslagna reglerna om besittningsskydd, inte i en förlängningstvist kan åberopa att hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning.

I en förlängningstvist kan hyresvärden däremot åberopa själva betalningsförsummelse som grund för att hyresavtalet inte skall förlängas. Hyresnämnden får då pröva om den besittningsskyddsbrytande grunden i 15 kap. 2 § 2 är tillämplig. Enligt den bestämmelsen har hyresgästen inte rätt till förlängning av avtalet om han vid upprepade tillfällen inte har betalat hyran på förfallodagen och han därigenom har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han inte skäligen bör få behålla lägenheten.

Vi föreslår regler om att hyresnämnden i vissa fall skall pröva om hyresgästen är skyldig att betala hyra (19 kap. 1 § andra stycket). Det ger anledning att nämna bestämmelsen i 18 § om deposition av hyran. Vad som i bestämmelsen sägs om att hyresvärden väckt talan om det deponerade beloppet kan nämligen få tillämpas också när en ansökan från hyresvärden i samma fråga kommit in till hyresnämnden. Vi har inte funnit det nödvändigt att ändra lydelsen på bestämmelsen i 18 §.

8 § Har hyresgästen inte betalat hyran när hyresbeloppet förfaller till betalning, kan hyresrätten förverkas och hyresvärden få rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart enligt vad som föreskrivs i 9–12 §§. Detta gäller dock inte hyra som den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte är skyldig att betala enligt 12 kap. 11 § andra stycket hyreslagen.

Om hyresavtalet har sagts upp på grund av förverkande, kan hyresgästen komma att avhysas från lägenheten enligt 13 kap. 5–6 §§ hyreslagen.

Bestämmelserna i 8–12 §§ är nya och reglerar när hyresrätten förverkas på grund av bristande hyresbetalning (jämför 42–44 §§ nuvarande hyreslagen). Anslutande regler om avhysning återfinns i 13 kap. 5–6 §§. Skälen för att införa de nya bestämmelserna har angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 2). Där har också det nya förfarandet i tre steg presenterats.

Första stycket

En självklar första förutsättning för att hyresrätten skall kunna förverkas är att hyresgästen inte har betalat hyran när den förfaller till betalning. Förfalldagen är i hyresavtal vanligen bestämd till den sista vardagen före varje kalendermånads början.

Det bör emellertid erinras om att en bostadshyresgäst, oavsett vad som avtalats, normalt får betala hyran för en kalendermånad sista vardagen före månadens början (4 kap. 5 § första stycket; 20 § första stycket sista meningen nuvarande hyreslagen). Först vid den tidpunkten förfaller alltså hyresbeloppet för den månaden till betalning. Detta gäller även om hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, t.ex. kvartalsvis i förskott (jämför 42 § första stycket 1 nuvarande hyreslagen). Det sagda kan klargöras med följande exempel. Enligt hyresavtalet skall hyran för kvartalet oktober–december 1991 betalas i förskott. Av 4 kap. 5 § första stycket i vårt förslag följer att hyresgästen trots avtalet kan betala oktoberhyran den 30 september,

novemberhyran den 31 oktober och decemberhyran den 30 november. Beta- lar hyresgästen ingenting den 30 september kommer han i dröjsmål med oktoberhyran och trestegsförfarandet kan börja tillämpas såvitt gäller oktober- hyran. Har han inte betalat någonting den 31 oktober kommer han i dröjsmål med novemberhyran och ett nytt trestegsförfarande kan då inledas beträffande den hyran. – Det sagda belyses ytterligare i det följande.

Paragrafen klargör att hyresvärden måste ha iakttagit de föreskrifter som finns i 9–12 §§ för att kunna säga upp hyresavtalet. Detta kan alltså inte sägas upp om t.ex. en påminnelse enligt 9 § eller ett meddelande enligt 11 § saknar någon föreskriven uppgift. Vi vill framhålla att bedömningen av om sagda handlingar kan godtas eller inte bör ske utifrån ändamålet med de krav lagen ställer på handlingarna. Ett formalistiskt synsätt bör alltså undvikas.

I detta sammanhang bör nämnas de nuvarande reglerna om formulär för vissa handlingar (jämför 44 § tredje stycket nuvarande hyreslagen och för- ordningen /1978:314/ om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken). Frågan om en handling skall godtas fastän den på ett eller annat sätt avviker från det fastställda formuläret har prövats av domstolarna i ett flertal fall (se t.ex. NJA 1981 s. 704 och 1985 s. 586). Vi föreslår inte några föreskrifter om formulär. Den nämnda förordningen torde kunna upphävas.

Enligt den nuvarande hyreslagen kan hyresgästen inte få tillbaka hyres- rätten om skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades (44 § andra stycket). Begränsningen av möjlig- heten att få tillbaka hyresrätten infördes år 1940. Hyresgästen kunde enligt den då gällande bestämmelsen inte få tillbaka hyresrätten om den förverkats när det var mindre än en månad kvar av hyrestiden. Bakgrunden till bestäm- melsen var att en hyresgäst som saknade utmätningsbara tillgångar kunde låta bli att betala hyran för den sista månaden av hyrestiden i förlitan på att han inte skulle hinna vräkas före hyrestidens utgång (NJA II 1939 s. 548 ff). Vid 1968 års hyresreform infördes regler om besittningsskydd och fick bestäm- melsen om begränsningen av möjligheten att få tillbaka hyresrätten den lydelse den har i den nu gällande hyreslagen. Ändringen föranleddes av att hyres- gästen enligt besittningsskyddsreglerna fick rätt att i vissa fall bo kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång (NJA II 1968 s. 285 och SOU 1961:47 s. 190 f).

Efter 1968 års hyresreform har de allra flesta hyresgäster ett besittnings- skydd, dvs. en rätt att normalt få hyresavtalet förlängt. I de fall frågan om förlängning av hyresavtalet inte är avgjord när hyrestiden gått ut har hyres- gästen normalt rätt att bo kvar i lägenheten till dess att frågan är slutligt av- gjord (15 kap. 12 §; 50 § nuvarande hyreslagen). Det nu sagda betyder att bestämmelsen om begränsning av möjligheten att få tillbaka hyresrätten numera inte är av särskilt stor betydelse. Det torde således vara ovanligt att en hyresgäst, när hyresrätten förverkas på grund av bristande hyresbetalning, är skyldig att flytta inom en månad. Och i de fall detta trots allt inträffar torde

hyresvärden inte ha så stort intresse av att inleda en förverkande- eller förlängningstvist med anledning av betalningsförsummelsen. Ett sådant förfarande tar tid och hyresgästen är ju ändå skyldig att flytta inom en snar framtid. Vi föreslår alltså inte någon särskild regel för de nu aktuella fallen. Ett skäl för det är också att förslaget inte bör bli mer komplicerat än nödvändigt.

För närvarande finns också särskilda bestämmelser om förverkande av hyresrätten på grund av bristande betalning av retroaktiv hyra (55 a § fjärde stycket nuvarande hyreslagen). Dessa bestämmelser innebär främst att en hyresgäst får visst anstånd med att betala retroaktiva hyresbelopp. Hyresrätten förverkas sålunda inte om det retroaktiva överskjutande hyresbeloppet betalas inom en månad efter det att beslutet om den retroaktiva hyran vann laga kraft. De ändringar vi föreslår medför att behovet av bestämmelserna bortfaller. Några särskilda regler om retroaktiv hyra finns alltså inte i vårt förslag.

Inte heller finns i förslaget någon regel om att hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § andra stycket nuvarande hyreslagen). Detta har sin förklaring i att enligt förslaget beslut om avhysning inte kommer att meddelas i de fall bestämmelsen om ringa betydelse för närvarande kan vara tillämplig. Som nämnts i allmänmotiveringen har bestämmelsen getts en mot hyresgästen restriktiv tillämpning.

I denna inledande paragraf används uttrycken "hyran" och "när hyresbeloppet förfaller till betalning". Därmed avses en viss hyra för en lägenhet, t.ex. hyran för oktober 1990. I de följande bestämmelserna (9 §, 10 §, 11 §, 12 §; se även 13 kap. 6 §) nämns "den förfallna hyran". Detta avser då den hyra som har nämnts i den inledande paragrafen. Den reglering vi föreslår innebär alltså att de allteftersom förfallande hyrorna ses var för sig. Detta kan också uttryckas så hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart bara om vissa omständigheter är för handen beträffande en viss hyra. Inget hindrar emellertid att hyresvärden, om det finns förutsättningar för det, i en och samma handling skickar påminnelse eller meddelande till hyresgästen beträffande flera hyror. Det sagda kan åskådliggöras med följande exempel.

En hyresgäst är i dröjsmål med betalningen av hyran för oktober 1991. Hyresvärden skickar först en påminnelse och sedan ett meddelande om oktoberhyran till hyresgästen. Denne betalar, i enlighet med meddelandet, oktoberhyran i början av december 1991. Vid den tiden är hyresgästen i dröjsmål med hyrorna för november och december 1991. – Hyresvärden har i detta läge inte rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart; det tredje steget inleddes ju aldrig i fråga om oktoberhyran. Han får alltså i stället påminna om de hyror som inte har betalats. Därvid kan han skicka påminnelsen om november- och decemberhyran i en handling. Rätten att säga upp hyres-

avtalet att upphöra omedelbart inträder först när det tredje steget inletts beträffande november- eller decemberhyran.

En annan fråga i detta sammanhang är om en hyresvärd beträffande en och samma hyra skall kunna skicka flera påminnelser eller meddelanden. Normalt bör det godtas. Det vore t.ex. orimligt om en hyresvärd som i en påminnelse av förbiseende angett en förfallen hyra till ett för lågt belopp skulle vara förhindrad att i en ny handling ta upp det som glömdes bort. Om det skulle förekomma att en hyresvärd medvetet skickar ett stort antal påminnelser eller meddelanden beträffande en viss hyra, kan emellertid hyresvärdens inte anses ha iakttagit föreskrifterna om sagda handlingar. I det följande exemplifieras vad nu sagts.

Hyresgästen A är i dröjsmål med betalningen av en viss hyra. Den uppgår till 3 000 kr. För hyresgästerna B och C gäller samma sak. – Hyresgästen A får en påminnelse i vilken det förfallna hyresbeloppet anges vara 2 000 kr. Hyresvärdens bör i detta fall ha möjlighet att skicka en ny påminnelse. I denna kan det riktiga hyresbeloppet på 3 000 kr anges samt upplysning lämnas om att påminnelsen ersätter den tidigare utsända. Hyresvärdens kan också välja att skicka en ny påminnelse som upptar det hyresbelopp som glömdes bort, dvs. 1 000 kr. – Hyresgästen B får sex påminnelser beträffande oktoberhyran. I var och en av påminnelserna anges det förfallna hyresbeloppet till 500 kr. Hyresvärdens kan i detta fall inte anses ha iakttagit föreskriften om att påminnelsen skall innehålla uppgift om det förfallna hyresbeloppet. – Hyresgästen C får vid olika tillfällen påminnelser om att han inte har betalat oktoberhyran på 3 000 kr. Att hyresvärdens valt att påminna vid fler än ett tillfälle bör inte ha någon betydelse för bedömningen av om en påminnelse uppfyller lagens föreskrifter.

Undantaget i *första stycket andra meningen* gäller det fall att den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte genom ett lagenligt avtal tagit på sig ansvar för gamla hyresskulder (jämför avsnitt 7.2 i allmänmotiveringen samt specialmotiveringen till 12 kap. 11 §). Det kan inträffa att den nya hyresgästen inte betalar dessa redan förfallna hyresskulder. Ett sådant avtalsbrott från hyresgästens sida bör enligt vår mening inte föranleda att hyresrätten förverkas.

Vårt förslag innebär alltså att hyresrätten inte förverkas för det fall att den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte försummar att betala gamla hyresskulder. Vi har i allmänmotivering (avsnitt 7.2) anfört att vi för andra situationer inte funnit anledning att föreslå ändring av lagregler om en hyresgästs ansvar för gamla förpliktelser. En fråga som kan uppkomma är om hyresvärdens i dessa situationer kan åberopa förverkandebestämmelserna mot en ny hyresgäst som inte fullgör sina skyldigheter beträffande gamla hyresskulder. I förarbetena till lagbestämmelserna om ansvar för gamla förpliktelser framfördes visserligen att hyresrätten kunde förverkas om den nya hyresgästen inte betalade gamla hyresskulder (SOU 1966:14 s. 382 samt prop. 1968:91

Bihang A s. 219 och 230). Något vägledande avgörande i frågan från högsta instans synes emellertid inte finnas. Och bestämmelsen i den nuvarande hyreslagen anger att hyresrätten är förverkad "...om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfalldagen..." (42 § första stycket 1). Vi vill framhålla att, oavsett vad som gäller i de aktuella situationerna, någon ändring inte är åsyftad från vår sida.

Andra stycket

Här har intagits en upplysning om reglerna om avhysning däribland den s.k. ventilregeln. Den behandlas under 13 kap. 6 §.

9 § Hyresvärden skall skriftligen påminna hyresgästen om den förfallna hyran samt ge hyresgästen tillfälle att inom en vecka betala hyran. Påminnelsen skall innehålla uppgift om det förfallna beloppet och om ett postgiro-konto eller bankkonto till vilket betalningen kan ske.

Påminnelsen anses ha skett när den skickas med posten till hyresgästens vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Första stycket

Paragrafen reglerar påminnelsen till hyresgästen.

Påminnelsen skall vara skriftlig. Därigenom bör det finnas ett underlag för en prövning i efterhand av om hyresvärden iakttagit föreskriften om påminnelse. Det är naturligt att det får ankomma på hyresvärden att tillhandahålla underlaget. Han bör alltså spara en kopia av påminnelsen eller annan dokumentation.

I detta sammanhang kan tilläggas att det ur bevissynpunkt torde vara en fördel om påminnelsen är daterad. Även om lagen inte innehåller något sådant krav bör hyresvärden således av eget intresse datera påminnelsen. Det är inte nödvändigt att rekommendera ett brev med påminnelse. För att säkra bevisning om när brevet avsändes torde det som regel räcka med att hyresvärden sparar en kopia av påminnelsen eller någon annan dokumentation om den. Självfallet kan hyresvärden skicka påminnelsen i rekommenderat brev och därigenom på ett enkelt sätt säkra bevisning om när brevet skickades.

Påminnelsen skall innehålla vissa uppgifter. Motiven till det är följande. En hyresgäst bör till en början få ett besked om att han är i dröjsmål med en viss hyra. Han bör också få veta vilket belopp han har att betala. Slutligen bör han få upplysningar om hur han kan betala hyresbeloppet.

I det följande berörs de uppgifter en påminnelse skall innehålla och ges också ett exempel på en påminnelse.

Handlingen skall innefatta en påminnelse från hyresvärden till hyresgästen. Det bör således i handlingen anges att det är fråga om en påminnelse. Detta kan emellertid även framgå på andra sätt. Påminnelse utformning får inte ge anledning till tvivel om det är hyresvärden som står bakom handlingen och att den riktar sig till hyresgästen. Något krav på att handlingen skall vara undertecknad finns inte.

Hyresvärden skall också påminna om den förfallna hyran och ange det förfallna hyresbeloppet. Av detta följer att en påminnelse, i vilken angetts ett hyresbelopp som överstiger den förfallna hyran, saknar en föreskriven uppgift. Om hyresvärden angett ett belopp som understiger den förfallna och obetalda hyran är däremot lagens föreskrifter i och för sig uppfyllda. Det måste nämligen stå hyresvärden fritt att påminna om bara en del av sin fordran. Annorlunda kan det, som tidigare har nämnts, förhålla sig om hyresvärden medvetet skickar flera påminnelser och i var och en av dem tar upp en del av ett visst förfallet hyresbelopp.

Det kan vara så att endast en del av en hyra är betald. Uppgiften om det förfallna hyresbeloppet skall då naturligtvis avse det belopp som inte har betalats. Den situationen kan inträffa att hyresvärden, när han skickar påminnelsen till hyresgästen, inte rimligen kunde känna till att hyresgästen betalat en del av den förfallna hyran. I sådana fall bör en påminnelse godtas, även om hela det förfallna hyresbeloppet har angetts.

En hyresvärd kan ha rätt till dröjsmålsränta och ersättning för skriftlig betalningspåminnelse rörande skulden. Sådana fordringar kan hyresvärden också ta upp i påminnelsen.

Av uttrycket "den förfallna hyran" följer att hyresvärden i påminnelsen skall ange vilken hyra det är frågan om. Det måste alltså framgå vilken lägenhet och vilken tidsperiod hyran avser. Om påminnelsen skickas till den uthyrda lägenhetens adress framgår redan därav att det gäller hyran för den lägenheten.

Hyresvärden skall vidare i påminnelsen ge hyresgästen tillfälle att inom en vecka betala hyran. Det är meningen att påminnelsen skall innehålla uttrycket "en vecka" och alltså inte en visst datum. Om hyresvärden i en påminnelse anger en viss sista dag att betala uppfyller dock det lagens föreskrifter, förutsatt naturligtvis att hyresgästen fått tillfälle att inom en vecka betala den förfallna hyran. – Fristen på en vecka börjar löpa när påminnelsen lämnas för postbefordran.

I påminnelsen skall slutligen anges ett postgiro- eller bankkonto till vilket betalning kan ske. En hyresvärd måste således ha tillgång till något sådant konto för att kunna iaktta lagens föreskrifter.

En påminnelse kan utformas enligt följande.

PÅMINNELSE

1991-10-09

Till hyresgästen Nils Nilsson

Hyresgästsgatan 1

111 11 Hyresstad

Jag påminner Er om att hyran för oktober 1991 inte har betalats. Ni får nu tillfälle att betala hyresbeloppet 3 000 kr. inom en vecka. Betalning kan ske till mitt postgirokonto 111111-1 eller till mitt konto 111111 hos x-banken.

hyresvärden Bengt Bengtsson

Hyresvärdsgatan 1

111 11 Hyresstad

Andra stycket

Det kan förutses att det varje månad kommer att skickas ett stort antal påminnelser. Såväl praktiska som ekonomiska skäl talar därför för att hyresvärden bör få överbringa påminnelsen till hyresgästen på ett enkelt sätt. Vi anser att påminnelsen bör få sändas t.ex. i ett vanligt brev. Vidare är det rimligt att påminnelsen går på mottagarens risk. Påminnelsen skall därför anses ha skett när den skickas med posten till hans vanliga adress. En annan sak är att det i händelse av tvist närmast ankommer på hyresvärden att föra bevisning om när påminnelsen skedde.

Vad som är hyresgästens vanliga adress har vi reglerat efter förebild av andra bestämmelser i hyreslagen (se t.ex. 14 kap. 12 § andra stycket).

10 § Har den förfallna hyran inte betalats i enlighet med påminnelsen, får hyresvärden inleda ett förfarande för att skilja hyresgästen från lägenheten. Det måste ske inom tre månader från den dag då hyran förföll till betalning.

Paragrafen behandlar vad en hyresvärd kan göra om hyresgästen inte betalar det i påminnelsen angivna förfallna hyresbeloppet. Hyresvärden kan då inleda ett förfarande för att skilja hyresgästen från lägenheten. Förfarandet beskrivs i de följande paragraferna.

Det avgörande för om hyresvärden kan vidta ytterligare åtgärder är om hyresgästen har betalat det hyresbelopp som angetts i påminnelsen. Detta gäller även om hyresvärden av misstag angett ett för lågt belopp. Innehåller påminnelsen däremot ett hyresbelopp som överstiger det förfallna brister det, som tidigare nämnts, i en förutsättning för att hyresvärden skall ha rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Blir en fråga som har samband med en hyresbetalning tvistig är det naturligt att det får ankomma på hyresgästen att styrka vad han påstår. Parterna kan t.ex. vara oense om hyran alls har betalats, om hela hyresbeloppet betalats eller om när en betalning har skett. Hyresgästen bör alltså spara ett kvitto eller någon annan handling beträffande hyresbetalningen.

Tidsfristen enligt påminnelsen är en vecka. Enligt lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid blir sista dag att betala den dag som genom sitt namn i veckan motsvarar den från vilken tidsräkningen börjas. Om en påminnelse lämnas till hyresgästen onsdagen den 9 oktober 1991 är således den sista betalningsdagen onsdagen den 16 oktober samma år. Sagda lag innehåller även en bestämmelse för det fall att slutdagen infaller på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton. Tidsfristen utsträcks då till nästa vardag.

Här kan också nämnas bestämmelserna i 4 kap. 6 och 7 §§ (20 § andra och tredje stycket nuvarande hyreslagen) om hur hyran skall betalas och om när den anses betald. Dessa bestämmelser medför nämligen att en hyresvärd först några dagar efter det att en tidsfrist löpt ut kan få kännedom om hyran har betalats inom fristen eller inte.

Om hyresgästen inte har betalat enligt påminnelsen kan hyresvärden enligt paragrafen inleda ett förfarande för att skilja hyresgästen från lägenheten. Här markeras alltså skillnaden mellan det första och det andra steget. Detta har närmare berörts i allmänmotiveringen.

Paragrafen innehåller också en tidsfrist. En hyresvärd måste således inom tre månader från hyrans förfallodag inleda förfarandet för att skilja hyresgästen från lägenheten. Tanken bakom denna regel är att det inte skall få gå alltför lång tid under vilken ovisshet om hyresförhållandets bestånd kan råda.

Lagen om beräkning av lagstadgad tid är tillämplig även på den nyss behandlade tidsfristen. Då tid skall räknas efter månad föreskriver lagen att slutdagen är den dag som genom sitt tal i månaden motsvarar den från vilken tidsräkningen börjar. Vidare finns en regel för det fall att det inte finns någon motsvarande dag i slutmånaden. Den månadens sista dag blir då slutdag.

Tidsfristen på tre månader räknas alltså från hyrans förfallodag. En hyra för en kalendermånad får, som tidigare nämnts, enligt 4 kap. 5 § (20 § första stycket sista meningen nuvarande hyreslagen) normalt betalas sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag. I de fall sagda bestämmelse blir tillämplig är den sista vardagen före kalendermånadens början att anse som förfallodag i den nu behandlade paragrafens mening.

11 § Hyresvärden skall inleda förfarandet genom att i ett skriftligt meddelande till hyresgästen ange att hyresavtalet kan komma att sägas upp att upphöra omedelbart, om inte hyresgästen inom tre veckor betalar den förfallna hyran. En kopia av meddelandet skall samma dag skickas till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Meddelandet skall innehålla uppgift

om det hyresbelopp som skall betalas, vilken dag betalning senast skall ske samt till vilket postgirokonto eller bankkonto betalningen kan göras.

Skickas meddelandet till hyresgästen i rekommenderat brev till den adress som anges i 9 § andra stycket, börjar fristen på tre veckor att löpa när brevet avlämnas för postbefordran.

Första stycket

Paragrafen behandlar meddelandet till hyresgästen.

I meddelandet skall anges att hyresavtalet kan komma att sägas upp att upphöra omedelbart om inte hyresgästen inom tre veckor betalar den förfallna hyran. Därigenom bör hyresgästen få klart för sig att situationen för hans del nu är allvarligare. Om han inte betalar kan han förlora sin bostad. I detta läge bör det krävas att den sista betalningsdagen anges i meddelandet.

Det bör inte krävas att en hyresvärd i meddelandet till hyresgästen bestämt anger hur han kommer att agera vid en senare tidpunkt. I paragrafen anges därför att meddelandet skall innehålla att hyresavtalet "kan komma" att sägas upp. Det är emellertid inget som hindrar att meddelandet innehåller att hyresavtalet kommer att sägas upp. Tvärtom kan detta vara en fördel i de fall hyresgästen därigenom får ett klarare besked om vad som blir följden av ett fortsatt dröjsmål med att betala hyran.

Enligt lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid blir sista dag att betala den dag som genom sitt namn i veckan motsvarar den från vilken tidräkningen börjas. Det bör således inte bereda hyresvärden något problem att ange sista betalningsdagen. Om meddelandet skickas måndagen den 21 oktober 1991 är således den sista betalningsdagen måndagen den 11 november samma år.

Såsom tidigare nämnts kan slutdagen till följd av en bestämmelse i sagda lag flyttas fram till nästa vardag. Detta gäller om slutdagen infaller på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton. Eftersom detta följer av lag bör meddelandet godtas även om bestämmelsen inte beaktats.

Om en hyresvärd i annat fall anger senaste dagen för betalning felaktigt, skall meddelandet godtas om hyresgästen fått längre tid på sig att betala än som följer av paragrafen. Meddelandet skall däremot anses sakna en föreskriven uppgift om betalningsdagen är angiven så att tidsfristen blir kortare än den lagen föreskriver.

För det fall en hyresvärd i meddelandet angett hyresbeloppet felaktigt kan hänvisas till vad tidigare sagts om påminnelsen till hyresgästen.

Även när det gäller de övriga föreskrifterna om ett meddelande kan hänvisas till det tidigare sagda om påminnelsen.

Hyresvärden skall, samma dag som meddelandet sänds, skicka en kopia av det till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. För att ha

bevisning om denna åtgärd kan det ligga i hyresvärdens intresse att skicka försändelsen till socialnämnden i rekommenderat brev.

Enligt paragrafen skall alltså hyresvärden samma dag skicka handlingarna till hyresgästen och socialnämnden. Om hyresvärden en viss dag bara skickar en av handlingarna kan han senare, t.ex. påföljande dag, skicka båda handlingarna. Om så sker senareläggs naturligtvis den i paragrafen angivna tidsfristen.

Enligt 15 kap. 2 § 2 (jämför 46 § första stycket 2 nuvarande hyreslagen) kan en bostadshyresgäst sakna rätt till förlängning av hyresavtalet om han vid upprepade tillfällen har betalat hyran för sent. Det kan vara lämpligt att i ett meddelande till en bostadshyresgäst informera om bestämmelsen. Frågan berörs närmare i specialmotiveringen till 15 kap. 2 §.

Ett meddelande kan utformas på följande sätt.

MEDDELANDE

1991-10-21

Till hyresgästen Nils Nilsson
Hyresgästsgatan 1
111 11 Hyresstad

Ni har inte betalat hyran för oktober 1991. Om Ni inte betalar hyresbeloppet 3 000 kr. senast den 11 november 1991 är hyresrätten förverkad och kommer hyresavtalet att sägas upp att upphöra omedelbart. Betalning kan ske till mitt postgirokonto 111111-1 eller till mitt konto 111111 i x-banken.

Jag vill upplysa Er om en bestämmelse i hyreslagen (15 kap. 2 § 2). Enligt den kan en hyresgäst – även om hyresrätten inte är förverkad – förlora sin bostad om han "vid upprepade tillfällen" har betalat hyran för sent.

En kopia av detta meddelande har denna dag sänts till socialnämnden i Hyresstad.

hyresvärden Bengt Bengtsson
Hyresvärdsgatan 1
111 11 Hyresstad

Andra stycket

I fråga om meddelandet till hyresgästen har vi ansett att huvudregeln bör vara att meddelandet skickas i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga

adress. Detta medför att det vid en prövning i efterhand inte skall behöva råda något tvivel om hyresvärden har gjort vad som krävs av honom. Av lagtexten framgår att treveckorsfristen enligt första stycket börjar löpa den dag då meddelandet inlämnas för postbefordran. Hyresvärden kan också välja att överlämna meddelandet på annat sätt, t.ex. personligen eller via telefax. I båda dessa fall får treveckorsfristen anses börja när hyresgästen bevisligen fått del av meddelandet.

12 § Har den förfallna hyran inte betalats i enlighet med meddelandet, är hyresrätten förverkad och hyresvärden får inom en månad från den i meddelandet angivna betalningsdagen säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Skickas uppsägningen i rekommenderat brev till den adress som anges i 9 § andra stycket, anses den ha skett när brevet avlämnas för postbefordran.

Har socialnämnden, inom tidsfristen enligt meddelandet till hyresgästen, skriftligen meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran, förverkas inte hyresrätten enligt första stycket.

Första stycket

Paragrafen behandlar det fall att hyran inte har betalats i enlighet med meddelandet till hyresgästen enligt 11 §. Det bör inte bereda några svårigheter att avgöra om så är fallet. En hyresvärd kan i meddelandet ha angett senaste betalningsdagen så att hyresgästen fått längre tid på sig att betala hyran än som följer av denna bestämmelse. I ett sådant fall har hyresgästen naturligtvis betalat i enlighet med meddelandet om betalningen gjordes senast den dag som angivits i meddelandet.

Blir en fråga som har samband med hyresbetalningen tvistig, är hyresgästen skyldig att styrka vad han påstår. I denna del kan hänvisas till vad som tidigare sagts under 10 §.

Här bör också erinras om att en hyresgäst enligt 15 § kan deponera hyresbelopp hos länsstyrelsen (21 § nuvarande hyreslagen). Enligt 19 § får hyresvärden inte göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund att det deponerade beloppet inte har betalats till honom.

Har inte hyran betalats i enlighet med meddelandet får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Redan nu bör nämnas att en sådan rätt inte föreligger om socialnämnden har åtagit sig betalningsansvaret för hyran. Bestämmelsen om det finns i andra stycket.

Hyresvärdens uppsägning kan innehålla att hyresgästen skall flytta omedelbart eller en viss angiven dag. Uppsägningen behöver alltså inte innehålla att hyresavtalet upphör omedelbart. Som framgår av bestämmelsen i 8 § har nämligen hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. I det ligger att hyresvärden kan välja mellan att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart eller vid en viss framtida tidpunkt, dock att det måste vara fråga om att hyresavtalet upphör i förtid. Sägs avtalet upp till hyrestidens

utgång eller – när det gäller tillsvidareavtal – med iakttagande av normal uppsägningstid blir bestämmelserna i 15 kap. om besittningsskydd tillämpliga.

Uppsägningen måste ske inom en månad från den i meddelandet angivna betalningsdagen. Lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid är tillämplig även på denna tidsfrist. Hyresvärden måste alltså säga upp hyresavtalet senast den dag som genom sitt tal i månaden motsvarar den dag från vilken tidräkningen börjas. Finns inte någon motsvarande dag i en månad måste uppsägningen ske senast sista dagen i månaden. I de fall slutdagen infaller på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton får uppsägningen ske nästa vardag. Om det i ett meddelande anges att den 26 april 1991 är sista betalningsdag måste alltså uppsägningen ske senast måndagen den 27 maj samma år.

Hyresvärden har således en månad på sig att utnyttja sin rätt att säga upp hyresavtalet. Tanken bakom detta är att det inte under någon längre tid bör råda ovisshet om hyresgästen får bo kvar eller inte.

För att hyresvärden alltid skall hinna med att inom månadsfristen säga upp ett hyresavtal måste detta kunna ske på ett enkelt sätt. Paragrafen innehåller bl.a. därför att uppsägningen anses ha skett när den skickats i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress enligt 9 § andra stycket. Denna bestämmelse är också rimlig med hänsyn till att det är fråga om en reglering av en förpliktelse enligt ett avtal, nämligen hyresgästens skyldighet att betala hyra. En hyresgäst har alltså att räkna med åtgärder om han inte betalar hyran i rätt tid. Till det kommer att avhysningsfrågan – om den är tvistig – alltid blir föremål för handläggning vid hyresnämnden där ett medlingsförfarande finns. Hyresgästen kommer då att delges en kallelse till ett sammanträde. Hyresnämnden har också möjlighet att med stöd av en ventilregel (13 kap. 6 §) låta hyresgästen bo kvar. Även om hyresvärden väljer den summariska processen kommer en delgivning med hyresgästen att ske.

Andra stycket

Socialnämnden ges här en ny möjlighet att förhindra att hyresgäster förlorar sina bostäder. Motivet till bestämmelsen har angetts i allmänmotiveringen.

Enligt bestämmelsen kan socialnämnden skriftligen åta sig betalningsansvaret för den förfallna hyran. Vad det är frågan om är att socialnämnden gentemot hyresvärden utfäster sig att betala hyran. En sådan utfästelse medför naturligtvis ingen förändring i fråga om hyresgästens skyldighet att betala hyran till hyresvärden.

Det räcker alltså med att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran. Således är andra stycket tillämpligt även om socialnämnden inte åtar sig ansvar för den upplupna räntan på hyresfordran. En annan sak är att socialnämnden genom åtagandet försätter sig i en gäldenärposition gentemot hyresvärden. Och åtagandet gäller en fordran som är förfallen till be-

talning i enlighet med en i hyreskontraktet och alltså i förväg bestämd förfallodag. Det sagda torde medföra att socialnämnden är skyldig att betala dröjsmålsränta enligt räntelagen från den dag åtagandet gjordes till dess att hyran betalas.

Tanken bakom bestämmelsen är bl.a. att hyresvärden inte skall kunna vidta ytterligare åtgärder när han har en solvent motpart att hålla sig till. Frågan om socialnämnden genom den till hyresvärden översända handlingen verkligen har åtagit sig betalningsansvaret för den förfallna hyran bör bedömas mot den bakgrunden.

Socialnämnden har en tidsfrist att beakta, nämligen den enligt meddelandet till hyresgästen. Frågan om när den tidsfristen löper ut har behandlats tidigare.

Enligt bestämmelsen kan socialnämnden skriftligen meddela hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran. Bestämmelsen skall tillämpas så att detta skall anses ha skett redan när socialnämnden skickar meddelandet till hyresvärden.

Här följer ett exempel på ett meddelande från en socialnämnd till en hyresvärd.

MEDDELANDE

1991-10-31

Till hyresvärden
Bengt Bengtsson
Hyresvärdsgatan 1
111 11 Hyresstad

Hyresgästen Nils Nilsson – boende under adress Hyresgästgatan 1,
111 11 Hyresstad – har inte betalat hyran för oktober 1991 på
3 000 kr.

Socialnämnden i Hyresstad åtar sig betalningsansvaret för den hyran.

För socialnämndens räkning

Karl Karlsson
socialsekreterare vid socialnämnden i Hyresstad
Socialgatan 1
111 11 Hyresstad

5 och 6 kap.

Dessa kapitel innehåller regler om bostadslägenheters standard och hinder i hyresrätten. 5 kap. innehåller nya regler om åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist. Dessa kommenteras under resp. paragraf. Bestämmelserna i övrigt motsvarar i det närmaste 9-18 §§ i den nuvarande hyreslagen. Detta regelsystem anses allmänt svåröverskådligt och komplicerat. Enligt vår mening beror detta i stor utsträckning på att reglerna innehåller ett otal olika tidslokutioner. Vi har därför i görligaste mån rensat bort onödiga sådana konstruktioner och i allt väsentligt knutit regelsystemet till förhållanden endera vid tillträdet eller efter tillträdet och vidare under hyrestiden. Tillträdesbegreppet legaldefinieras i 5 kap. 1 § såsom den tidpunkt då hyresgästen får tillträda lägenheten. Därmed avses den avtalade tillträdestidpunkten eventuellt supplerad av de utfyllande bestämmelserna i 3 kap. 2 §. Vid reglernas tillämpning saknar det således betydelse när det faktiska tillträdet ägt rum.

Vi har strävat efter att byta ut ordet skick när ordet står ensamt utan någon bestämning. I dessa sammanhang använder vi i stället ordet "standard". Vi har emellertid behållit uttryck som "befintligt skick", "avtalat skick" m.fl. som är allmänt vedertagna. Sådana uttryck förekommer i bl.a. 5 kap. 6 § och 6 kap. 5 §. Någon betydelseförändring genom bytet av skick mot standard är inte avsedd. Begreppen god boendestandard och lämplig standard har tillkommit av lagtekniska skäl och innebär inte någon saklig ändring i reglerna om lägenhetens brukbarhet. Brukbarhetskravet är således även framdeles avsett att vara olika för olika typer av lägenheter. Kraven på en fritidsbostad är därvid t.ex. lägre än kraven på en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Vårt förslag skiljer sig från de nuvarande reglerna i så hänseende att förslaget inte uttryckligen anger att hyresvärden är skyldig att tillhandahålla resp. upprätthålla en högre standard än vad som följer av hyreslagen, i den mån detta är avtalat mellan honom och hyresgästen. Anledningen till detta är att vi inte velat belasta hyreslagen med den självklara regeln att avtal skall hållas även i hyresförhållanden. Någon ändring av gällande rätt är självfallet inte avsedd. I 5 kap. 11 § har vi i språkligt hänseende förenklat regeln om inte färdigställda lägenheter genom att det låta det vara underförstått att lägenheten inte var färdig när avtalet ingicks. Vi vill betona att den ändrade lydelsen inte innebär någon saklig ändring.

I syfte att öka regelsystemets överskådlighet innehåller 5 kap. 2 § och 6 kap. 4 § sammanställningar över de sanktioner som hyresgästen kan använda sig av då lägenheten har standardbrister. Paragraferna saknar mot svarighet i den nuvarande hyreslagen och har endast upplysningsvärde.

Som nämndes inledningsvis har vi förenklat regelsystemet genom att rensa bort onödiga tidslokutioner. Detta har i några hänseenden medfört smärre betydelseändringar som i praktiken torde sakna intresse. Vi vill dock särskilt

peka på den sakliga ändringen i 5 kap. 3 § som motsvarar 10 § i den nuvarande hyreslagen. Enligt det sistnämnda lagrummet förfaller hyresavtalet om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Vårt förslag innebär att hyresavtalet upphör att gälla först på tillträdesdagen.

Ändringen motiveras av att vi inte vill bryta den logiska systematik som reglerna i övrigt bygger på. Vi är dessutom övertygade om att ändringen är av ringa praktisk betydelse. Det torde nämligen höra till sällsyntheterna att hyresavtal ingås långt före tillträdesdatum. Vi utgår dessutom från att vare sig hyresvärdar eller hyresgäster har något intresse av att låta ett hyresavtal beträffande en förstörd lägenhet gälla längre än nödvändigt.

9 § Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall avhjälpa sådan brist i standarden som avses i 4 § första stycket (åtgärdsföreläggande). Detta gäller under förutsättning att standardbristen utgör hinder och men i hyresgästens rätt att använda lägenheten.

I föreläggandet skall det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet.

Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Paragrafen är ny. Den innebär att åtgärdsföreläggande kan utverkas även för avhjälpande av s.k. ursprungliga brister. Motiven för att införa bestämmelsen har angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 8.1).

Första stycket

I första stycket regleras under vilka förutsättningar hyresnämnden kan meddela åtgärdsföreläggande för brister som uppkommit före hyresgästens tillträde av lägenheten. Av bestämmelsens utformning framgår att ett föreläggande endast kan komma i fråga om bristen innebär hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt. Denna lydelse utesluter att en ansökan om åtgärdsföreläggande kan ges in till hyresnämnden innan tillträde har skett.

De materiella förutsättningarna för att åtgärdsföreläggande skall kunna utfärdas är desamma som gäller för skador som uppkommit efter tillträdet. Således gäller samma krav på att skadan skall vara till förfång vid hyresgästens användande av lägenheten och bestämmelsen kan inte brukas i syfte att höja standarden på lägenheten. Mot bakgrund av kravet på att skadorna skall ha uppkommit före tillträdet behövs det inte någon bestämmelse om konsekvenserna av att hyresgästen är ansvarig för skadan.

Andra och tredje styckena

Paragrafens andra och tredje stycke motsvarar, med viss språklig justering, de två sista meningarna i 16 § andra stycket i den nuvarande hyreslagen. Styckenas lydelse är identisk med motsvarande bestämmelser i 6 kap. lagförslaget. Vi har valt denna teknik för att undvika hänvisningar framåt i lagtexten. Anledningen till att bestämmelsen skrivits ut också i 6 kap. är att reglerna om åtgärdsföreläggande i det kapitlet torde vara de regler som främst kommer till användning i praktiken. Mot den bakgrunden anser vi det vara mest tillfredsställande att institutet åtgärdsföreläggande får en fullständig reglering även i 6 kap.

10 § Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som har lagfart eller som senast sökt lagfart.

Har fastigheten överlåtits eller överläts den sedan ansökan gjorts, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med anspråk på äganderätt.

Paragrafen motsvarar, med viss språklig bearbetning, de tre sista styckena i 16 § hyreslagen. Den har samma lydelse som motsvarande bestämmelse i 6 kap. lagförslaget av samma skäl som nämnts under föregående paragraf.

7 kap.

Kapitlet innehåller regler som i olika hänseenden berör hyresgästernas användning av bostadslägenheter. Därvid regleras i ett sammanhang såväl hyresgästernas rättigheter som skyldigheter i detta avseende samt även vad som kan hända om de inte uppfyller sina åligganden. Vårt förslag medför vissa sakliga ändringar som kommenteras särskilt under resp. paragraf. Även den språkliga bearbetningen föranleder vissa kommentarer som redovisas nedan. Övriga bestämmelser har endast ändrats redaktionellt, vilket inte föranleder några särskilda kommentarer.

I 7 kap. 8 § har det inom hyresrätten vedertagna begreppet "sundhet, ordning och skick" ändrats till sundhet, ordning och gott skick. Denna ändring bör göra regeln mer lättbegriplig. Någon saklig ändring är inte avsedd.

Bestämmelserna i 6, 14 och 22 §§ saknar motsvarigheter i den nuvarande hyreslagen och har endast upplysningsvärde. Bestämmelserna syftar till att klargöra att hyresgästers misskötsamhet kan leda till att hyresavtalet inte förlängs även om hyresvärden inte säger upp avtalet i förtid på grund av förverkande. Detta förhållande är ägnat att framkalla huvudbry och vi anser därför

att det finns skäl att lämna upplysning om hyresvärdens möjligheter att vid en förlängningstvist vid hyresnämnden åberopa såväl förverkandet som misskötsamhet i ett vidare perspektiv.

20 § första stycket har sin motsvarighet i 25 § andra stycket i den nuvarande hyreslagen. Vårt förslag innebär den ändringen att förbudet för hyresgästen att införa föremål som är behäftade med ohyra nu uttryckligen omfattar även de gemensamma utrymmena.

8 § Hyresgästen är skyldig att när han använder lägenheten se till att andra boende inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars avsevärt försämra deras bostadsmiljö. Hyresgästen är dessutom skyldig att iaktta allt som fordras för att i annat avseende bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Hyresgästen skall noggrant se till att detta också iakttas av andra som bor i lägenheten, av hans gäster, av sådana som utför arbete för hans räkning i lägenheten eller av andra som han låter vara där, om de inte bara är där tillfälligt.

Hyreslagen tillförs enligt förslaget en särskild reglering om störningar i boendet. Bestämmelsen i första stycket om hyresgästens skyldigheter när han använder lägenheten har ändrats i enlighet med det. I en ny första mening föreskrivs således att hyresgästen skall se till att andra boende inte utsätts för störningar. Den närmare innebörden av det kommenteras under 9 §.

I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella. När det gäller förhållandet mellan å ena sidan bestämmelsen om bevarande av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (jämför 25 § första stycket nuvarande hyreslagen) och å andra sidan regleringen om störningar i boendet kan följande sägas.

Regeln i den nuvarande hyreslagen om bevarande av ordning, sundhet och skick behålls därför att det kan inträffa situationer som reglerna om störningar i boendet inte kan tillämpas på. Som ett exempel kan nämnas att en hyresgästs klandervärda beteende drabbar, inte andra boende, utan hyresvärdens anställda. Reglerna om störningar i boendet kommer emellertid oftast att kunna tillämpas. Eftersom det är meningen att dessa regler då också skall tillämpas kommer de att få betydligt större betydelse än bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick. Regeln om att hyresgästen skall se till att andra boende inte utsätts för störningar har därför placerats först i paragrafen. I första stycket andra meningen har formuleringen "i annat avseende" använts för att klargöra att bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick inte är tillämplig när det förekommer störningar i boendet.

9 § Hyresrätten är förverkad, om lägenheten används på ett sådant sätt att andra boende utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars avsevärt försämra deras bostadsmiljö.

I fall som avses i första stycket skall hyresvärden först uppmana den hyresgäst som är ansvarig för störningarna att se till att störningarna omedelbart upphör. Har hyresvärden därefter fog för att anta att rättelse inte sker, skall han underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Fortsätter störningarna när tre veckor gått från det att socialnämnden fick del av underrättelsen, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Är störningarna av särskilt allvarlig art eller omfattning, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart utan någon föregående begäran om rättelse. En kopia av uppsägningen skall skickas till socialnämnden.

Bestämmelserna i 9 och 10 §§ är nya och behandlar när hyresrätten förverkas på grund av störningar i boendet. Tankarna bakom bestämmelserna har berörts i allmänmotiveringen (avsnitt 3).

Första stycket

Paragrafen behandlar störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars avsevärt försämra bostadsmiljön. Bestämmelsen har delvis sin förebild i hälsoskyddsföreskrifterna. Det finns därför anledning att något ytterligare beröra dessa föreskrifter.

I hälsoskyddsförordningen (1983:616) finns en bestämmelse om att den som brukar en bostadslägenhet skall se till att sanitär olägenhet inte åsamkas t.ex. närboende genom orenlighet, störande ljud eller annan störning. I hälsoskyddslagen anges att i den lagen avses med sanitär olägenhet en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Begreppet sanitär olägenhet infördes i den svenska hälsovårdslagstiftningen år 1919. Med begreppet avsåg man att få ett samlande uttryck för alla sådana störningar som inte kunde godtas från allmän hygienisk synpunkt. I förarbetena till 1982 års hälsoskyddslag (NJA II 1982 s. 331 f) angavs att en störning, för att kunna betecknas som sanitär olägenhet, bör kunna vara skadlig i antingen fysiskt eller psykiskt hänseende på en människas hälsotillstånd. Vidare framfördes följande.

Det har ansetts lämpligt att i den nya lagen ta in en definition av begreppet sanitär olägenhet eftersom bestämmelserna i lagen baseras på detta begrepp. Definitionen ansluter i huvudsak till den som finns i förarbetena till gällande hälsovårdsstadga. Definitionen avser alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa.

Av definitionen framgår att inte alla störningar som kan vara skadliga för en människas hälsa skall betraktas som sanitär olägenhet. Störningar som är ringa eller enbart tillfälliga faller utanför definitionen.

Frågan om huruvida en störning skall anses vara ringa eller ej är beroende av hur människor i allmänhet uppfattar störningen. Härvidlag kan det finnas betydande skillnader mellan olika människor. Många

människor lider av överkänslighetsreaktioner. Störningar som ger upphov till sådana reaktioner hos många människor kan betraktas som sanitär olägenhet. Ett hänsynstagande till människor som är något känsligare än "normalt" skall alltså göras vid bedömningen av vad som är sanitär olägenhet.

Vidare skall helt tillfälliga störningar inte räknas som sanitär olägenhet. Detta innebär att en störning måste ha en viss varaktighet för att anses som sanitär olägenhet. Hit räknas förutom fasta störningar även regelbundna störningar samt störningar som återkommer vid flera tillfällen om än inte med någon regelbundenhet.

Tanken är att bestämmelsen om störningar i boendet skall tillämpas på i stort sett samma sätt som hälsoskyddsföreskrifterna.

Hälsoskyddsbegreppet sanitär olägenhet avser alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa. Det är emellertid ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus att vissa lindriga störningar ibland förekommer, men likväl kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Som ett exempel kan tas att lekande barn i en lägenhet kan störa sömnen för en hyresgäst i en grannlägenhet som har nattarbete. Det kan tänkas att bullret från barnleken leder till sömnrubbingar som kan medföra viss hälsorisk. Eftersom sådana störningar trots allt måste accepteras skall den nu behandlade paragrafen inte vara tillämplig på alla former av störningar som kan vara skadliga i antingen fysiskt eller psykiskt hänseende på en boendes hälsa.

I hälsoskyddslagen finns en bestämmelse (6 §) om att de åtgärder som **skäligen kan krävas** skall sättas in mot varje störning som förorsakar sanitär olägenhet. Detta medför att sanitära olägenheter ibland får accepteras. Regleringen på hälsoskyddets område överensstämmer alltså ganska väl med vad som bör gälla i fråga om störningar i boendet.

Bedömningen av om en sanitär olägenhet får accepteras blir enligt förarbetena till hälsoskyddslagen (NJA II 1982 s. 337) beroende av en intresseavvägning. Å ena sidan skall man beakta nyttan av den verksamhet som ger upphov till den sanitära olägenheten, kostnaderna för att undanröja störningarna och den ekonomiska verkan i övrigt av att ingripa. Å andra sidan skall man väga in den olägenhet som störningen kan ha på människors hälsa.

Den nu beskrivna intresseavvägningen kan naturligtvis inte tillämpas för att avgöra vilka störningar i boendet som måste accepteras. Stöd för den bedömningen får i stället sökas i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus skall behöva tåla. Någon särskild hänsyn till människor som är något känsligare än normalt kan följaktligen inte tas. Det finns knappast heller utrymme för att ta särskild hänsyn till att nattarbetande kan behöva sova på dagen. Av det sagda följer också att det inte finns anledning att undanta ringa störningar från paragrafens tillämpningsområde.

En hyresvärd har i de allra flesta fall rätt att säga upp hyresavtalt att upphöra omedelbart bara om hyresgästen är ansvarig för upprepade störningar.

Det saknas därför behov av att undanta tillfälliga störningar från paragrafens tillämpningsområde.

Paragrafen behandlar även störningar som avsevärt försämrar bostadsmiljön.

Härigenom betonas vikten av att de som bor i ett flerfamiljshus skall ha en god bostadsmiljö. Den allmänna uppfattningen om vad en boende får lov att tåla i form av störningar blir även här av betydelse. Detta kommer till uttryck i lagen genom kravet på att bostadsmiljön skall ha försämrats **avsevärt**. Enligt vår mening har störningar avsevärt försämrat bostadsmiljön om de medför att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt. Denne måste alltså ha möjlighet att t.ex. sova på natten.

I allmänhet torde störningar som innebär hälsorisker också innefatta en avsevärd försämring av bostadsmiljön och vice versa. Det kan emellertid inte uteslutas att situationer kan uppkomma när endast ett av de båda nyssnämnda rekvisiten är tillämpligt. Vidare kan det framhållas att det senare rekvisitet – bostadsmiljön – också är ägnat att något påverka tolkningen av det förstnämnda rekvisitet – hälsorisken.

Bestämmelsen gäller när en boende utsätts för störningar. I de allra flesta fall torde den störde vara en bostadshyresgäst. Den särskilda regleringen avser emellertid även andra boende i flerfamiljshus, t.ex. en hyresvärd eller personer som hör till hyresgästens hushåll. Däremot gäller den inte om den störde är en lokalhyresgäst.

Enligt bestämmelsen är hyresrätten förverkad om lägenheten används på ett visst sätt. Bestämmelsen skall alltså tillämpas även när störningarna kommer från den, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits (jämför 42 § första stycket 5 nuvarande hyreslagen). Detsamma gäller om hyresgästen eller den, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, inte håller den tillsyn som anges i bestämmelsen i 8 § andra stycket.

Andra stycket

Hyresvärden är skyldig att agera om han känner till att störningar förekommer. Han skall då enligt paragrafens andra stycke uppmana hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör. Om hyresgästen följer uppmaningen löper han ingen risk att förlora sin bostad.

I 18 kap. 3 § (63 § nuvarande hyreslagen) finns föreskrifter om hur en uppmaning till hyresgästen kan skickas. Hyresvärden anses enligt den bestämmelsen ha lämnat meddelandet när det sänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden en uppgift om adress dit meddelanden skall sändas anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

I paragrafen används uttrycket "den hyresgäst som är ansvarig för störningarna". Det kan upprepas att en hyresgäst till en början naturligtvis är ansvarig för de störningar han själv förorsakat. Han kan enligt 8 § andra stycket vara ansvarig också för störningar som förorsakats av andra personer. Det gäller dem som hör till hans hushåll eller gästar honom. Vidare har hyresgästen ett ansvar för personer som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Hyresgästen måste hålla noggrann tillsyn över hur nämnda personer uppträder och använder hans lägenhet. Hyresgästen är också ansvarig när den, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, stör eller inte håller den tillsyn som anges i 8 § andra stycket.

Bestämmelsen reglerar också vad som skall ske om störningarna fortsätter. Hyresvärden är i sådana fall skyldig att agera.

Hyresvärden skall enligt bestämmelsen underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Här kopplas alltså socialnämnden in. Tanken bakom det är att nämnden skall kunna vidta åtgärder som medför att störningarna upphör. Även om detta visar sig inte vara möjligt är det av värde att socialnämnden får vetskap om att en hyresgäst riskerar att förlora sin bostad. Nämndens medverkan kan nämligen behövas för att lösa hyresgästens bostadsproblem.

De allra flesta störningar torde till följd av bostadsföretagens insatser upphöra innan det blir aktuellt att koppla in socialnämnden. Vi vill framhålla att förhållandena, när socialnämnden kopplas in, många gånger kan kräva ett mycket snabbt ingripande från nämndens sida. Denna har enligt bestämmelsen tre veckor på sig att agera. Det är, såsom sagts i allmänmotiveringen, naturligt att nämndens ansträngningar fortsätter även efter treveckorsfristen.

När socialnämnden fått en underrättelse bör den alltså bedriva ett aktivt arbete under den tid fristen löper. Nämndens första åtgärd bör vara att försöka etablera kontakt med den hyresgäst som påstås störa. Denna åtgärd måste vidtas skyndsamt. Om nämnden väljer att skriva ett brev till hyresgästen kan ett svar inte avvaktas under någon längre tid. Det torde vara att föredra att nämnden tar personlig kontakt med hyresgästen.

Genom att socialnämnden kopplas in bör störningsproblem i större utsträckning än för närvarande kunna lösas utan att ett rättsligt förfarande behöver inledas.

Hyresvärdens underrättelse till socialnämnden skall innehålla uppgift om att en viss hyresgäst är ansvarig för störningar i boendet. Hyresgästens namn och den lägenhet det är fråga om bör naturligtvis anges.

Någon regel om hur underrättelsen skall överbringas till socialnämnden finns inte. Det kan alltså ske på vilket ändamålsenligt sätt som helst. Eftersom en hyresvärd vid en prövning i efterhand kan behöva styrka att socialnämnden underrättats ligger det i hans intresse att dokumentera åtgärden.

Det bör redan nu nämnas att det vid en rättslig prövning inte skall krävas att hyresvärden styrker att fortsatta störningar gav honom anledning att underrätta socialnämnden. Denna fråga kommer närmare att beröras i det följande.

Fortsätter störningarna när tre veckor gått från det att socialnämnden fick del av underrättelsen, är hyresrätten förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Treveckorsfristen skall alltså räknas från den dag socialnämnden fick del av underrättelsen. Då tid skall räknas efter vecka är slutdagen, enligt lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid, den dag som genom sitt namn i veckan motsvarar den från vilken tidsräkningen började. Om socialnämnden fick del av underrättelsen en tisdag går alltså fristen ut kl. 24.00 på tisdagen tre veckor senare.

Lagen om beräkning av lagstadgad tid innehåller även den s.k. söndagsregeln. Om den tid, då en åtgärd enligt lag senast skall vidtas, infaller på bl.a. en söndag får åtgärden enligt regeln vidtas nästa vardag. Söndagsregeln är inte tillämplig när det gäller att bedöma om störningarna fortsatt efter treveckorsfristen. Vad det är frågan om är ju inte att en åtgärd enligt lag skall vidtas senast en viss dag utan om störningar har förekommit vid en viss tid. Socialnämnden har visserligen tre veckor på sig för att vidta åtgärder. I lagen föreskrivs emellertid inte att socialnämnden senast en viss tid skall vidta en åtgärd.

Det är viktigt att klargöra vad en hyresvärd måste styrka för att få bifall till ett yrkande om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad. I den delen vill vi framhålla följande.

I ett störningsärende skall det naturligtvis styrkas att störningar förekom före uppmaningen till hyresgästen. Hyresvärden måste också styrka att störningarna fortsatt efter den treveckorsperiod socialnämnden haft att agera.

Hyresvärden skall underrätta socialnämnden i de fall hyresgästen inte vidtar rättelse. Det kan inte vara rimligt att hyresvärden skall behöva styrka att det efter begäran om rättelse förekommit fortsatta störningar som givit honom anledning att underrätta socialnämnden. Det skulle nämligen kunna betyda att hyresvärden blev tvungen att bevisa att störningar förekommit under tre olika tidsperioder.

Enligt vår mening bör det av hyresvärden krävas att han visar att han hade fog för att underrätta socialnämnden. Det skall alltså normalt räcka med att hyresvärden fått en uppgift, t.ex. från en boende, om att den hyresgäst som uppmanats att se till att störningar upphör, fortsatt att vara störande. Hyresvärdens bedömning kan naturligtvis också grundas på egna iakttagelser. Om det i något fall skulle framkomma att en hyresvärd medvetet i strid med lagen kopplat in socialnämnden trots att den störande hyresgästen vidtagit rättelse brister det dock i en förutsättning för hyresvärdens rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Tredje stycket

När störningarna är av särskilt allvarlig art eller omfattning skall hyresvärden direkt kunna säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. I dessa fall behöver hyresvärden inte först uppmana hyresgästen att vidta rättelse. Det krävs inte heller att socialnämnden underrättas före uppsägningen. En kopia av denna skall dock skickas till nämnden.

Det bör betonas att bestämmelsen i tredje stycket är en utpräglad undantagsregel. För de allra flesta fall av störningar i boendet skall förfarandet enligt andra stycket tillämpas. Tanken bakom undantagsregeln är att det i vissa mycket grava störningsfall inte bör förflyta någon ytterligare tid innan hyresvärden kan göra en uppsägning. Bestämmelsen är således tillkommen av hänsyn till de boende som blir störda.

Det blir alltså hyresvärden som på detta stadium får bedöma om störningarna är av särskilt allvarlig art eller omfattning. Denna bedömning bör göras med försiktighet. I tveksamma fall bör hyresavtalet inte sägas upp utan hyresvärden bör i stället välja att uppmana hyresgästen att vidta rättelse. Detta gäller inte minst därför att en rättslig prövning i efterhand, t.ex. på grund av bevisproblem, kan mynna ut i att hyresvärden borde ha uppmanat hyresgästen att vidta rättelse. Följden av det blir ju att hyresvärden inte anses ha haft rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Det är framförallt i två situationer som undantagsregeln kan bli tillämplig. Gemensamt för dessa är alltså att störningarna i sig motiverar att hyresvärden direkt bör få säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Till en början finns det således situationer där det helt enkelt inte passar att ha en bestämmelse om att hyresvärden skall uppmana hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör. Här tänker vi på sådana fall när en hyresgäst gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet. Ett exempel kan vara mordbrand. Ett annat kan vara att våld eller hot om våld riktas mot den som påtalat störningar i boendet.

De andra situationerna vi tänker på är sådana där det framstår som uppenbart att en begäran om rättelse skulle vara utan verkan. Här är det alltså inte frågan om att det inte passar med en rättelseanmaning. I stället är det så att en rättelseanmaning inte är en adekvat åtgärd med hänsyn till de grava störningarna.

Vid bedömningen av om undantagsregeln är tillämplig i de senast nämnda situationerna bör hänsyn tas till samtliga störningar som förekommit. Det måste vara fråga om störningar som kan betecknas som helt outhärdliga för de närboende. Särskilt omfattande störningar torde förekomma när en hyresgäst inte klarar av ett eget boende. Det kan vara fråga om kvalificerat drogmissbruk eller psykisk sjukdom eller liknande problem. Störningar som består i att våld eller hot om våld riktas mot en boende kan vara av särskilt allvarlig art.

I de fall hyresavtalet sägs upp utan att socialnämnden underrättats skall en kopia av uppsägningen skickas till nämnden. Såsom tidigare har nämnts finns det även på detta stadium anledning för socialnämnden att agera. I de särskilt allvarliga fall av störningar i boendet som nu behandlas kan det vara så att hyresgästen inte klarar av ett eget boende i flerfamiljshus. Det kan då finnas skäl för socialnämnden att medan förfarandet i hyresnämnden pågår överväga vilket annat boende som kan vara lämpligt för hyresgästen.

I bestämmelsen anges inte när hyresvärden skall skicka kopian till socialnämnden. Det är självfallet så att det bör ske i samband med uppsägningen; lämpligen samma dag. Om det vid handläggningen av ett störningsärende vid hyresnämnden visar sig att hyresvärden inte skickat kopian till socialnämnden är det lämpligt att hyresnämnden agerar för att socialnämnden skall få kännedom om uppsägningen.

10 § Skickas en uppsägning enligt 9 § i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress, anses den ha skett när brevet avlämnas för postbefordran.

Bestämmelsen behandlar uppsägningen av hyresavtalet. Hyresvärdens uppsägning kan innehålla att hyresgästen skall flytta omedelbart eller en viss angiven dag.

Eftersom det i princip är fråga om avtalsenliga förpliktelser bör uppsägningen få ske på ett enkelt sätt. En tvistig fråga om avhysning kommer dessutom alltid att handläggas vid hyresnämnden. Denna delger parterna där en kallelse till ett sammanträde inför nämnden. Vi föreslår därför att en uppsägning skall anses ha skett när ett rekommenderat brev avlämnas för postbefordran.

I fråga om vad som är hyresgästens vanliga adress hänvisar vi till vad som sagts under 9 §.

8 kap.

Detta kapitel innehåller regler om hyresvärdens rättigheter att få tillträde till bostadslägenheter och vad som gäller då han förvägras detta tillträde. 7 § är en upplysningsbestämmelse efter samma mönster som 7 kap. 6, 14 och 22 §§. För närmare uppgifter om bestämmelsens innebörd hänvisas till specialmotiveringen till dessa bestämmelser. Övriga ändringar är av redaktionell art.

9 kap.

Kapitlet behandlar andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet. Det reglerar i ett sammanhang andrahandsuthyrning och vederlagslös upplåtelse av hela lägen-

heten, upplåtelse av del av lägenheten samt vilka sanktioner som är tänkbara om hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter i dessa avseenden. Vårt förslag innebär en saklig ändring som kommenteras i det följande. Såvitt gäller innebörden av upplysningsbestämmelsen i 6 § hänvisas till specialmotiveringen till 7 kap. 6, 14 och 22 §§. Övriga ändringar är redaktionella.

2 § En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Paragrafen motsvarar 40 § nuvarande hyreslagen.

Första stycket

För att en hyresgäst enligt nuvarande regler skall få tillstånd till andrahandsuthyrning krävs att han under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet. Ändringen består i att detta krav har slopats. Skälen för ändringen har angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 6).

Med lagändringen vill vi främst åstadkomma att tillstånd till andrahandsuthyrning skall kunna ges till en hyresgäst som avser att ingå äktenskap eller inleda ett samboförhållande. Tillämpningen av lagen i dessa och andra fall underlättas genom att man inte behöver bedöma om hyresgästen i fråga faktiskt kan använda lägenheten under någon viss tid.

I allmänmotiveringen har vi särskilt behandlat vissa situationer när hyresgästen vill hyra ut i andra hand. Frågor om andrahandsuthyrning kan naturligtvis uppkomma även i andra fall, t.ex. när en hyresgäst frivilligt tar ett arbete på annan ort. Den lagändring vi föreslår kan komma att få betydelse även för sådana fall. Såvitt vi kan bedöma är detta inte någon nackdel. Det får överlämnas åt rättstillämpningen att ta ställning till vilken betydelse lagändringen bör få för andra fall av andrahandsuthyrning än dem som vi särskilt har berört.

Det finns skäl att här något närmare beröra de fall när en hyresgäst vill hyra ut i andra hand till följd av att han eller hon avser att inleda ett sammanboende med någon.

I allmänmotiveringen har vi anfört att tillstånd till andrahandsuthyrning bör ges i vissa situationer; nämligen vid ingående av äktenskap eller inledande av samboförhållanden eller homosexuella samboförhållanden. Enligt vår mening är det bara vid sådant sammanboende som tillstånd skall ges. Den som avser att inleda ett sammanboende med t.ex. en kamrat eller en släkting kan således knappast anses ha beaktansvärda skäl för tillstånd till andrahandsuthyrning.

Oftast torde det vara ungdomar som har behov av andrahandsuthyrning i de nu diskuterade situationerna. Hyresgästens ålder bör emellertid i princip inte ges någon betydelse vid bedömningen. Detsamma gäller vilken erfarenhet

hyresgästen må ha av äktenskap eller samboförhållanden. Tillstånd bör ges även i det fall hyresgästen vill sammanbo med en tidigare make/maka eller sambo.

Den som avser att inleda ett sammanboende med någon bör alltså anses ha beaktansvärda skäl för att få tillstånd att hyra ut i andra hand. Situationen blir en annan om hyresgästen vill fortsätta ett sammanboende. Detta måste anses vara fallet om hyresgästen sedan någon tid bor tillsammans med sin dåvarande eller blivande make/maka eller sambo och återoppar sammanboende med den personen som skäl för tillstånd till andrahandsuthyrning. I detta läge får större hänsyn tas till hyresvärdens intresse och därmed också det allmänna intresset av att så många hyresgäster som möjligt har förstahandskontrakt.

I hyreslagen finns en bestämmelse om att vad som där föreskrivs om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden (1 kap. 8 §; 1 § fjärde stycket nuvarande hyreslagen). Det betyder att hyreslagens regler om sambor gjorts tillämpliga bara på sådana samboförhållanden som omfattas av lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem (se prop. 1986/87:86 s. 87 samt prop. 1986/87:1 s. 252 f). Vi anser att det är naturligt att anlägga i huvudsak motsvarande synsätt i de nu diskuterade fallen av andrahandsuthyrning. En skillnad är dock att det vid andrahandsuthyrning blir fråga om att bedöma hyresgästens avsikter. Det är naturligtvis så att en hyresgäst kan ha för avsikt att inleda ett samboförhållande, även om ett sådant måhända kan anses föreligga först sedan sammanboendet pågått en tid.

Vad nu sagts om samboförhållanden bör äga motsvarande tillämpning på homosexuella förhållanden. Tillstånd till andrahandsuthyrning bör alltså bara komma i fråga om de homosexuella samborna är ogifta. Såsom framförs i förarbetena till lagen (1987:813) om homosexuella sambor har man, vid bedömningen av om ett homosexuellt förhållande föreligger, att beakta samma slags omständigheter som när man skall ta ställning till om en kvinna och en man lever i ett äktenskapsliknande förhållande (prop. 1986/87:124 s. 48).

Andra stycket

Den nuvarande föreskriften innehåller att ett tillstånd **kan** begränsas till viss tid. Enligt förslaget **skall** tillståndet begränsas till viss tid. Skälen för ändringen har angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 6).

En effekt av ändringen blir att man får till stånd en omprövning av skälen för andrahandsuthyrning. Det ligger i sakens natur att den som haft tillstånd till andrahandsuthyrning under exempelvis ett år måste återropa starka skäl för att få tillstånd till fortsatt andrahandsuthyrning. Saken kan också uttryckas så att det allmänna bostadspolitiska intresset av att så många bostadshyresgäster

som möjligt har förstahandskontrakt får allt större betydelse i det enskilda fallet ju längre tid en andrahandsuthyrning har pågått.

10 kap.

Kapitlet innehåller bestämmelser om hyresvärdens och hyresgästens möjligheter att få hyran och andra hyresvillkor prövade av hyresnämnden. Regelkomplexet motsvarar 2 § tredje stycket och 53–55 a §§ i den nuvarande hyreslagen. Den förstnämnda bestämmelsen har på grund av sitt sakliga innehåll placerats i detta kapitel. Så när som på den nedan berörda bestämmelsen i 11 § har endast redaktionella ändringar vidtagits. I 1 § undantas vissa bostadslägenheter från kapitlets tillämpningsområde. Vi har konstruerat regeln så att det inte uttryckligen framgår att hyresvärdens och hyresgästens åstadkomma ändrade hyresvillkor på frivillighetens väg. Anledningen till detta är att vi inte velat belasta bestämmelsen med denna självklarhet. Bestämmelsen uttrycker självfallet ingen inskränkning av avtalsfriheten i detta avseende. Vad som sagts nu gäller även 4 §.

11 § Skall hyresgästen betala högre hyra för förfluten tid än som skulle ha betalats förut, skall han på det retroaktiva beloppet betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med tidigare hyra. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan hyreshöjningen blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd beviljas med betalningen av det retroaktiva beloppet och ränta som avses i föregående stycke. Om anstånd beviljas, får det bestämmas att ränta till förfalldagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Bestämmelsen motsvarar 55 a § femte och sjätte stycket nuvarande hyreslagen.

Som vi framfört under 4 kap. 9 § innehåller förslaget ingen specialregel om när hyresrätten förverkas vid bristande betalning av retroaktiv hyra. Bestämmelsen om det (55 a § fjärde stycket nuvarande hyreslagen) har alltså slopats. I övrigt är ändringarna i paragrafen redaktionella.

11 kap.

Kapitlet innehåller regler om återbetalning av hyra för vissa bostadslägenheter. Det motsvarar 55 b § i den nuvarande hyreslagen och har endast ändrats i sak när det gäller den nedan behandlade bestämmelsen i 4 § andra meningen. Vi har använt uttrycket överhyra för att lättare kunna beskriva vilken typ av hyra det är fråga om.

4 § Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart.

I paragrafen har lagts till en ny andra mening. I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

Bestämmelserna om återbetalning av hyra vid andrahandsuthyrning m.m. (55 b § nuvarande hyreslagen) har gällt sedan den 1 juli 1988. Som framgår av 3 § andra stycket kan nämnden i ett ärende om återbetalning av överhyra också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen. Detta beslut gäller inte förrän det vunnit laga kraft (32 § nämndlagen).

Vi har erfarit att denna ordning kan medföra omotiverade nackdelar för hyresgästen. Denne kan nämligen bli tvungen att på nytt vända sig till hyresnämnden för att få tillbaka vad han betalat för mycket i hyra under tiden fram till dess nämndens första beslut vinner laga kraft.

Vi föreslår mot denna bakgrund att hyresnämnden ges möjlighet att besluta om omedelbar verkställighet. Det blir då möjligt att åstadkomma att beslutet om hyran för den fortsatta uthyrningen blir direkt gällande. Att beslutet kan verkställas följer av bestämmelserna i utsökningsbalken (3 kap. 1 § första stycket 6, 9 § och 20 § första stycket).

Bestämmelserna i 10 kap. handlar om ändring av hyran och andra hyresvillkor. Enligt en bestämmelse (10 kap. 10 §) får hyresnämnden, när det finns **särskilda** skäl, bestämma att ett beslut om villkorsändring skall gälla omedelbart. Hyresnämnden får enligt den nu behandlade paragrafen besluta om omedelbar verkställighet när det finns skäl till det. Eftersom det ofta torde finnas anledning att meddela ett sådant beslut har vi ansett att det inte bör krävas att det finns särskilda skäl.

12 kap.

Kapitlet innehåller bestämmelser om överlåtelse av hyresrätten till bostadslägenheter. Det reglerar hyresgästens möjligheter att med eller utan hyresvärdens tillstånd överföra hyresrätten till någon annan och rättsförhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen vid överlåtelse. Här finns dessutom straff- och förverkandebestämmelser. Vårt förslag innebär i vissa delar sakliga ändringar. Dessa kommenteras under resp. paragraf.

Bestämmelsen i 5 § motsvarar 65 § andra stycket i den nuvarande hyreslagen. Vi har ansett att det i straffbestämmelsen för överlåtelsefallet räcker med att räkna upp två exempel på omständigheter som kan göra ett brott grovt. Någon ändring i sak är därvid inte avsedd. I 14 § finns en upplysningsbestämmelse av samma slag som 7 kap. 6, 14 och 22 §§, varför vi hänvisar till specialmotiveringen till dessa regler. Övriga bestämmelser har bara ändrats redaktionellt.

8 § Om hyresgästen vill överlåta hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få en annan bostad, kan han få hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig nackdel för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

Första och andra styckena gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av hyresvärdens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten under hela tiden som hyresgästen hyrt den innehafts med bostadsrätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Paragrafen motsvarar 35 § första och andra styckena i den nuvarande hyreslagen. Genom en ändring i andra stycket har treårsspärren tagits bort. Skälen för detta har angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 7.1). I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

Andra stycket

Den nuvarande hyreslagen innehåller en treårsspärr, dvs. en regel om bostadshyresgäster som sedan mindre än tre år innehar en tillbytt lägenhet och åter vill byta bostad. I dessa fall måste det finnas synnerliga skäl för att hyresnämnden skall ge tillstånd till bytet. Som framförts i allmänmotiveringen föreslår vi att treårsspärren slopas. Andra stycket har ändrats i enlighet med det.

Lagändringen berör bara de bostadshyresgäster som sedan mindre än tre år innehar en tillbytt lägenhet och åter vill byta bostad. Det kommer inte längre att krävas att det finns synnerliga skäl för att hyresnämnden skall ge tillstånd till ett sådant byte. I stället får hyresnämnden ta ställning till om hyresgästen enligt huvudregeln har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet.

En fråga som kan uppkomma är vilken betydelse det bör ha att en hyresgäst efter kort tid vill byta bostad på nytt. Som vi framfört i allmänmotiveringen anser vi att den tid som en hyresgäst har innehaft en tillbytt lägenhet ibland bör ges en viss betydelse vid bedömningen av om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet.

Vi tänker då särskilt på sådana fall där hyresgästen inte har flyttat in i den lägenhet han vill lämna eller bara bott där mycket kort tid, t.ex. någon månad. Sådana omständigheter bör enligt vår mening tala till hyresgästens nackdel när det gäller att avgöra om han har beaktansvärda skäl att byta bostad på nytt. Det bör i detta sammanhang sägas att det överhuvudtaget finns ett starkt intresse av att stävja missbruk av bytesrätten.

Vi anser således att det för en hyresgäst, som innehaft en tillbytt lägenhet bara en kortare tid, bör krävas något starkare skäl än annars för att beaktansvärda skäl för ett byte skall föreligga. Som en riktpunkt kan anges att denna strängare bedömning bör tillämpas om innehavstiden understiger ett år. För att beaktansvärda skäl för ett byte skall föreligga bör det i sådana fall normalt krävas att hyresgästen har behov av att byta lägenheten till följd av förändringar i sin familje- eller arbetssituation. Vidare bör det i princip krävas att hyresgästen har flyttat in i den lägenhet han vill lämna. I annat fall bör han inte anses ha beaktansvärda skäl för ett nytt byte.

11 § Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär för honom för tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.

Den nya hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden. Vid ett lägenhetsbyte svarar dock den nya hyresgästen för sådana skyldigheter endast om

1. han och hyresvärden i en särskilt upprättad handling kommit överens om det,
2. avtalet avser hyresskulder som inte överstiger ett belopp som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen, och
3. överlåtaren är ansvarig för hyresskulden.

Paragrafen motsvarar 38 § nuvarande hyreslagen. Bestämmelsen i andra stycket andra meningen är ny. I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

Andra stycket

Den nya bestämmelsen i andra meningen har berörts i allmänmotiveringen (avsnitt 7.2). Bestämmelsen gäller lägenhetsbyten. Därmed avses de fall som behandlas i 8 §, dvs. när en hyresgäst överlåter hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få annan bostad.

I bestämmelsen finns i tre punkter krav på ett avtal mellan hyresvärden och den nya hyresgästen. Samtliga krav måste vara uppfyllda för att den nya hyresgästen skall vara ansvarig för gamla skulder.

Till en början krävs således att hyresvärden och den nya hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om betalningsansvaret. Här finns alltså ett krav på skriftlighet. Hur parterna betecknar den upprättade handlingen spelar ingen roll. Det viktiga är att det av handlingen framgår att hyresgästen tar på sig ett betalningsansvar. Det räcker också med att hyresgästen har skrivit under handlingen. En möjlighet är att hyresgästen undertecknar ett skuldebrev.

Handlingen skall vara särskilt upprättad. Det betyder att ett åtagande från hyresgästens sida inte gäller om det tagits in i hyreskontraktet.

Ett ytterligare krav är att hyresgästens ansvar bara får gälla hyresskulder. Därmed avses förfallna hyresbelopp, men inte den ränta som kan vara upplupen på sådana fordringar.

Betalningsansvaret för den nya hyresgästen får inte vara hur stort som helst, utan som mest gälla ett belopp som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen. Dessa tre månadshyror skall användas bara för att räkna fram det maximala belopp som den nya hyresgästen kan bli ansvarig för. Det behöver alltså inte vara just dessa hyror som utgör hyresskulden.

Det bör inte vara svårt att räkna ut det högsta beloppet som betalningsansvaret kan uppgå till. Här följer två exempel.

Den 1 oktober 1991 höjs månadshyran för en bostadslägenhet – från att tidigare under året ha varit 3 000 kr. – till 3 500 kr. Hyresgästen A överlåter den 25 november 1991 hyresrätten till lägenheten för att genom byte få annan bostad. Det visar sig att A lämnat hyresskulder efter sig. Hyresvärden och den nya hyresgästen B avtalar om skulderna. – B kan då aldrig bli skyldig att stå för gamla hyresskulder som uppgår till ett högre belopp än det som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen eller $(3\ 000+3\ 000+3\ 500=)$ 9 500 kr.

Hyresgästen C betalar hyran för sin bostadslägenhet kvartalsvis i förskott. Hyran för det tredje kvartalet 1991 är 9 000 kr. och höjs därefter – alltså per den 1 oktober – till 10 500 kr. Den 25 november 1991 överlåter C hyresrätten till lägenheten. Det visar sig att det finns gamla hyresskulder som C är ansvarig för. Hyresvärden och den nya hyresgästen D avtalar om skulderna. – D kan då aldrig bli skyldig att stå för gamla hyresskulder som uppgår till ett högre belopp än det som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen eller $(3\ 000+3\ 000+3\ 500=)$ 9 500 kr.

I det fall den nya hyresgästen påtagit sig betalningsansvar för hyresskulder som uppgår till ett belopp som överstiger det tillåtna är han inte bunden av det. Detta betyder naturligtvis inte att hyresgästen helt slipper ansvar för gamla hyresskulder, utan bara att ansvaret inskränks till det belopp lagen medger.

Avtalet mellan hyresvärden och den nya hyresgästen får slutligen inte avse andra hyresskulder än sådana som den gamla hyresgästen är ansvarig för. Därmed avses i första hand obetalda hyror för den tid den gamla hyresgästen innehade hyresrätten till lägenheten. Den gamla hyresgästen kan därutöver till följd av ett sådant avtal som paragrafen behandlar ha ett ansvar för hyresskulder. Även sådana skulder kan omfattas av ett avtal mellan hyresvärden och den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte.

Här bör också strykas under att den fråga som regleras av bestämmelsen i andra meningen är om den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig

för gamla förpliktelser. Bestämmelsen ger alltså inte svaret på frågan om en hyresgäst alls har rätt att överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet i syfte att genom byte få en annan bostad.

Hyresvärden kan visserligen i ett ärende om lägenhetsbyte som skäl mot att tillstånd ges till bytet åberopa att den som bytt till sig lägenheten vägrat att ingå ett lagenligt avtal om ansvar för gamla hyresskulder. Hyresnämnden får då ta ställning till vilken betydelse det skall ha för tillståndsfrågan.

Situationen blir emellertid en helt annan om hyresvärden i ärendet om lägenhetsbyte invänder att han begärt att hyresgästen skall avhysas eftersom hyresrätten på grund av bristande hyresbetalning är förverkad. Hyresnämnden, som enligt förslaget skall pröva avhysningsfrågan, måste då först pröva om hyresrätten är förverkad. Det bör nämligen först klargöras om hyresgästen hade någon hyresrätt att överlåta.

Om den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte tar på sig ansvar för gamla hyresskulder finns det all anledning att tro att han också betalar skulderna. Hyresvärden har också möjlighet att först sedan betalningen skett samtycka till överlåtelsen av hyresrätten. Det kan emellertid någon gång förekomma att den nya hyresgästen inte betalar i enlighet med ett lagenligt avtal om gamla hyresskulder. Tänkbart är också att hyresvärden i ett sådant fall gått med på lägenhetsbytet eller att hyresnämnden lämnat tillstånd till det. Den nye hyresgästen kan då inte, vilket framgår av bestämmelsen i 4 kap. 8 §, avhysas på grund av hyresskulden. I stället får hyresvärden vidta vanliga åtgärder för att få ut sin fordran. Vi tycker att detta är en rimlig ordning eftersom den nya hyresgästen ju inte brustit när det gäller att betala den löpande hyran.

Här kan också tilläggas att den nya hyresgästen riskerar att få betala dröjsmålsränta om han inte infriar sitt åtagande. Det finns t.ex. inget som hindrar att hyresvärden och den nya hyresgästen också avtalar om när hyresgästen skall betala de gamla hyresskulderna. I ett sådant fall blir hyresgästen skyldig att betala dröjsmålsränta enligt räntelagen om han inte infriar avtalet i rätt tid.

13 kap.

Kapitlet behandlar vissa frågor om förverkande av hyresrätten till bostadslägenheter. Vårt förslag medför till viss del sakliga ändringar. Dessa redovisas särskilt under resp. paragraf. Reglerna i 2 och 3 §§ om hyresvärdens möjligheter att få hyresrätten förverkad därför att hyresgästen åsidosatt en avtalsenlig skyldighet av synnerlig vikt för hyresvärden har endast ändrats redaktionellt. 1, 4 och 7 §§ saknar motsvarighet i den nuvarande hyreslagen och har bara upplysningsvärde.

I 1 § redovisas för överskådlighetens skull en sammanställning över de bestämmelser i hyreslagen som kan föranleda hyresrättens förverkande.

4 § är utformad efter samma mönster som 7 kap. 6, 14 och 22 §§ och närmare uppgifter om dess innebörd finns i specialmotiveringen till dessa bestämmelser. I 7 § lämnas information om att hyresgästens make eller sambo under vissa förhållanden kan ha rätt till förlängning av hyresavtalet även om hyresvärden sagt upp hyresavtalet i förtid på grund av förverkande.

5 § Är hyresrätten förverkad enligt någon av hyreslagens bestämmelser och flyttar inte hyresgästen frivilligt sedan hyresvärden sagt upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, kan hyresvärden hos hyresnämnden ansöka om att hyresgästen åläggs att flytta (avhysning).

Frågan om avhysning får också prövas av kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Första stycket

Av bestämmelsen framgår att det är hyresnämnden som skall pröva frågor om avhysning av en bostadshyresgäst på grund av att hyresrätten är förverkad. Skälen för detta har vi angett i allmänmotiveringen (avsnitt 10.4).

Hyresnämnden är alltså behörig att pröva ett yrkande om avhysning när grunden för yrkandet är att hyresrätten har förverkats. Det kan emellertid tänkas att en hyresvärd yrkar avhysning på en annan grund. Han kan t.ex. åberopa att en bostadshyresgäst, som saknar besittningsskydd, bor kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång. Sådana avhysningsyrkanden skall alltså prövas av tingsrätt.

Det är naturligtvis av vikt att hyresnämnden ser till att det finns ett tillfredsställande underlag för bedömningen av om hyresvärden hade rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Nämnden bör alltså utöva en aktiv materiell processledning med avseende på om de i hyreslagen angivna förutsättningarna för förverkande av hyresrätt är uppfyllda. Att hyresnämnden i vissa situationer skall beakta den s.k. ventilregeln framgår av 6 §.

Andra stycket

Den summariska processen regleras i lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Enligt den lagen kan något verkställbart avgörande inte meddelas om svaranden bestrider sökandens anspråk. Vi anser med hänsyn härtill att hyresvärden bör ha möjlighet att utnyttja den summariska processen. Därigenom kan hyresvärden i vissa fall – på samma sätt som i fråga om betalningsskyldighet för hyra – på ett snabbt, enkelt och billigt sätt få frågan om avhysning avgjord. Om hyresgästen bestrider en ansökan om betalningsföreläggande eller en ansökan om handräckning, kan hyresvärden begära att frågan överlämnas till hyresnämnden för prövning.

Det bör alltså vara möjligt för en hyresvärd att, i stället för att ansöka om avhysning vid hyresnämnden, ge in en ansökan om vanlig handräckning till

kronofogdemyndigheten för prövning enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

Om hyresvärden vill framställa både ett yrkande om avhysning och ett yrkande om betalning av hyra, kan han ansöka om betalningsföreläggande. Ett mål om betalningsföreläggande får nämligen innefatta en ansökan om vanlig handräckning, om yrkandena stöder sig på väsentligen samma grund (13 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Det betyder att i samma mål hos kronofogdemyndigheten kan prövas frågor om hyresgästen skall avhysas och om han är betalningsskyldighet för hyra. Det kan tilläggas att kronofogdemyndigheten, om det blir aktuellt, skall överlämna hela målet mot hyresgästen till hyresnämnden. Detta berörs närmare i specialmotivering- en till lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

Lagen om betalningsföreläggande och handräckning får inte utan vidare tillämpas om saken på grund av en särskild föreskrift skall prövas av någon annan myndighet än tingsrätt. Det krävs i sådana fall att det finns bestämmelser som medger en prövning enligt lagen (5 § första meningen lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Genom bestämmelsen i paragrafens andra stycke åstadkoms alltså att frågor om avhysning kan prövas av kronofogdemyndigheten enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Det bör tilläggas att detta medför att vad som i den lagen sägs om tingsrätt i stället skall gälla hyresnämnden (5 § andra meningen lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Om hyresgästen motsätter sig ett yrkande om avhysning skall alltså kronofogdemyndigheten på hyresvärdens begäran överlämna målet, inte till en tingsrätt, utan till en hyresnämnd. Motsvarande gäller om hyresgästen ansöker om återvinning mot ett utslag på avhysning.

Om hyresvärden hos kronofogdemyndigheten begär avhysning på grund av att hyresrätten har förverkats är han skyldig att närmare utveckla grunden för sitt yrkande (14 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Kronofogdemyndigheten skall bevaka att hyresvärden har följt de formkrav som gäller för uppsägningen av hyresavtalet (se prop. 1989/90:85 s. 100).

Vi har föreslagit nya regler om när hyresrätten förverkas till följd av bristande hyresbetalning eller störningar i boendet. Beträffande kronofogdemyndighetens kontroll när hyresvärden i dessa situationer begär avhysning kan följande sägas.

När det gäller bristande hyresbetalning måste hyresvärden till kronofogdemyndigheten ge in kopior av påminnelsen enligt 4 kap. 9 §, meddelandet till hyresgästen och socialnämnden enligt 4 kap. 11 § samt uppsägningen. Kronofogdemyndigheten skall kontrollera att dessa handlingar uppfyller lagens föreskrifter. Det bör upprepas att bedömningen av om handlingarna kan godtas eller inte bör ske utifrån ändamålet med de krav lagen ställer på handlingarna. Ett formalistiskt synsätt bör alltså undvikas.

Kronofogdemyndigheten skall också bevaka att meddelandet till hyresgästen skickats till denne inom tre månader från den dag då hyran förföll till betalning (4 kap. 10 §) samt att uppsägningen skett inom en månad från den i meddelandet angivna betalningsdagen (4 kap. 12 §).

Kronofogdemyndigheten skall däremot inte kontrollera om ventilregeln i 6 § är tillämplig. Om en hyresgäst hos myndigheten åberopar ventilregeln bör det normalt tolkas som ett bestridande av ansökan om avhysning.

När hyresvärden åberopar störningar i boendet bör hyresvärden till kronofogdemyndigheten ge in kopior av det s.k. varningsbrevet och uncerrättelsen till socialnämnden enligt 7 kap. 9 § andra stycket samt uppägningen. Kronofogden skall kontrollera att handlingarna uppfyller lagens föreskrifter. Kontrollen skall också omfatta att socialnämnden fått tre veckor på sig att agera innan hyresvärden sade upp hyresgästen.

En hyresvärd kan också åberopa att han med stöd av bestämmelsen i 7 kap. 9 § tredje stycket direkt har sagt upp hyresgästen. I sådana fall skall kronofogdemyndigheten granska uppsägningen.

6 § Om hyresrätten enligt 4 kap. 8 § första stycket hyreslagen har förverkats på grund av bristande hyresbetalning skall hyresnämnden besluta om avhysning, om inte

1. endast en liten del av den förfallna hyran var obetald när betahing enligt meddelandet från hyresvärden senast skulle ske,
2. försummelsen att betala hyran beror på sjukdom eller liknande omständighet,
3. hyresgästen vidtagit rimliga åtgärder för att genom någon aman betala hyran, eller
4. det finns synnerliga skäl att låta hyresgästen bo kvar i lägenheten.

Har inte den förfallna hyran betalats när hyresnämnden avgör ärendet, skall beslut om avhysning meddelas.

Första stycket

Paragrafen innehåller ventilregeln, dvs. en särskild bestämmelse fråga om avhysning när hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning. Beslut om avhysning får enligt ventilregeln inte meddelas i vissa fall. Tanken bakom ventilregeln är, såsom har angetts i allmänmotiveringen (arsnitt 2.3), att en hyresgäst inte skall förlora sin bostad på grund av försummeber som är av ringa betydelse eller kan sägas vara ursäktliga. Det torde vara mycket ovanligt att betalningsförsummelsen kan sägas ha den karaktären när det gått så långt att hyresrätten är förverkad. Ventilregeln är alltså en utpräglad undantagsregel.

Ventilregeln innehåller att hyresnämnden inte får förordna om avhysning om endast en liten del av hyran kvarstod obetald när tidsfristen enligt meddelandet till hyresgästen gick ut. Vi anser att en hyresgäst som endast är i

dröjsmål med ungefär en tiondel av hyran bör ha en möjlighet att under ytterligare en tid betala det som resterar utan att behöva riskera avhysning.

Enligt ventilregeln bör vidare avhysningsbeslut inte meddelas när hyresgästens försummelse framstår som ursäktlig. I denna del tar ventilregeln således sikte på de omständigheter som dröjsmålet har berott på. Ett dröjsmål med att betala hyra kan naturligtvis bero på omständigheter av olika slag. Såsom närmare utvecklas i det följande är det bara vissa oförutsedda omständigheter som skall kunna beaktas. Det måste därvid naturligtvis krävas att det står klart att dröjsmålet har berott på sådana omständigheter.

Det måste förutsättas att en hyresgäst känner till vilken hyra han har att betala och när det skall ske. Hyresgästen bör självklart göra allt han kan för att betala hyran. Det kan emellertid inträffa att hyran inte betalas trots att hyresgästen har gjort vad som rimligen kan krävas av honom. I något fall kan det också vara så att hyran inte har betalats inom tidsfristerna i det första och andra steget och att omständigheterna är sådana att hyresgästen inte rimligen bör svara för det.

En sådan omständighet kan vara att hyresgästen drabbats av sjukdom. Om hyresgästen till följd av sjukdom eller annan liknande omständighet varit ur stånd att själv betala hyran eller att ge någon annan i uppdrag att göra det, bör beslut om avhysning inte kunna meddelas. Även om hyresgästen i och för sig hade kunnat se till att hyran betalades kan det till följd av t.ex. sjukdom framstå som ursäktligt att hyran inte betalades. Inte heller i sådana fall får avhysningsbeslut meddelas.

En hyresgäst kan också ge någon annan i uppdrag att betala hyran. Om den som fått uppdraget inte betalar i tid torde hyresgästen, sedan han fått påminnelsen eller meddelandet från hyresvärden, kunna betala hyran inom de tidsfrister som anges i dessa handlingar. I något fall kan det emellertid tänkas att en hyresgäst, trots att hyran inte har betalats enligt meddelandet, har gjort vad som rimligen kan begäras av honom. Det kan gälla en hyresgäst som har varit borta från lägenheten under en tid och därför rent faktiskt inte har tagit del av påminnelsen eller meddelandet. En hyresgäst kan också ha tagit del av handlingarna och därefter ha vidtagit adekvata åtgärder för att genom någon annan få hyran betald. Även i ett sådant fall kan det finnas utrymme för att tillämpa ventilregeln till hyresgästens fördel. Det måste emellertid krävas att hyresgästen har valt sin uppdragstagare med omsorg. En hyresgäst bör kunna utgå ifrån att t.ex. en socialnämnd fullgör ett sådant uppdrag.

Det går inte att nu förutse alla fall där hyresgästens försummelse är av ringa betydelse eller kan sägas vara ursäktlig. Ventilregeln innehåller därför att beslut om avhysning inte får meddelas om det finns synnerliga skäl att låta hyresgästen behålla lägenheten. För att en hyresgäst med framgång skall kunna åberopa denna regel måste han ha gjort vad som rimligen kan begäras för att fullgöra sin skyldighet att betala hyra.

Andra stycket

Skälen för denna bestämmelse har närmare angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 2.3).

Bestämmelsen anknyter till ventilregeln. Enligt den skall beslut om avhysning inte meddelas i vissa fall, även om hyran inte har betalats i enlighet med meddelandet till hyresgästen. Den nu behandlade bestämmelsen innebär att beslut om avhysning trots allt skall meddelas i sådana fall om hela den förfallna hyran inte har betalats när hyresnämnden avgör ärendet. Detta kan åskådliggöras med följande exempel.

En hyresgäst är i dröjsmål med betalningen av en viss hyra. Hyresvärden skickar både en påminnelse och ett meddelande till hyresgästen. Inom tidsfristen enligt meddelandet betalas större delen av hyran. När sista betalningsdagen enligt meddelandet passerat är en del av den förfallna hyran alltså obetald och hyresvärden säger upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Hyresvärden ansöker därefter om avhysning hos hyresnämnden. Under handläggningen hos hyresnämnden betalas inte den återstående delen av hyran. – Den nu aktuella bestämmelsen innebär att hyresnämnden, även om den anser att det bara är en liten del av hyran som inte är betald, skall förordna om avhysning. Man kan säga att bestämmelsen har ett slags stupstockskaraktär; vilka omständigheterna än är måste **hela** den förfallna hyran ha betalats innan hyresnämnden avgör ärendet, annars blir det beslut om avhysning.

Socialnämnden har enligt 4 kap. 12 § en viss tid på sig att skriftligen meddela hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för den förfallna hyran. Om en socialnämnd gör detta efter tidsfristen har det ingen betydelse för den nu behandlade bestämmelsen. Enligt den är ju det avgörande om hyran faktiskt har betalats när hyresnämnden avgör ärendet. Det betyder också att ventilregeln inte är tillämplig om hyresgästen deponerar hyresbelopp sedan hyresrätten förverkats. Inte heller i detta fall kan nämligen hyran anses ha betalats. Och bestämmelsen i 4 kap. 19 § om deposition har inget relevans i den aktuella situationen. En annan sak är att det vid sammanträdet i hyresnämnden bör lämnas upplysning om ventilregelns innehåll till en hyresgäst som på ett sent stadium har deponerat hyresbelopp.

14 kap.

Kapitlet innehåller regler som på olika sätt har samband med att ett bostadshyresavtal sägs upp eller med en begäran att flytta. Därvid regleras förfarandet, uppsägningstidens längd och formen för uppsägningen och begäran att flytta. Dessutom finns här regler om när lägenheten skall lämnas och vad som gäller i de fall hyresgästen övergett lägenheten eller då egendom lämnats kvar i lägenheten. Slutligen innehåller kapitlet också bestämmelser om möjlighe-

terna att säga upp ett hyresavtal vid utmätning och konkurs. Vårt förslag innebär vissa sakliga ändringar som kommenteras nedan under resp. paragraf. I övrigt har endast redaktionella ändringar vidtagits.

I den nu gällande hyreslagen finns en bestämmelse som går ut på att uppsägningen är giltig om hyresgästen flyttat senast vid hyrestidens utgång (49 § första stycket nuvarande hyreslagen). Den bestämmelsen återfinns inte i 3 §. Enligt vår mening är nämligen bestämmelsen överflödig eftersom hyresgästens åtgärd att flytta sedan han blivit uppsagd inte kan uppfattas på något annat sätt än som att han godtar uppsägningen. Vi vill i det sammanhanget erinra om att allmänna regler inte hindrar någon som skyddas av tvingande lag att i en sådan här situation ge efter på sin rätt. Det förhållandet att vi tagit bort bestämmelsen skall alltså inte uppfattas som någon ändring av den gällande ordningen. Det nu sagda gäller självfallet även bestämmelserna om begäran att flytta (15–16 §§; 49 § andra och tredje styckena nuvarande hyreslagen).

Här bör slutligen nämnas de särskilda uppsägningsregler som gäller när hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning eller störningar i boendet (4 kap. 12 § första stycket resp. 7 kap. 10 §). Enligt vår mening är det rimligt att hyresvärden i sådana fall kan skicka uppsägningen i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress. En upplysning om dessa uppsägningsbestämmelser har tagits in i 12 § tredje stycket andra meningen.

8 § Sägs hyresavtalet upp på grund av förverkande, upphör det att gälla omedelbart om uppsägningen innehåller besked om att den sker med omedelbar verkan. Ett hyresavtal upphör dock inte att gälla om hyresnämnden med stöd av 13 kap. 6 § hyreslagen avslår en begäran om avhysning.

Bestämmelsen är hämtad från 6 § nuvarande hyreslagen. Ändringen i första meningen är redaktionell.

Beträffande ändringen i andra meningen kan följande sägas. Enligt den nuvarande hyreslagen kan en hyresgäst få tillbaka hyresrätten sedan den förverkats på grund av bristande betalning av hyra, nämligen om han betalar hyran inom viss kortare tid. Hyresavtalet upphör i sådana fall först sedan fristen för att få tillbaka hyresrätten löpt ut (6 § första stycket och 44 § nuvarande hyreslagen).

I vårt förslag finns ingen regel om att en hyresgäst kan få tillbaka en hyresrätt som är förverkad. Däremot innehåller förslaget den s.k. ventilregeln i 13 kap. 6 §. Ventilregeln är uppbyggd så att hyresnämnden under vissa förutsättningar inte får besluta om avhysning av hyresgästen trots att hyresrätten är förverkad. Vi vill åstadkomma att hyresavtalet inte upphör att gälla i dessa situationer. Detta är för övrigt nödvändigt eftersom vårt förslag inte innehåller någon regel som ger hyresgästen möjlighet att få tillbaka hyresrätten. Bestämmelsen i andra meningen om att ett hyresavtal inte upphör att

gälla om hyresnämnden med stöd av ventilregeln avslår en begäran om avhysning skall ses mot den bakgrunden.

Det finns inte någon slags preskriptionsregel om när hyresgästen måste komma med sitt påstående om att hyresrätten inte är förverkad. Det betyder att hyresgästen kan agera så att han vägrar att flytta och sedan i det rättsliga förfarandet vid kronofogdemyndigheten eller hyresnämnden kommer med ett påstående om att hyresrätten inte är förverkad. Först genom det rättsliga förfarandet blir det alltså i vissa fall klarlagt om hyresvärden på grund av förverkande hade rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart och alltså om hyresavtalet verkligen upphörde när uppsägningen gjordes. Detta hindrar naturligtvis inte att parterna redan vid uppsägningstillfället kan bedöma om hyresavtalet enligt huvudregeln i första meningen har upphört eller inte.

En liknande ordning åstadkoms genom bestämmelsen i andra meningen. Därvid bör framhållas att bedömningen enligt ventilregeln i princip grundas på omständigheter som är för handen redan vid uppsägningstillfället. Redan då kan alltså parterna i hyresförhållandet göra en bedömning av om ventilregeln alls kan vara tillämplig.

14 § En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att en hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas och en ansökan om avhysning vid hyresnämnd.

Bestämmelsen motsvarar 8 § femte stycket nuvarande hyreslagen.

Paragrafen har ändrats på så sätt att en ansökan till hyresnämnd om avhysning har jämförts med en ansökan till domstol. Bakgrunden till det är förslaget om att hyresnämnden skall pröva frågor om avhysning på grund av att hyresrätten förverkats. Vi föreslår nya regler om när hyresrätten förverkas till följd av bristande hyresbetalning eller störningar i boendet. Något behov av att för dessa fall göra ändring i paragrafen torde inte finnas, eftersom de nya reglerna innehåller särskilda bestämmelser om när uppsägning anses ha skett. Ändringen motiveras emellertid av att förslaget innebär att hyresnämnden skall pröva frågor om hyresrätten har förverkats också på andra grunder.

15 kap.

Kapitlet innehåller bestämmelser om bostadshyresgästers besittningsskydd. Dessutom regleras i vilka fall medhyresgäst och hyresgästens make eller sambo har rätt att få överta hyresavtalet och få det förlängt för egendel. Vårt förslag medför vissa sakliga ändringar som kommenteras under resp. paragraf. I övrigt har endast redaktionella ändringar vidtagits.

1 § Bestämmelserna om besittningsskydd i 2–15 §§ gäller, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör en del av hyresvärdens egen bostad, eller
3. hyresvärden utnyttjar sin rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart på grund av att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av bestämmelserna i 5–9 §§ om makes eller sambos rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del.

Bestämmelsen är hämtad från 45 § första stycket nuvarande hyreslagen. Ändringarna i paragrafen är redaktionella.

För närvarande finns i 45 § andra stycket bestämmelser om möjligheten att ingå avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet. Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 5.1) anser vi att de särskilda överenskommelserna om avstående från besittningsskydd bör slopas helt. Någon motsvarighet till den nuvarande bestämmelsen i 45 § andra stycket finns följaktligen inte i vårt lagförslag.

Det kan här tilläggas att en bostadshyresgäst som regel har rätt till förlängning av ett hyresavtal (15 kap. 2 §; 46 § första stycket nuvarande hyreslagen). Ett förbehåll i ett hyresavtal som strider mot den bestämmelsen är utan verkan mot hyresgästen (1 kap. 3 §; 1 § femte stycket nuvarande hyreslagen). Ett avståendeavtal som ingåtts trots att lagen saknar bestämmelser om sådana avtal kan alltså inte göras gällande mot hyresgästen med verkan att besittningsskyddet bryts.

2 § Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 14 kap. 2 § andra stycket 2 hyreslagen, begärt att hyresgästen skall flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad på annan grund än att hyresgästen inte har betalat hyran i rätt tid,
2. hyresgästen vid upprepade tillfällen inte har betalat hyran på förfalldagen och han därigenom har åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla lägenheten,
3. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,
4. huset skall rivras och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
5. huset skall genomgå en större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
6. lägenheten inte längre skall användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
7. genom avtalet hyrts ut en bostadsrättslägenhet eller en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och den som hyrt ut lägenheten har ett sådant intresse att förfoga över den att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. avtalet avser en lägenhet som i dess helhet hyrts ut i andra hand och den som hyrt ut lägenheten har ett sådant intresse att förfoga över den att hyresgästen skäligen bör flytta,

9. hyresförhållandet berott av en anställning som har upphört och det har varit fråga om en anställning i statlig eller kommunal verksamhet förenad med bostadstvång, anställning inom lantbruket eller annan anställning som är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare,

10. hyresförhållandet berott av annan tidigare anställning än som avses i 9 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

11. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Den nuvarande förlängningsbestämmelsen i hyreslagen (46 § första stycket) innehåller tio punkter. Paragrafen tillförs nu en ny punkt om bristande hyresbetalning. Den punkten har fått numret 2. Även punkten 8 om andrahandsuthyrning är ny. Till det kommer att de nuvarande punkterna (46 § första stycket 6 och 6 a) om uthyrning av lägenheter i en- och tvåfamiljshus resp. bostadsrättslägenheter har sammanförts till en punkt. Den har fått numret 7.

Ändringarna för alltså med sig att paragrafen kommer att innehålla elva punkter. Vidare får alla punkter utom den första nya nummer.

I paragrafen har både sakliga och redaktionella ändringar gjorts. I det följande berörs de sakliga ändringarna.

Första punkten

Vi har haft den uppfattningen att en hyresvärd, som vill påtala ett allvarligt kontraktsbrott i fråga om hyresbetalning, ska agera enligt det nya förfarandet i tre steg som vi föreslår. En fråga som uppkommer är om det ändå skall vara möjligt för en hyresvärd att i en förlängningstvist med framgång åberopa att hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning.

Till en början bör därvid nämnas vårt förslag om ett förfarande för avhysning i tre steg. En tanke bakom reglerna är att de olika stegen skall tas utan större tidsmellanrum. T.ex. gäller att hyresvärden, om hyresrätten är förverkad, inom en månad från den i meddelandet till hyresgästen angivna betalningsdagen får säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Denna tidsfrist gäller alltså inte för en uppsägning till hyrestidens utgång. Och även om tidsfristen gjordes tillämplig på en sådan uppsägning så tar det typiskt sett längre tid att få förverkandefrågan prövad i en förlängningstvist. Detta gäller särskilt bostadshyresavtal med lång hyres- eller uppsägningstid.

Det nya förfarandet i tre steg innehåller också den s.k. ventilregeln, som innebär att hyresgästen i vissa fall inte får avhysas trots att hyresrätten är förverkad. Ventilregeln är inte tillämplig i en förlängningstvist.

Det bör med hänsyn till det sagda inte vara möjligt att i en förlängningstvist åberopa att hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning. Förverkandefrågan skall prövas i det särskilda förfarandet som gäller i fråga om förverkandetvist på grund av bristande hyresbetalning. En annan sak är att försummelse att betala hyra kan ha betydelse som en besittningsskyddsbrytande grund (se andra punkten). Första punkten har ändrats i enlighet med det sagda.

Andra punkten

Bestämmelsen är ny. Såsom angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 2.4) vill vi behålla regeln om att upprepade betalningsförsummelse kan medföra att en bostadshyresgäst inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. Skälet till det är att en hyresgäst annars kan betala hyran mycket för sent vid många tillfällen utan att behöva riskera avhysning. Med hänsyn till att regeln om upprepade betalningsförsummelse är av stor vikt bör den införas som en ny punkt i bestämmelserna om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet.

Den nya bestämmelsen i andra punkten är alltså avsedd att tillämpas i de fall hyresgäster systematiskt betalar hyran för sent. Om en hyresgäst t.ex. vid upprepade tillfällen betalar hyran mot slutet av tidsfristen enligt meddelandet till honom bör han normalt inte ha rätt till förlängning av hyresavtalet.

Den nya bestämmelse vi föreslår är inte avsedda att medföra någon annan ändring av domstolspraxis på området än den som kan bli följd av de nya bestämmelserna om hyresrättens förverkande vid bristande hyresbetalning (4 kap. 8–12 §§). Frågan om en hyresvärd kan få hyresavtalet att upphöra med stöd av bestämmelsen om upprepade betalningsförsummelse måste nämligen bedömas mot bakgrund av förutsättningarna för att hyresvärden skall ha rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart. Även införandet av ventilregeln (13 kap. 6 §) kan få betydelse för bedömningen av en förlängningstvist.

Hyresvärdens agerande måste alltså beaktas vid en prövning enligt andra punkten. Vid en sådan prövning bör det således vara till nackdel för hyresvärden om han låtit bli att reagera när en hyresgäst är i dröjsmål med betalningen av hyran.

En socialnämnd kan enligt 4 kap. 12 § andra stycket skriftligen meddela hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för en viss förfallen hyra. Det kan gå en tid från det att ett sådant meddelande skickas till dess att hyran verkligen betalas. Detta dröjsmål med hyresbetalningen bör inte läggas hyresgästen till last vid en prövning enligt andra punkten. Här bör emellertid tilläggas att vi har utgått ifrån att socialnämnderna noggrant kommer att fullgöra sina åtaganden.

En hyresgäst kan enligt den nuvarande hyreslagen få tillbaka en hyresrätt som är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra. Bestämmelsen

om det (44 § första stycket nuvarande hyreslagen) innehåller att hyresgästen, om han får tillbaka hyresrätten, inte får skiljas från lägenheten på grund av dröjsmålet. En prövning enligt en annan bestämmelse i den nuvarande hyreslagen (46 § första stycket 2) kan emellertid leda till att hyresgästen förlorar sin bostad på grund av bl.a. sagda betalningsförsummelse. För en hyresgäst kan detta vara svårt att förstå.

Även med den reglering vi föreslår i 4 kap. 8–12 §§ finns det en risk för att hyresgästen blir överraskad av att hyresvärden kan åberopa bestämmelsen i 15 kap. 2 § 2. Det är därför lämpligt att hyresgästen informeras om den bestämmelsen. Det kan ske i påminnelsen eller i meddelandet till hyresgästen (4 kap. 9 resp. 11 §§). Vi anser att meddelandet bör innehålla en sådan information.

Det kan emellertid inte anses finnas tillräckliga skäl för att i lag ange att sagda handlingar skall innehålla en upplysning om bestämmelsen i 15 kap. 2 § 2. En sådan föreskrift torde också kunna undvaras eftersom hyresvärdarna har ett eget intresse av att ge hyresgästerna information om vikten av att betala hyran i rätt tid.

Sjunde punkten

Bestämmelserna om uthyrning av lägenheter i en- och tvåfamiljshus samt bostadsrättslägenheter (46 § första stycket 6 resp. 6 a nuvarande hyreslagen) har sammanförts till en punkt. Denna har fått numret 7.

I allmänmotiveringen (avsnitt 5.1) har korttidsuthyrningar behandlats. Vid sådana uthyrningar kan en klausul ange förutsättningarna för upplåtelsen. Det bör upprepas att sådana klausuler normalt bör få verkan fullt ut i en förlängningstvist.

Den nya punkten 7 behandlar bl.a. det fall att **genom** hyresavtalet hyrts ut en bostadsrättslägenhet. Av detta följer att bestämmelsen inte är tillämplig om hyresförhållandet tagit sin början innan lägenheten uppläts med bostadsrätt.

Punkten 7 är avsedd att tillämpas när bostadsrättshavaren eller ägaren av en- eller tvåfamiljshuset avser att bosätta sig i lägenheten, sälja egendomen eller annars har ett sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Om det är någon annan än bostadsrättshavaren eller husägaren som har hyrt ut lägenheten bör en annan punkt, t.ex. den nya punkten 8 om andrahandsuthyrning, tillämpas.

Det finns anledning att något beröra de vanligaste skälen till att en bostadsrättshavare eller husägare vill ha tillbaka sin lägenhet. Dessa skäl torde vara att bostadsrättshavaren eller husägaren avser att bosätta sig i lägenheten eller sälja egendomen.

Enligt vår mening skall hyresförhållandet i sådana fall, i vart fall på sikt, upphöra. Det kan någon gång förekomma att hyresavtalet saknar bestämmelser om att hyresförhållandet bara skulle pågå under en begränsad tid och att

hyresförhållandet varat under mycket lång tid. I ett sådant fall kan det vara rimligt att hyresgästen får en relativt lång tid på sig för att skaffa en ny bostad. Det kan då vara lämpligt att, i stället för att bifalla hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla samt medge hyresgästen uppskov med avflyttningen, förlänga hyresavtalet med förkortad hyres- och uppsägningstid. Därigenom uppnås nämligen den fördelen att omständigheter som inträffar under den tid hyresgästen har på sig för att skaffa en ny bostad kan beaktas vid en ny prövning. Det kan t.ex. gälla att hyresvärdens planer på bosättning eller försäljning ändras. Om det skulle förekomma att en hyresvärd lämnat oriktiga uppgifter finns också en möjlighet att det uppdragas. Det bör tilläggas att hyresnämnden i en förlängningstvist kan ändra hyresvillkoren bara om hyresvärden ansökt om det när han hänsköt tvisten till nämnden (15 kap. 13 §; 51 § första stycket nuvarande hyreslagen).

Om hyresavtalet varat under mycket lång tid och hyresnämnden har utnyttjat den nyss beskrivna möjligheten att förlänga hyresavtalet med förkortad hyres- och uppsägningstid kan det läget uppkomma att hyresvärden ånyo säger upp hyresgästen enligt den av hyresnämnden bestämda kortare uppsägningstiden. Är situationen då fortfarande den att hyresvärden faktiskt avser att bosätta sig i lägenheten eller avyttra den måste uppsägningen till sist godtas.

Normalt skall alltså hyresavtalet upphöra om bostadsrättshavaren eller husägaren avser att bosätta sig i lägenheten eller sälja egendomen. En annan sak är att förhållandena kan vara sådana att hyresgästen bör få uppskov med flyttningen enligt bestämmelserna om det (15 kap. 15 § andra stycket; 52 § nuvarande hyreslagen). Som framförts i allmänmotiveringen (avsnitt 5.1.5) bör emellertid uppskov inte medges när fråga är om korttidsuthyrning.

För att hyresavtalet skall upphöra bör det krävas att husägarens eller bostadsrättshavarens planer på bosättning eller försäljning har tagit en fast form. Det kan inte vara tillräckligt om t.ex. en husägare räknar med bosättning som en möjlighet bland flera.

Vad gäller andra typer av överlåtelser än försäljningar bör det liksom hittills från fall till fall bedömas om ägaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Detsamma gäller om det är någon annan än bostadsrättshavaren eller ägaren, t.ex. en honom närstående, som skall bosätta sig i lägenheten.

Åttonde punkten

Den nya punkten 8 har behandlats i allmänmotiveringen (avsnitt 5.1.5). Såsom där sagts anser vi att andrahandsuthyrning av kortvarig karaktär bör behandlas på samma sätt som korttidsuthyrning av bostadsrättslägenheter och lägenheter i en- och tvåfamiljshus.

Punkten gäller i de fall en lägenhet i dess helhet har hyrts ut i andra hand. Bestämmelsen tar främst sikte på andrahandsuthyrning av hyreslägenheter i flerfamiljshus. Vilken typ av hus lägenheten är belägen i spelar dock ingen roll för tillämpningen av punkten. Den är i och för sig även tillämplig på bostadsrättslägenheter.

Någon närmare beskrivning av vad som avses med andrahandsuthyrning torde inte behövas eftersom det i hyreslagen redan finns bestämmelser om uthyrning av lägenheter i andra hand (9 kap. 1–2 §§; 39–40 §§ nuvarande hyreslagen). Det typiska fallet är att en förstahandshyresgäst, dvs. den som ingått ett hyresavtal med fastighetsägaren, i sin tur hyr ut lägenheten. Punkten blir alltså tillämplig vid en förlängningstvist mellan å ena sidan förstahandshyresgästen/hyresvärden och å andra sidan andrahandshyresgästen.

Om lägenheten utgör en del av uthyrarens egen bostad har hyresgästen inte något besittningsskydd (15 kap. 1 § 2; 45 § första stycket 2 nuvarande hyreslagen). Den nya punkten gäller därför bara när lägenheten i dess helhet hyrts ut i andra hand.

Den bedömning som enligt punkten 8 skall göras är om den som hyrt ut har ett sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Utgångspunkten för bedömningen bör alltså vara att hyresförhållandet skall upplösas om förstahandshyresgästen/hyresvärden har ett befogat intresse att själv förfoga över lägenheten. Detta torde främst inträffa när förstahandshyresgästen skall bosätta sig i lägenheten. Om förstahandshyresgästen vill överlåta hyresrätten till lägenheten i syfte att genom byte få en annan bostad bör han också normalt anses ha ett befogat intresse av att förfoga över lägenheten.

Det kan inträffa att fastighetsägaren/hyresvärden inte samtyckt till andrahandsuthyrningen och att tillstånd till den inte heller lämnats av hyresnämnden. I sådana fall bör, i vart fall om fastighetsägaren uppmanat förstahandshyresgästen att vidta rättelse, andrahandshyresgästen inte få sitt hyresavtal förlängt.

Vi har erfarit att *kommuner hyr ut bostadslägenheter i andra hand till personer med missbruksproblem*, varvid hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Det torde inte förekomma att sådana uthyrningar pågår under någon längre tid. Ändamålet med uthyrningen kan vara att under en begränsad tid, t.ex. några månader, bereda bostad åt en person som genomgår en behandling i öppenvårdsform. Det blir då aldrig tal om att den som genomgår behandlingen skall få ett förstahandskontrakt till lägenheten. Tanken med en kommuns uthyrning i andra hand kan emellertid också vara att en person med missbruksproblem skall få ett förstahandskontrakt. Detta kan bli fallet om hyresgästen under en begränsad tid, t.ex. ett år, sköter sina åligganden såsom att betala hyran och låta bli att störa grannarna.

I de nu nämnda fallen kan det förekomma att kommunen vill att hyresgästen skall flytta. I de allra flesta fall torde detta inte föranleda någon förläng-

ningstvist. Om så ändå skulle ske bör hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet normalt bedömas enligt punkten 8.

Därvid bör kommunens uthyrning till personer som genomgår behandling i öppenvårdsform ses som en typisk korttidsuthyrning. Det betyder att avtalsklausuler som anger förutsättningarna för uthyrningen bör få verkan fullt ut i en förlängningstvist och att det alltså inte skall ha någon betydelse vilket behov hyresgästen kan ha av lägenheten eller en ersättningslägenhet.

Någon korttidsuthyrning kan det däremot inte sägas vara när avsikten med en andrahandsuthyrning är att hyresgästen efter en tid skall få ett förstahandskontrakt. Även i dessa fall bör emellertid enligt vår mening bedömningen utfalla till kommunens fördel om förutsättningarna för uthyrningen klart angivits i hyresavtalet. En annan ordning kan nämligen försvåra denna viktiga kommunala verksamhet.

Det kan alltså bli aktuellt att tillämpa punkten 8 beträffande en lägenhet som kommunen hyrt ut i andra hand till en person med missbruksproblem. Vid den bedömningen bör kommunen normalt anses ha ett sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Som tidigare nämnts torde emellertid de hyresgäster det är fråga om normalt flytta frivilligt. Med hänsyn till det sagda och med beaktande av vårt förslag om ett snabbare hyresnämnds förfarande bör den ifrågavarande kommunala verksamheten kunna fungera bra även om hyresgästen kan få sitt besittningsskydd prövat i efterhand.

Det kan någon gång inträffa att en förlängningstvist avser en lägenhet som inte vidare skall användas i kommunens verksamhet. I ett sådant fall blir generalklausulen i punkten 11 tillämplig. Vi anser att bedömningen enligt den punkten i princip bör utfalla på samma sätt som när lägenheten även fortsättningsvis skall användas i kommunens verksamhet.

Det bör beträffande kommuners andrahandsuthyrning tilläggas att det inte bör komma ifråga att ge en hyresgäst, som befunnits sakna rätt till förlängning av hyresavtalet, uppskov med avflyttningen.

Tionde punkten

Denna punkt motsvarar 46 § första stycket 9 nuvarande hyreslagen, vilken bestämmelse innehåller en hänvisning till punkten 7. Till följd av omnumreringen har en redaktionell ändring gjorts. Hänvisningen har således ändrats till att avse punkten 9.

12 § Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte avgjord när hyrestiden gått ut, har hyresgästen, om inte annat följer av ett beslut enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, rätt att bo kvar i lägenheten till dess att frågan är slutligt avgjord.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten efter det att hyrestiden gått ut skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess att hyresvillkoren för samma tid blivit slutligt bestämda.

Paragrafen motsvarar 50 § nuvarande hyreslagen. I första stycket har ett tillägg gjorts med anledning av den nya bestämmelsen i 13 a § andra stycket nämndlagen. I övrigt är ändringarna redaktionella.

Enligt bestämmelsen i 13 a § nämndlagen kan hyresnämnden förordna att ett flyttningsåläggande får verkställas omedelbart. Om ett sådant förordnande meddelas skall hyresgästen naturligtvis inte ha någon rätt att bo kvar efter den tidpunkt då lägenheten enligt flyttningsåläggandet skall lämnas.

Bostadsdomstolen kan, om hyresnämndens beslut överklagas, besluta om inhibition av verkställigheten. Om så sker har hyresgästen i enlighet med huvudregeln i den nu behandlade paragrafen rätt att bo kvar i lägenheten till dess förlängningsfrågan är slutligt avgjord.

16 kap.

Kapitlet innehåller, med undantag för reglerna om lokalhyresgästers besittningsskydd, samtliga bestämmelser i hyreslagen som gäller enbart för lokaler. Merparten av bestämmelserna består av hänvisningar till de regler som gäller för bostadslägenheter i olika hänseenden. I några fall har vi i stället valt att upprepa regeln i lokalavsnittet. Våra skäl för denna teknik har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 11). I övrigt kan anmärkas att lokalreglerna är uppbyggda efter samma metodik som använts för bostadsbestämmelserna. Vårt förslag medför vissa materiella ändringar som kommenteras under resp. paragraf. I övrigt har, bortsett från upplysningsregeln i 21 § första stycket, endast redaktionella ändringar vidtagits.

Vid utformningen av 6 § första stycket och 7 § har vi valt att låta det vara underförstått att hyresvärden är skyldig att tillhandahålla resp. upprätthålla en högre standard än vad som följer av hyreslagen om han och hyresgästen har träffat avtal om detta. Skälen för detta har berörts i anslutning till våra uttalanden om motsvarande bestämmelser i 5 och 6 kap. Någon ändring av gällande rätt är alltså inte avsedd. 21 § första stycket innehåller en sammanställning över de bestämmelser i hyreslagen som kan föranleda lokalhyresrättens förverkande. Bestämmelsen syftar till att öka lagens överskådlighet och har endast informativt värde.

Här bör slutligen nämnas de särskilda uppsägningsregler som gäller när lokalhyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning eller störningar i boendet (5 § första stycket jämförd med 4 kap. 12 § första stycket resp. 15 § första stycket jämförd med 7 kap. 10 §). Enligt vår mening är det rimligt att hyresvärden i sådana fall kan skicka uppsägningen i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress. En upplysning om dessa uppsäg-

ningsbestämmelser har tagits in i 14 kap. 12 § tredje stycket andra meningen. Vi har inte funnit någon anledning att upprepa denna upplysning i detta kapitel, särskilt som det av bestämmelsen i 26 § första stycket framgår att vad som gäller för bostadslägenheter enligt 14 kap. 12 § också gäller för lokaler.

5 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 4 kap. 6–7 §§, 8 § första stycket, 9 § första stycket första meningen och andra stycket, 10 §, 11 § första stycket första meningen och andra stycket, 12 § första stycket, 13 § och 15–20 §§ hyreslagen gäller också för lokaler. I stället för den i 4 kap. 11 § första stycket första meningen hyreslagen angivna tidsfristen på tre veckor gäller dock en tidsfrist på två veckor.

Om hyran för lokalen skall betalas i förskott för längre tid än en månad, gäller 4 kap. 8 § första stycket hyreslagen endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran efter månadens början eller, såvitt avser hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Första stycket

Paragrafen innehåller bl.a. regler om vad som kan hända om en lokalhyresgäst dröjer med hyresbetalningen. I allmänmotiveringen (avsnitt 2.5) har vi angett att dessa regler i huvudsak bör stämma överens med de om hyra för bostadslägenheter. Paragrafen innehåller till följd härav en rad hänvisningar. De bestämmelser som skall gälla för lokalhyresförhållanden har behandlats tidigare i specialmotiveringen. Det finns dock skäl att här beröra dem något ytterligare.

Om en lokalhyresgäst inte har betalat hyran när hyresbeloppet förfaller till betalning kan således hyresrätten förverkas och hyresvärden få rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart enligt de regler som behandlas i det följande. För att hyresrätten skall förverkas måste hyresvärden först skriftligen påminna hyresgästen om den förfallna hyran och ge hyresgästen tillfälle att inom en vecka betala hyran (4 kap. 9 § första stycket första meningen). Påminnelsen anses ha skett när den skickas med posten till hyresgästens vanliga adress, dvs. normalt lokalens adress (4 kap. 9 § andra stycket).

Betalar inte hyresgästen den förfallna hyran i enlighet med påminnelsen får hyresvärden inleda ett förfarande för att skilja hyresgästen från lokalen. Detta måste hyresvärden dock göra inom tre månader från den dag hyran förföll till betalning. Hyresvärden inleder förfarandet genom att i ett skriftligt meddelande till hyresgästen ange att hyresavtalet kan komma att sägas upp att upphöra omedelbart, om inte hyresgästen inom två veckor betalar den förfallna hyran. Skickas meddelandet i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress, börjar tvåveckorsfristen att löpa när brevet avlämnas för postbefordran (4 kap. 10 §, 11 § första stycket första meningen och andra stycket samt första stycket andra meningen i den nu behandlade paragrafen).

I meddelandet till hyresgästen skall alltså anges att hyresavtalet kan komma att sägas upp att upphöra omedelbart, om inte hyran betalas inom två veckor. När det gäller bostadshyra är tidsfristen tre veckor. Som vi framfört i allmänmotiveringen anser vi att meddelandet till en lokalhyresgäst skall innehålla att hyran skall betalas inom två veckor. I den nu behandlade paragrafens andra mening finns en bestämmelse om det.

Betalas inte hyran i enlighet med meddelandet till hyresgästen är hyresrätten förverkad och hyresvärden får inom en månad säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart (4 kap. 12 § första stycket). Flyttar inte hyresgästen frivilligt kan hyresvärden hos hyresnämnden eller kronofogdemyndigheten begära att hyresgästen blir avhyst från lokalen (16 kap. 21 § andra stycket jämförd med 13 kap. 5 §). Det bör här nämnas att den s.k. ventilregeln i 13 kap. 6 § inte gäller för lokaler. Vidare saknar förslaget någon motsvarighet till den nuvarande bestämmelsen om att hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § andra stycket nuvarande hyreslagen). Detta har sin förklaring i att hyresrätten enligt förslaget inte torde förverkas i de fall bestämmelsen om ringa betydelse för närvarande kan vara tillämplig.

Beträffande tidsfristen på en månad bör följande tilläggas. Om hyresvärden vill säga upp hyresavtalet måste han göra det inom en månad från den i meddelandet till hyresgästen angivna betalningsdagen (4 kap. 12 § första stycket). Ett meddelande till en lokalhyresgäst behöver emellertid inte innehålla en uppgift om vilken dag betalning senast skall ske. Däremot skall det i meddelandet anges att hyresgästen har två veckor på sig att betala hyran. I lokalhyresförhållanden får därför bestämmelsen om tidsfristen på en månad tillämpas så att fristen räknas från den sista betalningsdagen enligt meddelandet till hyresgästen.

Andra stycket

Det förekommer att lokalhyresgäster enligt hyresavtalet skall betala hyran för längre tid än en månad, exempelvis för ett kvartal. Den nuvarande hyreslagen innehåller för sådana fall att hyresrätten inte förverkas om hyresgästen betalar hyran månadsvis i förskott (42 § första stycket 1 nuvarande hyreslagen). Den bestämmelsen har tagits in i andra stycket. Ändringarna av bestämmelsen är redaktionella.

Här bör också nämnas att bestämmelsen i 4 kap. 10 § skall tillämpas i lokalhyresförhållanden. Enligt den bestämmelsen måste hyresvärden inleda ett förfarande för att skilja hyresgästen från lokalen inom tre månader från den dag hyran förföll till betalning. Om hyresvärden inleder ett sådant förfarande mot en hyresgäst som skall betala hyran t.ex. kvartalsvis, räknas tidsfristen enligt 4 kap. 10 §, inte från förfallodagen enligt hyresavtalet, utan från den

sista dag hyresgästen kan betala hyran utan att riskera att hyresrätten förverkas.

15 § Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 7 kap. 7–8 §§, 10–13 §§, 16 § första och andra styckena, 17–18 §§, 20–21 §§, 23 § första stycket, 24 § och 25 § första stycket hyreslagen gäller också för lokaler. Det som föreskrivs i 7 kap. 8 § andra stycket och 16 § första stycket hyreslagen i fråga om den som bor tillsammans med hyresgästen skall inte tillämpas i fråga om lokaler.

Det som föreskrivs i 7 kap. 9 § första stycket samt andra stycket första meningen hyreslagen tillämpas även när en lokal används så att boende utsätts för störningar. Fortsätter i sådana fall störningarna, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Vad som föreskrivs i 7 kap. 16 § tredje stycket, 19 §, 23 § andra stycket och 25 § andra stycket hyreslagen i fråga om verkan av avtal gäller också för lokaler.

Ändringarna i paragrafen är i huvudsak redaktionella. Hänvisningen till bestämmelserna i 7 kap. 8–10 §§ om störningar i boendet innebär dock en saklig ändring. Dessa bestämmelser skall nämligen vara tillämpliga även när en lokal används så att boende utsätts för störningar.

Bestämmelsen i andra stycket innebär följande. Om en lokal används så att boende utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars avsevärt försämra deras bostadsmiljö är hyresvärden skyldig att agera. Han skall uppmana den lokalhyresgäst som är ansvarig för störningarna att se till att de omedelbart upphör. – Det finns knappast något praktiskt behov av att i fråga om störande lokalhyresgäster också tillämpa reglerna i 7 kap. 9 § tredje stycket om omedelbar uppsägning utan föregående begäran om rättelse.

När störningarna kommer från en lokal finns det inte skäl att koppla in socialnämnden. Bestämmelsen om det bör alltså inte gälla. I stället blir följden av fortsatta störningar att hyresrätten förverkas och att hyresvärden får rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Regleringen om störningar i boendet är närmare berörd i specialmotiveringen till 7 kap. 9 §.

21 § Lokalhyresrätten kan förverkas enligt flera olika bestämmelser i hyreslagen, nämligen enligt

5 § jämförd med 4 kap. 8 § första stycket på grund av bristande hyresbetalning,

12 § på grund av otillåten användning av lokalen,

15 § jämförd med 7 kap. 9 § på grund av störningar i boendet,

15 § jämförd med 7 kap. 11 § på grund av vanvård av lokalen m.m.,

15 § jämförd med 7 kap. 21 § på grund av att det finns ohyra i lokalen m.m.,

16 § jämförd med 8 kap. 5 § på grund av att hyresvärden vägrats tillträde till lokalen,

17 § jämförd med 9 kap. 4 § på grund av otillåten upplåtelse i andra hand eller sådan upplåtelse av en del av lokalen som innebär en nackdel för hyresvärden, och

20 § jämförd med 12 kap. 12 § på grund av otillåten överlåtelse av hyresrätten m.m.

Vad som gäller för bostadslägenheter enligt 13 kap. 2, 3 och 5 §§ hyreslagen gäller också för lokaler.

Paragrafen innehåller en uppräknig av de bestämmelser enligt vilka lokalhyresrätten kan förverkas. I paragrafens andra stycke finns emellertid också en hänvisning till 13 kap. 5 §. Enligt den bestämmelsen skall hyresnämnden eller, i summarisk process, kronofogdemyndigheten pröva frågor om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad.

Som vi framfört i allmänmotiveringen (avsnitt 10.4) anser vi att frågor om avhysning på grund av förverkande skall prövas av hyresnämnden. Bestämmelsen i 13 kap. 5 § skall alltså gälla för lokaler.

17 kap.

Kapitlet innehåller bestämmelser om lokalhyresgästers besittningsskydd. Vidtagna ändringar är endast av redaktionell natur.

18 kap.

Vissa regler i den nuvarande hyreslagen passar i sakligt hänseende inte riktigt in i något bestämt block eller kapitel. Dessa återstående regler har samlats i detta kapitel med särskilda bestämmelser för bostadslägenheter och lokaler. Här återfinns regler om preskription, utdömande av vite, uppgiftsskyldighet beträffande hyror, skiljeavtal och bestämmelser som har samröre med bostadsanvisningslagen. Dessutom regleras på vilket sätt meddelanden enligt olika bestämmelser i hyreslagen skall överbringas. De vidtagna ändringarna är av redaktionell art.

Det bör här nämnas att bestämmelsen om när meddelanden anses lämnade (18 kap. 3 §) inte reglerar alla meddelanden enligt hyreslagen. Vi har funnit att det ur lagteknisk synpunkt är lämpligt att ibland placera sådana bestämmelser i sitt sammanhang. Det gäller påminnelse resp. meddelande till en bostads- eller lokalhyresgäst i anledning av bristande hyresbetalning (se 4 kap. 9 § andra stycket och 11 § andra stycket samt 16 kap. 5 § första stycket).

19 kap.

Kapitlet innehåller bestämmelser om förfarandet i hyrestvister. Vårt förslag medför sakliga ändringar i några paragrafer. Dessa ändringar kommenteras nedan under resp. paragraf. 3 § är en informationsbestämmelse som saknar motsvarighet i den nuvarande hyreslagen. Den innehåller en upplysning om att andra hyrestvister än de som avses i 1 och 2 §§ prövas av tingsrätten. Övriga ändringar är redaktionella.

1 § Hyresnämnden medlar i alla slags hyrestvister. Den prövar frågor som enligt hyreslagen avgörs av nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister.

Har hyresvärden i anslutning till ett yrkande om avhysning även yrkat att hyresgästen skall betala ersättning för användandet av lägenheten, får ersättningsyrkandet prövas av hyresnämnden, om det är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt. Hyresnämnden får överlämna tvisten om ersättningen till behörig tingsrätt för prövning där, om

1. ersättningsyrkandet framställts i ett mål om betalningsföreläggande som kronofogdemyndigheten överlämnat till nämnden, eller

2. hyresnämnden på grund av tillkommande omständigheter finner att det inte längre är lämpligt att nämnden prövar yrkandet.

Det skall finnas en hyresnämnd i varje län. Regeringen får bestämma att ett annat område än ett län skall vara verksamhetsområde för hyresnämnden. Närmare bestämmelser om hyresnämnden och handläggningen där finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Paragrafen motsvarar 68 och 69 §§ nuvarande hyreslagen. Andra stycket är nytt. I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

Bestämmelser*Andra stycket*

Bestämmelsen i *första meningen* innebär att en hyresnämnd får pröva, inte bara om en hyresgäst skall avhysas, utan även om hyresgästen är skyldig att betala hyra eller annan ersättning för användandet av lägenheten. Skälen för bestämmelsen har angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 10.4). Som där nämnts är det inte meningen att hyresnämnden skall pröva alla frågor om skyldighet att betala hyra, utan bara när vissa förutsättningar föreligger bl.a. att hyresnämnden finner det lämpligt. I det följande behandlas dessa förutsättningar.

Bestämmelsen behandlar den situationen att hyresvärden vid hyresnämnden har yrkat att hyresgästen skall avhysas. Grunden för ett sådant yrkande måste naturligtvis vara att hyresrätten är förverkad. Hyresnämnden är nämligen endast behörig att pröva sådana avhysningsfrågor (se specialmotiveringen till 13 kap. 5 §). I praktiken torde bestämmelsen få betydelse när det åberopas att hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning. Det är emellertid i och för sig inget som hindrar att hyresnämnden, om den

finner det lämpligt, prövar ett ersättningsyrkande också i ett fall där det görs gällande att hyresrätten har förverkats på annan grund än bristande hyresbetalning.

Hyresvärden skall också vid hyresnämnden ha yrkat ersättning för användandet av lägenheten. En hyresvärd kommer alltjämt att kunna framställa ersättningsyrkandet vid tingsrätten och få det prövat där. Det är dock svårt att se att en hyresvärd har något intresse av att yrka avhysning vid hyresnämnden och ersättning vid tingsrätten.

Ett yrkande om ersättning torde vanligen avse att hyresvärden vill få ut obetald hyra. Hyresvärdens fordran på grund av att lägenheten använts kan emellertid vara att rubricera, inte som hyra, utan som skadestånd. Även sådana fordringar bör kunna prövas tillsammans med ett avhysningsyrkande. Bestämmelsen gäller därför yrkanden om ersättning för användandet av en lägenhet.

Enligt bestämmelsen måste hyresvärden ha yrkat ersättning i **anslutning** till avhysningsyrkandet. Detta innefattar inte något krav på att ersättningsyrkandet skall avse just de obetalda hyror som åberopas till grund för förverkandet. Som nyss nämnts kan grunden för förverkandet för övrigt vara en annan än bristande hyresbetalning. Inte heller finns det i och för sig något som hindrar att hyresnämnden prövar ett ersättningsyrkande som framställts först på ett sent stadium av handläggningen vid nämnden. Det enda krav på samband mellan ett avhysnings- och ersättningsyrkande som bör upprätthållas är att yrkandena vid något tillfälle samtidigt varit anhängiga vid hyresnämnden. Det betyder t.ex. att hyresnämnden skall kunna pröva ett ersättningsyrkande även om avhysningsyrkandet har återkallats. En annan möjlighet är att hyresnämnden i en sådan situation med stöd av bestämmelsen i andra meningen överlämnar tvisten om ersättningen till en tingsrätt. Om emellertid ersättningsyrkandet framställts först sedan avhysningsärendet skrivits av är hyresnämnden inte behörig att pröva ersättningsfrågan.

Hyresnämnden får pröva ersättningsyrkande om det är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt. Det ankommer naturligtvis på hyresnämnden att göra denna lämplighetsbedömning. Detta har berörts i allmänmotiveringen (avsnitt 10.4). Det kan förutses att hyresnämnden kommer att pröva de allra flesta ersättningsyrkanden som där framställs i anslutning till ett avhysningsyrkande. Om hyresnämnden finner att det inte är lämpligt att nämnden prövar ett sådant ersättningsyrkande, får nämnden avvisa detta.

Nämnden kan emellertid förmodas behöva tillgripa avvisning tämligen sällan. Det torde främst bli aktuellt i de fall då hyresnämnden redan på grundval av uppgifterna i hyresvärdens ansökan finner att det inte är lämpligt att nämnden prövar ersättningstvisten. Någon gång kan avvisning även komma i fråga då hyresvärden anhängiggör ersättningstvisten på ett senare stadium i handläggningen. I det övervägande antalet fall torde dock nämndens bedöm-

ning att den inte lämpligen bör pröva ersättningstvisten bero på att hyresgästen, antingen i den summariska processen eller under handläggningen vid hyresnämnden, riktat olika typer av invändningar mot hyresvärdens krav. I dessa situationer bör hyresnämnden normalt inte använda sig av möjligheten att avvisa ersättningsyrkandet utan i stället överlämna tvisten om ersättningen till tingsrätten enligt bestämmelsens andra mening.

Det förekommer att en hyresgäst, som utsätts för krav från hyresvärden om betalning av hyran invänder, att han inte är skyldig att betala mer än han har gjort, eftersom han har rätt till sänkning av hyran på grund av att lägenhetens standard är sämre än den får vara. I och med att frågor om betalning av hyra förs över till hyresnämnderna kommer sådana invändningar i fortsättningen att framställas vid hyresnämnden. I sådana fall är det enligt vår mening lämpligt att hyresnämnden prövar yrkandet om utfående av hyra. Det är naturligtvis en fördel om frågor om betalningsskyldighet för en viss hyra avgörs i ett sammanhang. Såsom regeln är utformad torde det inte heller finnas något hinder mot att hyresnämnden prövar hyresgästens invändning att han har rätt till sänkning av hyran.

En annan situation är att hyresgästen anser sig ha en fordran på hyresvärden till följd av hyresförhållandet eller något annat mellanhavande mellan parterna. I det fall hyresgästen åberopar en motfordran till kvittning torde hyresnämnden inte vara behörig att pröva den. Det är därför vanligen inte lämpligt att nämnden i en sådan situation prövar yrkandet om utfående av hyra. Undantagsvis är det dock tänkbart att det trots kvittningsinvändningen kan vara lämpligt att hyresnämnden prövar ersättningsyrkandet. En sådan bedömning kan ha fog för sig t.ex. om hyresgästen på ett sent stadium åberopar en motfordran som framstår som ogrundad eller obefogad. I ett sådant fall kan alltså hyresnämnden avvisa kvittningsinvändningen på den grund att nämnden inte är behörig att handlägga den samt pröva ersättningsyrkandet.

Bestämmelsen för med sig att hyresnämnden kommer att få pröva om det skall utgå dröjsmålsränta på de kapitalbelopp som hyresvärden yrkar. I de allra flesta fall torde förfallodagen för en hyra vara bestämd i hyreskontraktet. Om så inte är fallet innehåller hyreslagen utfyllande regler om när hyran skall betalas. Dröjsmålsränta skall i båda fallen utgå från förfallodagen.

Lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m. gäller en gäldenärs skyldighet att ersätta en borgenärs kostnader för åtgärder som syftar till att förmå gäldenären att erlagga betalning för en förfallen skuld. En hyresgäst kan således vara skyldig att till hyresvärden betala, inte bara hyra, utan även ersättning för t.ex. betalningspåminnelse och inkassokrav. Frågan om hyresgästen är skyldig att betala dessa ersättningar bör naturligtvis kunna prövas samtidigt med frågan om betalningsskyldighet för hyra. Eftersom det finns ett sådant nära samband mellan dessa frågor anser vi att hyresnämnden kan pröva också om hyresgästen är skyldig att ersätta kostnaden för t.ex.

betalningspåminnelse och inkassokrav. Någon särskild bestämmelse om det torde alltså inte behövas.

I *andra meningen* finns en bestämmelse om att hyresnämnden i två fall får överlämna tvisten om ersättningen till behörig tingsrätt. Om nämnden beslutar att överlämna tvisten bör naturligtvis parterna underrättas om det. Måhända kan det också någon gång finnas skäl att höra parterna före beslutet.

Hyresnämnden kommer vanligen att ha kvar en avhysningstvist när nämnden beslutat om att ersättningstvisten skall överlämnas till en tingsrätt. Eftersom tingsrätten skall fortsätta handläggningen av ersättningstvisten där den avbrutits måste den få del av handlingarna i ärendet. Det praktiska tillvägagångssättet bör därför bli att nämnden skickar över kopior av handlingarna i ärendet till tingsrätten.

Till skillnad från vad som gäller för tingsrätt tas inte någon ansökningsavgift ut för ärenden vid hyresnämnden. I de fall hyresnämnden beslutar om överlämnande av en ersättningstvist till tingsrätt har emellertid tvisten redan anhängiggjorts i behörig ordning. Någon ansökningsavgift för tvisten vid tingsrätt skall då inte utgå.

I det första överlämnandefallet har hyresvärden i ett mål om betalningsföreläggande yrkat att hyresgästen skall avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad och förpliktas att betala hyra. Kronofogdemyndigheten har därefter överlämnat målet till hyresnämnden. Som närmare kommer att beröras i specialmotiveringen till lagen om betalningsföreläggande och handräckning föreslår vi att kronofogdemyndigheten, om det blir aktuellt, skall överlämna hela målet mot hyresgästen till hyresnämnden. Därmed åstadkoms att hyresnämnden blir i tillfälle att göra den tidigare nämnda lämplighetsbedömningen. Det kan då inträffa att nämnden anser att den inte bör pröva ersättningsyrkandet. Eftersom detta framställts i ett mål om betalningsföreläggande som överlämnats till hyresnämnden bör nämnden i den situationen inte meddela ett avvisningsbeslut utan tvisten om ersättningen bör överlämnas till behörig tingsrätt.

Det andra fallet avser den situationen att hyresnämnden tagit upp ett ersättningsyrkande och därefter på grund av tillkommande omständigheter funnit att det inte är lämpligt att yrkandet prövas där. Eftersom hyresnämnden då har handlagt ersättningsfrågan under viss tid tycker vi att det är rimligt att nämnden överlämnar tvisten till en behörig tingsrätt.

Det kan tänkas t.ex. att hyresgästen först på ett sent stadium lämnar uppgifter och åberopar bevisning. I ett sådant fall kan hyresnämnden finna att det inte är lämpligt att ersättningsyrkandet prövas där. Detta gäller i synnerhet i de fall där hyresvärden hävdar att hyresrätten är förverkad på annan grund än bristande hyresbetalning. En annan situation som kan aktualisera ett överlämnande av ersättningstvisten till tingsrätten är när hyresgästen framställer ett kvittningsyrkande eller en kvittningsinvändning som hyresnämnden inte är behörig att pröva. Vi vill beträffande dessa fall klargöra att vi med uttrycket

"överlämna tvisten om ersättningen" avser att nämnden skall överlämna tvisten i befintligt skick och alltså utan att dessförinnan avvisa de yrkanden eller invändningar som faller utanför nämndens behörighet.

Som nämnts i den allmänna motiveringen kan lämplighetsregeln eventuellt medföra vissa processuella komplikationer i särpräglade situationer. Ett exempel på det är att hyresnämnden som ett led i prövningen av en avhysningstvist, som gäller om hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning, kan behöva ta ställning till samma invändningar från hyresgästens sida som denne framställer vid tingsrätten i en tvist om betalningsskyldigheten. Det är därvid tänkbart att hyresnämnden av processekonomiska eller andra skäl lämpligen bör avvakta tingsrättens prövning av ersättnings tvisten innan avhysningstvisten avgörs. En sådan situation kan uppstå t.ex. om hyresgästen åberopar en motfordran till kvittning. Eftersom omständigheterna i det enskilda fallet kan vara ytterst varierande får hyresnämnden från fall till fall avgöra hur avhysningsärendet lämpligen bör handläggas.

Den nya bestämmelsen i andra stycket ger anledning att beröra frågor om överklagande.

I de flesta fall torde hyresnämnden finna att det är lämpligt att nämnden prövar ett ersättningsyrkande. Denna nämndens bedömning blir normalt synlig för parterna genom att handläggningen av ersättningsyrkandet fortsätter vid nämnden. Någon möjlighet att genom besvär hos bostadsdomstolen överklaga nämndens ställningstagande finns inte (23 § tredje stycket nämndlagen) och bör inte införas.

Om hyresnämnden finner att det inte är lämpligt att pröva ett där framställt ersättningsyrkande, får hyresnämnden avvisa ansökan i den del den gäller krav på ersättning. Ett sådant avvisningsbeslut kan överklagas genom besvär till bostadsdomstolen (23 § tredje stycket 1 nämndlagen).

Nämndens beslut om att överlämna tvisten till en behörig tingsrätt bör inte få överklagas. Vi föreslår att en bestämmelse om det tillförs nämndlagen (se 23 § andra stycket nämndlagen).

Om hyresnämnden har prövat ett ersättningsyrkande kan beslutet överklagas till bostadsdomstolen (19 kap. 4 §).

Det bör tilläggas att bestämmelsen i andra stycket bara gäller för hyresnämnden. Det kan naturligtvis undantagsvis inträffa att ersättningsyrkandet, t.ex. till följd av omständigheter som tillkommit först vid bostadsdomstolen, blir av komplicerad natur. Bostadsdomstolen har emellertid inte någon möjlighet att med stöd av bestämmelsen överlämna ett ersättningsyrkande till en annan rättslig instans. Vad nu sagts skall skiljas från den situationen att det uppkommer en fråga som bostadsdomstolen inte är behörig att pröva. I sådana fall skall domstolen naturligtvis besluta om avvisning.

Enligt förslaget kommer alltså hyresnämnden att få pröva tvister om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och betalningstvister. Här bör slutligen uppmärksammas att det kan förekomma att hyresgästen i en

sådan tvist går i konkurs. I sådana speciella situationer bör hyresnämnden analogt kunna tillämpa de regler som finns i 3 kap. 9 § konkurslagen. Det betyder att hyresnämnden skall lämna ett konkursbo meddelande om tvisten vid nämnden t.ex. om en lokalhyresgäst, som begärts avhyst på grund av att hyresrätten är förverkad, går i konkurs.

4 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i följande bestämmelser i hyreslagen får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

5 kap. 9 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet och förlängning av tiden för sådant föreläggande),

6 kap. 6 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet och förlängning av tiden för sådant föreläggande),

7 kap. 15 § (bostadshyresgästs skadeståndsskyldighet för minskat bruksvärde vid egen målning m.m.),

10 kap. 4 § (ändring av hyresvillkor för en bostadslägenhet),

11 kap. (återbetalning av överhyra och fastställande av hyra för en bostadslägenhet),

12 kap. 7 § (tillstånd till överlåtelse av en bostadshyresrätt till närstående),

12 kap. 10 § (tillstånd till en kommuns överlåtelse av bostadshyresrätt),

13 kap. 5 § (avhysning av en bostadshyresgäst),

14 kap. 3 § (förlängning av ett bostadshyresavtal),

14 kap. 15 § (förlängning av ett bostadshyresavtal),

14 kap. 16 § (övertagande och förlängning av ett bostadshyresavtal),

15 kap. 15 § andra och tredje styckena (uppskov med flyttning från en bostadslägenhet och fastställande av hyresvillkor för tid från det att hyresavtalet upphörde fram till flyttningen),

16 kap. 10 § (tillstånd till ändrad användning av en lokal),

16 kap. 19 § (tillstånd till överlåtelse av en lokal),

16 kap. 21 § andra stycket jämförd med 13 kap. 5 § (avhysning av en lokalhyresgäst),

18 kap. 2 § (utdömande av vite),

18 kap. 4 § (uppgiftsföreläggande), och

19 kap. 1 § andra stycket första meningen (ersättning för användandet av en bostadslägenhet eller en lokal).

Paragrafen motsvarar 70 § första stycket nuvarande hyreslagen. Enligt förslaget tillförs hyresnämnden frågor om ersättning för användandet av en lokal eller en bostadslägenhet samt frågor om avhysning av en bostads- eller lokalhyresgäst på grund av att hyresrätten är förverkad. Förslaget ger också hyresnämnden möjlighet att meddela beslut om åtgärdsföreläggande för ursprunglig brist. Paragrafen har kompletterats med att hyresnämndens beslut i dessa frågor får överklagas. I övrigt är ändringarna redaktionella.

5 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i följande bestämmelser i hyreslagen får inte överklagas:

1 kap. 4 § (godkännande av villkor vid blockuthyrning),

9 kap. 2 § (tillstånd till upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet),

12 kap. 8–9 §§ (tillstånd till överlåtelse av en bostadshyresrätt vid byte),
16 kap. 17 § (tillstånd till uthyrning i andra hand av en lokal),
17 kap. 1 § (godkännande av avstående från besittningsskydd för en lokal), och
17 kap. 8 § (uppskov med flyttning från en lokal och fastställande av hyresvillkor under uppskovstiden).

Hyresnämnden får dock tillåta att beslut enligt 9 kap. 2 §, 12 kap. 8–9 §§ och 16 kap. 17 § hyreslagen överklagas, om nämnden finner särskilda skäl att tillåta det därför att det kan antas vara av vikt för rättstillämpningen att bostadsdomstolen prövar talan.

Första stycket

Paragrafen motsvarar 70 § andra stycket nuvarande hyreslagen. Vi har föreslagit att bestämmelserna om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet slopas. Till följd därav har från uppräknigen tagits bort ärenden om godkännande av sådana avtal.

Paragrafens första stycke har också genomgått språkliga och redaktionella ändringar. Det har i sak samma innehåll som 70 § andra stycket i den nuvarande hyreslagen. Mot bakgrund av den nya regeln i andra stycket har emellertid första stycket fått en delvis ny innebörd. Enligt bestämmelsen i andra stycket kan nämligen beslut i ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning överklagas i vissa fall. Vi har valt att behålla regeln i första stycket om att beslut i dessa ärenden inte får överklagas. Detta i syfte att tydligt framställa andra styckets karaktär av undantagsregel.

Andra stycket

Bestämmelsen i andra stycket är ny och föreskriver att hyresnämnden när det gäller beslut i ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning kan medge undantag från förbudet att överklaga i första stycket, om prejudikatskäl föranleder det. I den allmänna motiveringen (avsnitt 10.3) utvecklar vi närmare i vilka fall vi anser att klagorätt bör komma i fråga. Utöver vad som sägs där vill vi särskilt framhålla att rätten att överklaga enligt denna regel exklusivt bör förbehållas sådana prejudikatfrågor som är relevanta just för ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning. Det kan givetvis inträffa att andra rättsfrågor med prejudikatintresse dyker upp i de nu aktuella ärendekategorierna men vår avsikt är inte att hyresnämnderna skall använda sin rätt att tillåta överklagande för att föra upp sådana frågor till bostadsdomstolen.

Hyresnämndens beslut att tillåta överklagande kan självfallet meddelas endast i samband med att ärendet avgörs. Nämndens ställningstagande i denna fråga kan inte överklagas.

Här kan slutligen nämnas att en följd av förslaget torde bli att högsta domstolen blir behörig att pröva ansökningar om resning och återställande av

försutten tid beträffande ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning (se 11 kap. 11 § regeringsformen och NJA 1976 s. 378).

8 § Varje part skall svara för sin egen rättegångskostnad i bostadsdomstolen och arbetsdomstolen i hyrestvister som avses i

9 kap. 2 § jämförd med 5 § andra stycket (tillstånd till upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet),

10 kap. 4 § (ändring av hyresvillkor för en bostadslägenhet),

11 kap. (återbetalning av överhyra och fastställande av hyra för en bostadslägenhet),

12 kap. 8–9 §§ jämförd med 5 § andra stycket (tillstånd till överlåtelse av en bostadshyresrätt vid byte),

14 kap. 3 § (förlängning av ett bostadshyresavtal),

14 kap. 15 § (förlängning av ett bostadshyresavtal), och

14 kap. 16 § (övertagande och förlängning av ett bostadshyresavtal), och i mål enligt

5 kap. 9 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet),

6 kap. 6 § (åtgärdsföreläggande avseende en bostadslägenhet), och

18 kap. 2 § (utdömande av vite).

Vad som sagts nu gäller inte om annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Paragrafen motsvarar 73 § i nuvarande hyreslag. I första stycket har två nya kategorier av tvister tillförts undantagsregeln om kvittning av rättegångskostnader.

Genom den nya regeln om fullföljdsförbud med ventil kan ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning bli föremål för överprövning. Bytes-tvisterna och tvisterna om andrahandsuthyrning av bostadslägenhet har enligt vår mening sådan intressegemenskap med förlängningstvisterna att det är rimligt att vardera parten svarar för sin rättegångskostnad. Detsamma gäller mål om åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist.

Något motsvarande resonemang kan däremot enligt vår uppfattning inte föras när det gäller andrahandsuthyrning av lokal. Beträffande dessa tvister skall alltså rättegångsbalkens regler om rättegångskostnadernas fördelning tillämpas. Detsamma gäller de nya ärendekategorierna om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad samt betalningsskyldighet för t.ex. hyra.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

De nya bestämmelserna bör naturligtvis tillämpas så snart som möjligt. Med hänsyn till att det är fråga om omfattande ändringar föreslår vi att hyreslagen i sin nya lydelse träder i kraft den 1 juli 1993. Från samma tidpunkt bör de nya bestämmelser som vi föreslår i andra lagar tillämpas.

2. De nya föreskrifterna gäller även på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte annat anges i det följande.

Enligt allmänna regler skall ny civilrättslig lagstiftning inte tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte starka skäl talar för det. Denna huvudregel har i åtskilliga fall modifierats vid reformer på hyresrättens område, bl.a. eftersom det ansetts angeläget att regler som syftar till att stärka hyresgästernas ställning snabbt får genomslag. Nya bestämmelser om besittningsskydd och prövning av hyran och andra hyresvillkor har sålunda vid 1968, 1973 och 1984 års lagändringar fått slå igenom även beträffande äldre avtal (se bl.a. prop. 1983/84:137 s. 140 f). Vi anser att så gott som alla bestämmelser i förslaget bör få tillämpas även på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det gäller till en början naturligtvis alla de bestämmelser som utan saklig ändring tagits in i förslaget till ny hyreslag. Men det gäller också de allra flesta av de regler som vi föreslår materiella ändringar i. Enligt vår mening är det nämligen angeläget att dessa regler snabbt får genomslag. Detta bör enligt vår mening för tydlighetens skull komma till uttryck i en övergångsbestämmelse.

När det gäller utformningen av denna övergångsbestämmelse har vi funnit det vara enklast att som huvudregel ange att de nya föreskrifterna även gäller äldre avtal. Den alternativa utformningen av övergångsbestämmelsen – att ange en huvudregel av motsatt innehåll samt förse denna med ett stort antal undantag – torde nämligen bli svåröverskådlig.

För vissa av de regler som vi föreslår materiella ändringar i behövs ytterligare övergångsbestämmelser (se punkterna 4–11 i övergångsbestämmelserna).

Beträffande ett antal av de nya bestämmelser som innefattar sakliga ändringar behövs emellertid inte någon ytterligare övergångsbestämmelse. Detta gäller också vissa sådana regler av processuell art. Det är nämligen en allmän grundsats att processuella föreskrifter blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet, om inte något annat föreskrivs.

Enligt vår mening behövs ingen ytterligare övergångsbestämmelse för de i det följande uppräknade nya föreskrifterna. Dessa blir alltså omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet och gäller utan inskränkning även på hyresavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande.

a) Bestämmelserna om *åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist* (5 kap. 9–10 §§ hyreslagen). En hyresgäst som före ikraftträdandet har tillträtt en bostadslägenhet skall alltså kunna utverka ett åtgärdsföreläggande enligt de nya bestämmelserna. Självklart kan hyresnämnden inte besluta om åtgärdsföreläggande enligt de nya bestämmelserna förrän den nya lagen trätt i kraft. De nya bestämmelserna är emellertid tillämpliga även i det udda fallet att ansökan getts in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

b) Bestämmelsen om hyresnämndens möjlighet att i visst fall meddela *interimistiskt beslut* (11 kap. 4 § andra meningen hyreslagen). Hyresnämnden får alltså, så snart lagen trätt i kraft, tillämpa denna nya processuella bestämmelse.

c) Bestämmelsen om att *frågan om avhysning får prövas i summarisk process* (13 kap. 5 § andra stycket hyreslagen). Bestämmelsen saknar visserligen motsvarighet i den nuvarande hyreslagen. Eftersom avhysningsfrågan redan för närvarande kan prövas i den summariska processen är det dock inte nödvändigt med någon övergångsbestämmelse.

d) Bestämmelsen om att en *ansökan om avhysning vid hyresnämnd kan gälla som uppsägning* (14 kap. 14 § andra meningen hyreslagen). Eftersom hyresnämnden först genom förslaget tillförs avhysningsfrågan behövs ingen särskild övergångsbestämmelse.

d) Tillägget om att en bostadshyresgäst inte har rätt att bo kvar i lägenheten om *hyresnämnden beslutat att ett flyttningsåläggande får verkställas omedelbart* (15 kap. 12 § hyreslagen). Eftersom det är först efter ikraftträdandet som hyresnämnden kan meddela sådana beslut behövs ingen övergångsbestämmelse.

e) Bestämmelsen om när ett *meddelande* beträffande störningar i boendet anses lämnat (18 kap. 3 § jämförd med 7 kap. 9 § andra stycket hyreslagen). I fråga om störningar skall de nya reglerna tillämpas i de fall hyresvärden efter ikraftträdandet uppmanar hyresgästen att se till att störningarna upphör (övergångsbestämmelsen i punkt 5). Det betyder att det blir aktuellt att skicka meddelande om störningar i boendet först efter ikraftträdandet. Någon övergångsbestämmelse är alltså inte nödvändig.

f) Bestämmelsen om att *hyresnämnden under vissa förutsättningar kan pröva yrkanden om ersättning för användandet* av en bostadslägenhet eller en lokal (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen). Efter ikraftträdandet kan en hyresvärd i vissa fall vända sig till hyresnämnden och begära att en hyresgäst skall avhysas samt förpliktas att betala ersättning för användandet, dvs. vanligen hyra. När det gäller ersättningen är det emellertid inget som hindrar att hyresvärden ger in en stämningsansökan till tingsrätten. Det behövs alltså ingen övergångsregel beträffande tvisten om ersättningen. När det gäller mål eller ärenden om avhysning finns en övergångsbestämmelse i det följande (punkt 9).

Det kan tilläggas att hyresvärden också i ett mål om betalningsföreläggande kan framställa sitt avhysnings- och ersättningsyrkande. Om det efter ikraftträdandet blir aktuellt för kronofogdemyndigheten att överlämna ett sådant mål om betalningsföreläggande, skall målet överlämnas till hyresnämnden. Detta följer av de ändringar vi föreslår i lagen om betalningsföreläggande och handräckning, vilka ändringar enligt förslaget skall träda i kraft samtidigt som den nya hyreslagen.

g) De nya bestämmelserna om *hur hyresnämndens beslut överklagas* (19 kap. 4–5 §§ hyreslagen). Vid ikraftträdandet tillförs hyresnämnderna nya ärendekategorier. Det gäller bl.a. frågor om avhysning av en bostads- eller lokalhyresgäst på grund av att hyresrätten är förverkad. När hyresnämnden sedermera meddelar beslut i de nya ärendekategorierna skall naturligtvis de nya bestämmelserna i fråga om överklagande tillämpas. Det bör betonas att bestämmelserna gäller hyresnämndens beslut. I de fall en tingsrätt avgör ett avhysningsmål gäller naturligtvis andra regler om överklagande (jämför övergångsbestämmelsen i punkt 9).

Den nya bestämmelsen om fullföljdsförbud med ventil i ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning bör tillämpas omedelbart. När ett beslut i ett sådant ärende meddelas efter ikraftträdandet skall alltså hyresnämnden ta ställning till om det finns skäl att tillåta att beslutet överklagas. Och det gäller även om ärendet kom in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

Någon särskild övergångsregel behövs alltså inte i denna del.

3. Om det i en lag eller i en författning som har beslutats av regeringen hänvisas till en föreskrift som har ersatts genom en föreskrift i denna lag, tillämpas i stället den nya föreskriften.

Bestämmelsen torde inte fordra någon närmare kommentar.

4. De nya föreskrifterna i 4 kap. 8 § första stycket och 9–12 §§ samt 16 kap. 5 § hyreslagen tillämpas på bostadshyror och lokalhyror som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande hyror som dessförinnan förfallit till betalning tillämpas äldre föreskrifter.

De nya föreskrifterna i 13 kap. 6 § och 14 kap. 8 § andra meningen hyreslagen tillämpas i de fall hyresrätten till en bostadslägenhet har förverkats på grund av bristande hyresbetalning i enlighet med de nya föreskrifterna. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

Förslaget innehåller nya bestämmelser om när *hyresrätten till en bostadslägenhet förverkas på grund av bristande hyresbetalning* (4 kap. 8–12 §§ hyreslagen) samt den anslutande s.k. ventilregeln (13 kap. 6 § hyreslagen). Till följd av dessa regler ändras enligt förslaget också en bestämmelse om när ett hyresavtal, som sägs upp på grund av förverkande, upphör att gälla (14 kap. 8 § andra meningen hyreslagen). Vissa av dessa nya bestämmelser skall tillämpas även på lokalhyror (16 kap. 5 § hyreslagen).

Övergångsbestämmelsen i *första stycket* knyter an till hyrans förfallodag. De nya bestämmelserna skall således tillämpas bara när det gäller hyror som förfaller till betalning efter lagens ikraftträdande. Därigenom åstadkoms att kontraktsbrottet, den bristande betalningen av hyran, bedöms enligt den lag som gällde när betalningsdröjsmålet uppkom. Det är ju naturligtvis först sedan hyran förfallit till betalning som ett dröjsmål kan föreligga.

Den övergångsbestämmelse vi föreslår innebär att äldre bestämmelser alltid kommer att tillämpas om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet.

Övergångsbestämmelsen utformning innebär att de hyror som förfaller till betalning onsdagen den 30 juni 1993 skall bedömas enligt äldre föreskrifter.

Av *andra stycket* följer att vissa bestämmelser, bl.a. ventilregeln, skall tillämpas i de fall hyresrätten till en bostadslägenhet har förverkats på grund av bristande hyresbetalning i enlighet med de nya föreskrifterna. Ventilregeln har inte någon motsvarighet i den nuvarande hyreslagen. Det har däremot bestämmelsen i 14 kap. 8 § andra meningen. I de fall en hyresrätt efter ikraftträdandet förverkas enligt äldre föreskrifter, bör – i stället för 14 kap. 8 § andra meningen – tillämpas äldre föreskrifter om när hyresavtalet upphör (6 § första stycket och 44 § nuvarande hyreslagen). En bestämmelse om det finns i *andra stycket andra meningen*.

5. De nya föreskrifterna om störningar i 7 kap. 8–12 §§ och 16 kap. 15 § hyreslagen tillämpas i de fall hyresvärden efter ikraftträdandet uppmanar en bostadshyresgäst eller en lokalhyresgäst att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

Den nya föreskriften i 7 kap. 9 § tredje stycket hyreslagen får dock bara tillämpas i fråga om störningar i boendet som inträffat sedan lagen trätt i kraft.

Vi har föreslagit nya regler om när hyresrätten *förverkas på grund av störningar i boendet* (7 kap. 8 § första stycket första meningen och *andra stycket* samt 9–10 §§ hyreslagen). Enligt förslaget behålls bestämmelserna om att hyresrätten kan förverkas till följd av att regeln om bevarande av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte iakttagits (7 kap. 8 § första stycket *andra meningen* och 11–12 §§ hyreslagen). Dessa regler får dock enligt förslaget ett inskränkt tillämpningsområde.

Övergångsbestämmelsen i *första stycket* behandlar de nya reglerna om störningar. De nu gällande bestämmelserna innebär att det alltid krävs upprepade störningar för att hyresrätten skall förverkas. Detsamma gäller de nya föreskrifterna, dock med ett undantag. Detta behandlas först i övergångsbestämmelsens *andra stycke*. I övergångshänseende bör utgångspunkten vara att kontraktsbrottet, dvs. störningen, bedöms enligt den lag som gällde när kontraktsbrottet begicks. Därav följer att störningar som samtliga äger rum före ikraftträdandet bör bedömas enligt de äldre föreskrifterna. Och om alla störningar har ägt rum efter ikraftträdandet bör naturligtvis de nya reglerna bli tillämpliga. Den övergångsbestämmelse som berörs i det följande ger detta resultat.

Den fråga som uppkommer är om nya eller äldre föreskrifter skall tillämpas när störningar förekommit både före och efter lagens ikraftträdande. Det är viktigt att denna fråga får ett tydligt svar, inte minst mot bakgrund av de skillnader som finns mellan de nya och äldre föreskrifterna. Bl.a. innebär ju de nya föreskrifterna att reglerna om störningar i boendet skall tillämpas när

det förekommer sådana störningar medan bestämmelsen om bevarande av sundhet, ordning och gott skick skall tillämpas i andra situationer.

Enligt vår mening är det väsentligt att de nya reglerna om störningar i boendet – som ju bl.a innebär att socialnämnden skall kopplas in – snabbt får genomslag. Det kunde därför övervägas att låta de nya föreskrifterna bli tillämpliga så snart det förekommer en störning i tiden efter ikraftträdandet. En sådan övergångsbestämmelse kan emellertid bli svår att tillämpa, bl.a. därför att frågan om störningen alls har förekommit blir föremål för prövning i det rättsliga förfarandet. Det är däremot lätt att avgöra när hyresvärden uppmanade hyresgästen att vidta rättelse. Både enligt förslaget och de nu gällande bestämmelserna skall hyresvärden först uppmana hyresgästen att se till att störningarna upphör. Vi föreslår att övergångsbestämmelsen knyter an till detta s.k. varningsbrev. I de fall uppmaningen sker efter lagens ikraftträdande bör följaktligen alltid de nya reglerna om störningar tillämpas. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

Det sagda betyder att de nya föreskrifterna kan tillämpas på störningar i tiden före lagens ikraftträdande. Hyresrätten kan emellertid enligt dessa föreskrifter förverkas bara om störningar också ägt rum efter ikraftträdandet. Och de äldre föreskrifterna kan komma att tillämpas på störningar som inträffat efter lagens ikraftträdande. För att hyresrätten skall förverkas enligt dessa föreskrifter krävs dock att störningar också ägt rum före uppmaningen till hyresgästen, dvs. före lagens ikraftträdande.

Det kan tänkas att hyresvärden vid mer än ett tillfälle har uppmanat hyresgästen att se till att störningar i boendet upphör. Övergångsbestämmelsen innebär för sådana fall att det räcker med att en uppmaning skett efter ikraftträdandet för att de nya föreskrifterna skall vara tillämpliga.

Den övergångsbestämmelse som vi föreslår innebär alltså att äldre bestämmelser alltid kommer att tillämpas om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet.

Övergångsbestämmelsen i *andra stycket* gäller den nya föreskriften om störningar av särskilt allvarlig art eller omfattning (7 kap. 9 § tredje stycket hyreslagen). Till skillnad mot vad som för närvarande gäller krävs inte att hyresvärden skickar ett s.k. varningsbrev för att hyresrätten skall förverkas. Och det kan räcka med en störning för att förverkande skall inträda. Vi anser mot den bakgrunden att den nya regeln om störningar av särskilt allvarlig art eller omfattning bör få tillämpas bara i fråga om störningar som har inträffat sedan lagen trätt i kraft.

6. Den nya föreskriften i 9 kap. 2 § hyreslagen skall alltid tillämpas när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor enligt föreskriften.

I den nya bestämmelsen anges förutsättningar för att hyresnämnden skall lämna tillstånd till *uthyrning i andra hand av en bostadslägenhet*. Ändringen består dels i att kravet på att hyresgästen under viss tid inte skall vara i tillfälle

att använda sin lägenhet slopas, dels i att ett tillstånd alltid skall begränsas till viss tid. Enligt vår mening bör tillståndsfrågan efter lagens ikraftträdande alltid prövas enligt den nya bestämmelsen. En sådan övergångsbestämmelse är enkel att tillämpa och ger till resultat att en tillståndsansökan aldrig behöver bedömas enligt både äldre och nya föreskrifter. Detta skulle i vissa fall bli följden om ordningen var att andrahandsuthyrning före ikraftträdandet skulle bedömas enligt äldre föreskrifter. För tydlighetens skull bör det sagda komma till uttryck i en övergångsbestämmelse.

Om ansökan getts in före eller efter ikraftträdandet skall alltså inte spela någon roll. Och inte heller om andrahandsuthyrningen tagit sin början före ikraftträdandet. Det betyder t.ex. att hyresnämnden skall tillämpa den nya bestämmelsen om nämnden efter ikraftträdandet prövar en tillståndsansökan som kommit in till nämnden före ikraftträdandet och det även om andrahandsuthyrningen tagit sin början dessförinnan.

En situation som kan uppstå är att hyresnämnden före ikraftträdandet har att bedöma andrahandsuthyrning i tiden efter ikraftträdandet. Lagändringen kan i ett sådant fall ha betydelse för nämndens beslut. I ett sådant läge får nämnden – om den inte väntar till efter ikraftträdandet med att meddela ett beslut i tillståndsfrågan – tillämpa de äldre föreskrifterna.

7. Den nya föreskriften i 12 kap. 8 § hyreslagen skall alltid tillämpas när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor enligt föreskriften.

I den nya bestämmelsen anges förutsättningar för att hyresnämnden skall lämna tillstånd till ett *lägenhetsbyte*. Ändringen består i att den s.k. treårs-spärren har slopats. Enligt vår mening bör tillståndsfrågan efter lagens ikraftträdande alltid prövas enligt den nya bestämmelsen. Om ansökan getts in före eller efter ikraftträdandet skall alltså inte spela någon roll.

För tydlighetens skull bör det nu sagda komma till uttryck i en övergångsbestämmelse. Därigenom klargörs t.ex. att en överlåtelse som skett före ikraftträdandet och under villkor av hyresnämndens godkännande kan prövas med stöd av den nya bestämmelsen.

8. Den nya föreskriften i 12 kap. 11 § hyreslagen gäller de överlåtelser av hyresrätter till bostadslägenheter som äger rum efter ikraftträdandet. Har en sådan överlåtelse ägt rum dessförinnan, gäller äldre föreskrifter.

Bestämmelsen i 12 kap. 11 § hyreslagen behandlar vem som ansvarar för hyran och andra förpliktelser sedan hyresrätten till en bostadslägenhet överlåtit. Ändringen innebär bl.a. att den nya hyresgästen vid ett lägenhetsbyte inte längre på grund av en lagregel kommer att vara ansvarig för gamla förpliktelser (se 12 kap. 11 § andra stycket andra meningen).

Ett lägenhetsbyte som skett före ikraftträdandet kan ha medfört att den nya bostadshyresgästen tillsammans med överlåtaren av hyresrätten svarar för

skyldigheter enligt avtalet för tiden före överlåtelsen. Enligt vår mening skulle det vara alltför ingripande att låta lagändringen medföra att ett redan uppkommet ansvar bortfaller. Detta gäller inte minst i det fall hyresvärden före ikraftträdandet samtyckt till en överlåtelse. Vi anser alltså att den nya bestämmelsen i 12 kap. 11 § hyreslagen bör gälla endast i fråga om överlåtelser som äger rum efter ikraftträdandet. Övergångsbestämmelsen har utformats i enlighet med det.

Den nya bestämmelsen i 12 kap. 11 § första stycket och andra stycket första meningen hyreslagen gäller också för lokaler (16 kap. 20 § hyreslagen). När det gäller lokaler innebär den nya bestämmelsen ingen ändring i sak. Bestämmelsen bör därför omedelbart bli gällande för lokaler. Övergångsbestämmelsen gäller därför bara bostadslägenheter.

9. I mål om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad gäller fortfarande äldre föreskrifter i fråga om förfarandet, om

1. talan väckts vid tingsrätt före ikraftträdandet, eller
2. målet före ikraftträdandet har överlämnats till tingsrätt enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Enligt de nuvarande bestämmelserna är det tingsrätten som prövar om en hyresgäst skall avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad. Förslaget innehåller att hyresnämnden tillförs dessa frågor både när det gäller bostadslägenheter och lokaler (13 kap. 5 § resp. 16 kap. 21 § andra stycket hyreslagen). Genom övergångsbestämmelsen åstadkoms att de avhysningsmål som finns hos tingsrätten vid ikraftträdandet även fortsättningsvis skall handläggas där. Om grunden för förverkandet i dessa mål är bristande hyresbetalning eller störningar torde prövningen vid tingsrätten ske enligt äldre föreskrifter (jämför punkterna 4 och 5 i övergångsbestämmelserna).

10. De nya föreskrifterna i 15 kap. 2 § hyreslagen tillämpas om uppsägningen av hyresavtalet har skett efter ikraftträdandet. I annat fall tillämpas äldre föreskrifter.

Den nya bestämmelsen i 15 kap. 2 § i förslaget innehåller både sakliga och redaktionella ändringar, bl.a. har numreringen av de besittningsskyddsbrutande grunderna ändrats. Mot denna bakgrund har vi funnit att det är enklast att denna särskilda övergångsbestämmelse omfattar, inte bara de sakliga ändringarna, utan även de redaktionella. Övergångsbestämmelsen gäller följaktligen paragrafen i dess helhet.

Bestämmelsen i 15 kap. 2 § 1 hyreslagen är enligt förslaget ändrad i sak på så sätt att hyresvärden i en förlängningstvist inte längre får åberopa att hyresrätten är förverkad på grund av bristande betalning av hyran. I de fall hyresvärden åberopat detta i en redan inledd förlängningstvist bör prövningen ske enligt äldre föreskrifter. Detsamma bör enligt vår mening gälla om uppsägningen skett före ikraftträdandet. Det är nämligen rimligt att de besittnings-

skyddsbrytande grunder som gällde vid uppsägningstillfället också läggs till grund för den prövning av uppsägningen som sker i en förlängningstvist.

Övergångsbestämmelsen i punkt 4 har utformats så att det torde inträffa att hyresrätter efter ikraftträdandet på grund av bristande hyresbetalning förverkas i enlighet med de äldre föreskrifterna. Någon anledning att i ett sådant fall tillåta att förverkandet återopas i en förlängningstvist finns enligt vår mening inte.

Även beträffande övriga sakliga ändringar är det enligt vår mening lämpligt att låta tidpunkten för uppsägningen bli avgörande för om nya eller äldre föreskrifter skall tillämpas.

Det nu sagda betyder att äldre bestämmelser alltid kommer att tillämpas om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet. Och detta gäller även om ett rättsligt förfarande i anledning av uppsägningen inleds först efter ikraftträdandet.

11. Ett avtal om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet har verkan enligt äldre föreskrifter om avtalet har ingåtts före ikraftträdandet. En ansökan om godkännande av ett avståendeavtal prövas enligt äldre föreskrifter om ansökan kom in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

Enligt förslaget slopas bestämmelserna om verkan av avståendeavtal när det gäller bostadslägenheter. Vi har tidigare berört den allmänna regeln om att ny civilrättslig lagstiftning inte skall tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte starka skäl talar härför. Det skulle enligt vår mening föra för långt om gällande avståendeavtal skulle förlora sin verkan vid ikraftträdandet. I stället bör dessa avtal även därefter ha verkan enligt äldre föreskrifter.

Det betyder att de avståendeavtal som gäller vid ikraftträdandet behåller sin giltighet. Detta avser således både avståendeavtal som är godkända av hyresnämnden och avståendeavtal som är träffade sedan hyresförhållandet varat nio månader i följd och alltså enligt de nuvarande reglerna inte behöver ett godkännande för att vara gällande.

Det kan tänkas att hyresnämnderna, t.ex. till följd av hög arbetsbelastning, inte hinner med att före ikraftträdandet pröva alla de dessförinnan inkomna ansökningarna om godkännande av avståendeavtal. Övergångsbestämmelsen i andra meningen innebär att en ansökan om godkännande som kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt äldre föreskrifter och att denna prövning kan äga rum även efter det att den nya lagen trätt i kraft. Hyresnämnderna kan således allteftersom pröva de vid ikraftträdandet inneliggande ansökningarna. Av första meningen i övergångsbestämmelsen följer att ett avståendeavtal, som ingåtts före ikraftträdandet, har verkan enligt äldre föreskrifter även om det godkänts först efter ikraftträdandet.

I ett hyresförhållande kan det finnas ett avståendeavtal, som dock inte gäller därför att det inte godkänts av hyresnämnden. Det kan också vara så att

parterna i ett hyresförhållande, i vilket ett avståendeavtal skulle gälla utan godkännande, har för avsikt att ingå ett sådant avtal. Övergångsbestämmelserna innebär att parterna i båda dessa fall måste agera **före ikraftträdandet** om de vill ha ett för framtiden gällande avståendeavtal. I den första situationen räcker det med att ansöka om att hyresnämnden godkänner avtalet. I den andra situationen gäller det att träffa ett avståendeavtal.

12.2 Förslaget till lag om ändring i nämndlagen

Inledning

Förfarandet vid hyresnämnden regleras främst av nämndlagen. Ändringarna i den lagen är till stor del en följd av att hyresnämnden tillförs nya ärendekategorier. Den språkliga bearbetningen av hyreslagen medför åtskilliga redaktionella ändringar av nämndlagen. I det följande berörs endast de sakliga ändringarna.

Vi har inte haft till uppgift att se över nämndlagen. Det bör framhållas att det finns ett behov av en sådan översyn.

4 § Hyresnämnd som avses i 19 kap. 1 § tredje stycket hyreslagen (12 kap. jordabalken) har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 5 kap. 9 § och 6 kap. 6 §, skadestånd enligt 7 kap. 15 §, upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand enligt 9 kap. 2 § och upplåtelse av lokal i andra hand enligt 16 kap. 17 §, hyresvillkor enligt 10 kap. 4 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 11 kap., överlåtelse av hyresrätt till en bostadslägenhet enligt 12 kap. 7–10 §§ och till en lokal enligt 16 kap. 19 §, avhysning av en bostadshyresgäst enligt 13 kap. 5 § och av en lokalhyresgäst enligt 16 kap. 21 § andra stycket jämförd med 13 kap. 5 §, ändrad användning av lokal enligt 16 kap. 10 §, uppskov med avflyttning enligt 17 kap. 8 §, föreläggande enligt 18 kap. 4 §, eller ersättning för användandet av en bostadslägenhet eller en lokal enligt 19 kap. 1 § andra stycket, allt hyreslagen (12 kap. jordabalken),
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 1 kap. 4 § eller 17 kap. 1 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

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

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

8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 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.

Enligt förslaget får hyresnämnden nya uppgifter, nämligen att pröva tvister om ersättning för användande av en bostadslägenhet eller en lokal samt tvister om avhysning av en bostads- eller lokalhyresgäst på grund av att hyresrätten är förverkad. Användningsområdet för institutet åtgärdsföreläggande har vidare utvidgats till att omfatta även fall av ursprunglig brist. Uppräkningen i första stycket 2 har kompletterats i enlighet med det nu sagda.

Hyresnämnden skall enligt förslaget inte längre pröva om överenskommelser om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet skall godkännas. Denna ärendekategori har därför tagits bort från uppräkningsdelen i första stycket 4.

5 § Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får anlita expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra – fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om hyresnämnd. *Är prövningen av ett ärende av så enkel beskaffenhet att medverkan av flera ledamöter framstår som överflödigt, kan hyresnämnden bestå av ordföranden ensam.*

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

Bestämmelsen i tredje stycket andra meningen är ny.

Hyresnämnden kan enligt den nuvarande nämndlagen i vissa fall bestå av ordföranden ensam (tredje stycket jämfört med 2 § andra stycket). Det gäller vid företagande av förberedande åtgärd, vid prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende samt vid handläggning av överkla-

gande. Hyresnämnden får bestå av ordföranden ensam även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som inte avgörs genom skiljedom.

Enligt förslaget får hyresnämnden nya uppgifter, nämligen att pröva frågor om avhysning på grund av att hyresrätten förverkats samt frågor om skyldighet att betala t.ex. hyra. Vi har mot bakgrund härav ansett att ordförandens möjlighet att ensam pröva tvister bör utökas.

Förslaget att tillföra hyresnämnden nya ärendekategorier har till stor del motiverats av den medlande uppgift nämnden har. Detta utgör emellertid inte något hinder mot att ge ordföranden större möjligheter att avgöra tvister ensam. Redan för närvarande gäller nämligen som nämnts att hyresnämnden får bestå av ordföranden ensam vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro.

Ett skäl för valet av hyresnämnden har emellertid också varit att ta tillvara den särskilda sakkunskap som finns där. Det finns dock ärenden som är av så enkel beskaffenhet att medverkan av intresseledamöter framstår som överflödigt.

Vi anser alltså att det inte finns något hinder mot att något utöka ordförandens möjligheter att pröva tvister ensam. En sådan regel bör då av effektivitetsskäl införas. Detta gäller inte minst som det råder en viss osäkerhet om vad förslaget för med sig när det gäller behovet av resurser vid hyresnämnden (jämför avsnitt 10.5).

Vi föreslår därför en ny bestämmelse om att hyresnämnden skall kunna bestå av ordförande ensam när prövningen av ett ärende är av så enkel beskaffenhet att medverkan av övriga ledamöter framstår som överflödigt. Bedömningen av om så är fallet får göras av det hyresråd som handlägger ärendet. Det torde framförallt bli aktuellt att ordföranden ensam prövar en förverkande- eller betalningstvist som tillförs hyresnämnden samt sådana förlängningstvister som behandlas i specialmotiveringen till 9 a §.

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

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

Enligt förslaget tillförs hyresnämnden nya uppgifter, nämligen att pröva tvister om åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist, avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och betalningsskyldighet för t.ex. hyra. Uppräkningen av hyresnämndens uppgifter i 4 § första stycket 2 har kompletterats i enlighet med det. Det betyder att de nya ärendekategorierna kommer att omfattas av hänvisningen i paragrafens första stycke.

Det bör i detta sammanhang tilläggas att det inte är något som hindrar att en hyresvärd genom en och samma ansökan begär att hyresnämnden prövar frågor om avhysning och betalningsskyldighet. Det finns inte något förbud mot att vid hyresnämnden framställa ett nytt yrkande eller åberopa en ny omständighet. Hyresvärden kan alltså i och för sig, även sedan ansökan givits in till nämnden, t.ex. yrka på betalning för ytterligare en månadshyra. Har även den betalningsförsummelsen föranlett att hyresrätten förverkats kan det också åberopas vid nämnden. Detta förutsätter naturligtvis att hyresvärden gjort en förnyad uppsägning med anledning av den ytterligare betalningsförsummelsen.

9 § När tvist hänskjutits till nämnd eller överlämnats dit av kronofogdemyndigheten, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket eller 9 a §, 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 § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivras, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan ett lämpligt antal tyfäll av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.

I första stycket har till en början gjorts ett tillägg med anledning av att kronofogdemyndigheten enligt förslaget kommer att överlämna mål om betalningsföreläggande och mål om handräckning till hyresnämnden (se 13 kap. 5 § hyreslagen samt förslaget till ändring i lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Hyresnämnden skall alltså i överlämnade mål tillämpa samma förfaranderegler som i tvister som hänskjutits till nämnden av part eller domstol.

I paragrafens första stycke har vidare gjorts ett tillägg om den nya bestämmelsen i 9 a §. Enligt den bestämmelsen, som behandlas i det följande, får nämligen hyresnämnden avgöra vissa förlängningstvister utan sammanträde.

Det kunde i och för sig övervägas att ge hyresnämnden ytterligare möjligheter att avgöra ärenden utan sammanträde. Enligt förslaget tillförs hyresnämnden nya ärendekategorier, nämligen avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och betalning av t.ex. hyra. Som vi framfört i allmänmotiveringen är en tanke bakom det att förfarandet vid hyresnämnden ger goda garantier för att möjligheterna att göra upp i godo tas tillvara. Det kandå inte bli aktuellt att av effektivitetsskäl föreslå särskilda bestämmelser om att de nya ärendekategorierna skall kunna avgöras på handlingarna.

9 a § Hyresnämnden får avgöra en tvist om förlängning av hyresavtal utan sammanträde, om hyresvärdens talan endast grundas på omständigheter som anges i 15 kap. 2 § 4, 5, 7, 8 eller 11 hyreslagen (12 kap. jordabalken) och det är uppenbart att ett sammanträde inte behövs.

Paragrafen, som är ny, ger hyresnämnden möjlighet att under vissa förutsättningar avgöra förlängningstvister utan att hålla någon muntlig förhandling. Bestämmelser om förlängningstvister finns bl.a. i 14 kap. 3, 15 och 16 §§ hyreslagen (49 § nuvarande hyreslagen).

Hyresnämnden skall enligt huvudregeln ha sammanträden i hyrestvister. Vi anser att det inte finns något hinder mot låta nämnden avgöra vissa förlängningstvister utan sammanträde om det är uppenbart att ett sådant inte behövs.

Som framgår av allmänmotiveringen föreslår vi att de särskilda överenskommelserna om avstående från besittningsskydd slopas. Vidare har vi framhållit att en förlängningstvist i vissa fall regelmässigt kommer att leda till att hyresavtalet upphör.

De fall som åsyftas är typiska korttidsuthyrningar. Sådana hyresavtal kan ha ingåtts inför förestående rivning (15 kap. 2 § 4 hyreslagen) eller större ombyggnad (15 kap. 2 § 5 hyreslagen). Även vid uthyrning av en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller en bostadsrättslägenhet (15 kap. 2 § 7 hyreslagen) eller en lägenhet i andra hand (15 kap. 2 § 8 hyreslagen) kan korttidsuthyrningar förekomma. När en kommun hyr ut lägenheter i andra hand till personer med missbruksproblem kommer förlängningstvister också regelmässigt att leda till att hyresavtalet upphör (15 kap. 2 § 8 eller 11 hyreslagen).

Om hyresvärden bara återoppar någon av de nu angivna grunderna till stöd för sitt yrkande att hyresgästen skall flytta kan det komma ifråga att avgöra förlängningstvisten utan sammanträde.

En ytterligare förutsättning för att avgöra förlängningstvisten utan sammanträde är att det är uppenbart att ett sådant sammanträde inte behövs. Av detta följer att tvisten kan avgöras på handlingarna bara i helt klara fall. Vid denna bedömning måste naturligtvis hänsyn tas till vad hyresgästen kan ha uppgett sedan han fått del av de handlingar hyresvärden gett in till hyresnämnden. Om hyresavtalet vid en korttidsuthyrning av nämnt slag innehåller en rivnings-/ombyggnadsklausul eller en korttidsklausul och det inte finns anledning att närmare granska avtalet bör ett sammanträde normalt kunna undvikas.

Om hyresavtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller en bostadsrättslägenhet kan det, även när det inte är fråga om korttidsuthyrning, vara klart att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. Även i sådana fall kan en förlängningstvist avgöras utan sammanträde. Om det är lämpligt att så sker bör emellertid bedömas från fall till fall. Frågan om hyresgästen bör få uppskov med avflyttningen torde många gånger kräva att ett sammanträde hålls.

När det gäller förlängningstvister mellan en kommun och en misskötsam andrahandshyresgäst torde tvisten många gånger kunna avgöras utan sammanträde. Någon gång kan dock bevisfrågor medföra att ett sammanträde bör hållas.

Det finns inget hinder mot att hyresnämnden med stöd av paragrafen avgör en förlängningstvist till hyresvärdens nackdel.

I fråga om förfarandet när en förlängningstvist avgörs utan sammanträde kan följande sägas. Ärendet får inte avgöras till hyresgästens nackdel utan att han underrättats om de uppgifter av betydelse som hyresvärden tillfört ärendet och hyresgästen beretts tillfälle att yttra sig över uppgifterna (17 § förvaltningslagen /1986:223/). Underrättelsen skall delges hyresgästen (30 § nämndlagen). Även om hyresgästen inte yttrar sig kan naturligtvis ärendet avgöras. Vi vill framhålla att hyresgästen bör upplysas om detta.

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

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

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

Enligt förslaget tillförs hyresnämnden nya uppgifter, nämligen att pröva tvister om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och tvister om betalningsskyldighet för t.ex. hyra. Uppräkningen av hyresnämndens uppgifter i 4 § första stycket 2 har kompletterats i enlighet med det. Det betyder att de nya ärendekategorierna kommer att omfattas av hänvisningen i paragrafens första stycke. Motsvarande gäller också för hyresnämndens prövning av tvister om åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist.

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

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

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

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

Enligt förslaget tillförs hyresnämnden nya uppgifter, nämligen att pröva tvister om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och tvister om

betalningsskyldighet för t.ex. hyra. Uppräkningen av hyresnämndens uppgifter i 4 § första stycket 2 har kompletterats i enlighet med det. Det betyder att de nya ärendekategorierna kommer att omfattas av hänvisningen i paragrafens fjärde stycke. Motsvarande gäller för den nya ärendekategorien åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist.

13 a § Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, i beslutet förordna att flyttningsåläggandet får verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

Andra stycket är nytt.

En hyresvärdens talan i en förlängningstvist går ut på att hyresavtalet skall upphöra att gälla. Om hyresvärden får bifall till sin talan kan hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas (första stycket). Ett sådant flyttningsåläggande kan enligt nuvarande regler verkställas först när hyresnämndens avgörande vunnit laga kraft.

En domstol kan däremot förordna att en dom avseende avhysning får verkställas utan hinder av att den inte har vunnit laga kraft. Om målet överklagas kan överinstansen omedelbart förordna att vidare åtgärd för verkställighet inte får äga rum. En liknande ordning bör enligt vår mening införas för hyresnämndernas beslut om flyttningsåläggande. En flyttning kommer då inte att kunna fördröjas bara genom att hyresnämndens avgörande överklagas.

I bestämmelsen sägs att hyresnämnden kan besluta att ett flyttningsåläggande får verkställas även om det inte vunnit laga kraft (jämför 17 kap. 14 § rättegångsbalken). Bestämmelsen tillgodoser hyresvärdens intresse av att snabbt kunna få ett verkställbart avgörande. Hyresnämnden bör därför förordna om verkställigheten bara om hyresvärden begär det. En annan sak är att det i något fall kan finnas anledning för hyresnämnden att upplysa hyresvärden om den nu behandlade bestämmelsen.

Hyresnämnden bör i klara fall kunna besluta att flyttningsålägganden får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft. Om ett sådant beslut skall meddelas måste alltså bedömas från fall till fall. Därvid måste hyresvärdens intresse av att snabbt kunna få en avhysning verkställd beaktas. Vidare måste den större eller mindre sannolikheten av att beslutet ändras om det överklagas vägas in. Om utgången i ett ärende är beroende av bevisningen eller ett ärende innehåller svårare bedömningsfrågor bör ett förordnande om verkställighet normalt inte meddelas.

Om ett ärende enligt 9 a § nämndlagen kan avgöras på handlingarna bör ett verkställighetsbeslut normalt kunna fattas.

Ett beslut om flyttningsåläggande kan innehålla att hyresgästen skall flytta vid en viss framtida tidpunkt. Det bör nämnas att det i sådana fall kan föran-

leda missförstånd om hyresnämnden anger att beslutet får verkställas omedelbart.

Bostadsdomstolen kan besluta om inhibition av verkställigheten. Den möjligheten följer av bestämmelsen i 17 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol. Enligt den bestämmelsen gäller nämligen om rättegången i bostadsdomstolen i tillämpliga delar bl.a. regeln i 52 kap. 7 § tredje stycket rättegångsbalken om besvär i hovrätt. I sistnämnda bestämmelse sägs att en hovrätt – om en under rätt förordnat att ett beslut får verkställas utan hinder av att det icke äger laga kraft – omedelbart äger förordna att vidare åtgärd för verkställighet ej får äga rum.

Har bostadsdomstolen beslutat om inhibition kan domstolen naturligtvis ompröva beslutet vid ett senare tillfälle.

13 b § Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, i ett beslut om avhysning förordna att beslutet får verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

Enligt förslaget är det hyresnämnden som skall pröva frågor om avhysning av bostads- eller lokalhyresgäster på grund av att hyresrätten är förverkad. Detta väcker frågan om hyresnämndernas beslut om avhysning bör kunna verkställas omedelbart.

En domstol kan nämligen förordna att en dom avseende avhysning får verkställas även om den inte har vunnit laga kraft. Om målet överklagas kan överinstansen omedelbart förordna att vidare åtgärd för verkställighet inte får äga rum. En liknande ordning bör enligt vår mening införas för hyresnämndernas beslut om avhysning. En avhysning kommer då inte att kunna fördröjas bara genom att hyresnämndens avgörande överklagas.

I bestämmelsen sägs att hyresnämnden får förordna om omedelbar verkställighet när det finns skäl till det (jämför 17 kap. 14 § rättegångsbalken). Bestämmelsen tillgodoser hyresvärdens intresse av att snabbt kunna få ett verkställbart avgörande. Hyresnämnden bör därför förordna om omedelbar verkställighet bara om hyresvärden begär det. En annan sak är att det i något fall kan finnas anledning för hyresnämnden att upplysa hyresvärden om den nu behandlade bestämmelsen.

Ärenden om avhysning på grund av betalningsförsummelser är ofta av relativ enkel natur. Hyresnämnden torde därför normalt kunna förordna om omedelbar verkställighet i dessa ärenden. Om ett förordnande skall meddelas måste emellertid bedömas från fall till fall. Därvid måste hyresvärdens intresse av att snabbt kunna få en avhysning verkställd beaktas. Vidare måste den större eller mindre sannolikheten av att beslutet ändras om det överklagas vägas in. Om utgången i ett ärende är beroende av bevisningen eller ett ärende innehåller svårare bedömningsfrågor bör ett förordnande om omedelbar verkställighet normalt inte meddelas.

Ärenden om avhysning på grund av störningar i boendet torde ofta innehålla bevisvärderingsfrågor. I övrigt lär mer komplicerade bedömningsfrågor inte vara så vanliga. Hyresnämnden torde därför många gånger kunna förordna om omedelbar verkställighet i dessa ärenden. Om ett förordnande skall meddelas måste emellertid bedömas från fall till fall. Därvid måste den större eller mindre sannolikheten av att beslutet ändras om det överklagas vägas in.

Har hyresnämnden beslutat om omedelbar verkställighet kan bostadsdomstolen besluta om inhibition av verkställigheten. Detta har vi tagit upp under 13 a §.

Kostnaderna vid hyresnämnden

19 b § *Vardera parten skall stå sina kostnader vid hyresnämnden.*

Om tvisten gäller avhysning eller ersättning för användandet av en lägenhet tillämpas dock bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken.

Paragrafen är ny.

Första stycket

I den nuvarande hyreslagstiftningen finns inga särskilda regler om kostnaderna för hyresnämndsförfarandet. Till följd därav gäller att vardera parten alltid får svara för sina kostnader vid nämnden. Detta bör enligt vår mening framgå direkt av en föreskrift. Bestämmelsen i första stycket innebär alltså ingen ändring i förhållande till gällande rätt.

Andra stycket

Tvister om avhysning och betalning av hyra handläggs för närvarande av tingsrätt. Där gäller rättegångsbalkens bestämmelser om rättegångskostnader. Enligt förslaget tillförs hyresnämnden sådana tvister. Det gäller dels tvister om avhysning av en bostads- eller lokalhyresgäst på grund av att hyresrätten är förverkad (13 kap. 5 § och 16 kap. 21 § hyreslagen) och dels tvister om ersättning för användandet av en bostadslägenhet eller lokal (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen). Vi har inte funnit att det bör ske någon ändring av de regler som nu gäller om rättegångskostnader. I andra stycket har därför föreskrivits att hyresnämnden i dessa tvister skall tillämpa 18 kap. rättegångsbalken.

I detta sammanhang bör uppmärksammas frågor om rättshjälp. I förlängningstvisterna vid hyresnämnden anses behov av biträde föreligga oftare än i andra förvaltningsärenden. Detta eftersom en förlängningstvist har karaktären av en tvist mellan enskilda där utredningsansvaret åvilar parterna. Även i förlängningstvister bedöms dock behovet av biträde mot bakgrund av den aktiva processledningen vid hyresnämnderna. Praxis är därför förhållandevis restriktiv när det gäller att bevilja rättshjälp i förlängningstvister. I förläng-

ningstvister om förverkande av hyresrätt beviljas emellertid rättshjälp oftare än i andra förlängningstvister.

Vi vill framhålla att möjligheten att få rättshjälp i avhysnings- och ersättningstvister inte får försämrats av den anledning av att tvisterna tillförs hyresnämnden. Det betyder att den enskildes möjlighet att få rättshjälp blir större i dessa tvister än i förlängningstvister. Detta har sin förklaring i att förlängningstvisterna är av en annan karaktär än avhysnings- och ersättningstvisterna, vilket ju bl.a. kommer till uttryck i reglerna om rättegångskostnader.

I det följande berörs några frågor om tillämpningen av 18 kap. rättegångsbalken.

Till en början kan sägas att den särskilda bestämmelsen om rättegångskostnader i mål om mindre värden (18 kap. 8 a § rättegångsbalken) aldrig kan bli tillämplig vid hyresnämnden. Ett betalningsyrkande får nämligen framställas vid hyresnämnden bara i anslutning till ett avhysningsyrkande (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen). Och ett avhysningsärende kan naturligtvis inte anses som ett mål om mindre värden. Det sagda gäller även det ovanliga fallet att hyresnämnden avgör betalningstvisten först sedan avhysningstvisten avskrivits.

Det bör också nämnas att en ny bestämmelse i rättegångsbalken – 18 kap. 3 a § – börjar gälla den 1 januari 1992 [se lag (1990:747) om ändring i rättegångsbalken och förordning (1991:362) om ikraftträdande av lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning, lagen (1990:747) om ändring i rättegångsbalken och lagen (1990:748) om ändring i utsökningsbalken]. Den nya bestämmelsen gäller det fall att den vinnande parten inlett rättegången genom ansökan om stämning trots att saken lika gärna hade kunnat avgöras i mål enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Enligt bestämmelsen är den vinnande partens rätt till ersättning då begränsad till vad han hade kunnat få i ett sådant mål.

En förutsättning för att tillämpa den nya bestämmelsen i 18 kap. 3 a § rättegångsbalken är alltså att saken lika gärna hade kunnat avgöras i summarisk process. Som vi tidigare framfört anser vi att det är bra att frågan om en hyresgäst skall avhysas avgörs efter ett förfarande som ger så goda garantier som möjligt för att tvisten skall kunna biläggas i godo. Om en hyresvärd inte utnyttjar den summariska processen utan ger in ansökan om avhysning direkt till hyresnämnden saknas det följaktligen enligt vår mening normalt fog för att anse att tvisten lika gärna hade kunnat avgöras i den summariska processen. Det nu sagda gäller med särskild styrka i fråga om avhysning av bostads-hyresgäster. Utrymmet för att tillämpa bestämmelsen i 18 kap. 3 a § rättegångsbalken i en tvist om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad torde alltså vara mycket begränsat.

Vidare bör något beröras kostnaderna för den summariska process som kan ha föregått förfarandet vid hyresnämnden.

I vårt förslag finns ingen bestämmelse om att den vinnande parten vid hyresnämnden kan få ersättning för kostnaderna i den summariska processen högst enligt den taxa som tillämpas där. I stället gäller den allmänna regeln i 18 kap. 8 § rättegångsbalken om rätt till ersättning för kostnader – bl.a. kostnader för rättegångens förberedande – som varit skäligen påkallade för att ta tillvara partens rätt. I förarbetena till lagen om betalningsföreläggande och handräckning (prop. 1989/90:85 s. 135) har framförts att det vid tillämpningen av denna regel är naturligt att de regler som gäller för rätt till ersättning inom ramen för den summariska processen får bli vägledande för vad som kan anses vara skäliga kostnader och att detta också sker enligt nuvarande praxis. Av det sagda följer att frånvaron av en bestämmelse om taxan inte torde ha någon större betydelse i praktiken.

Slutligen bör här nämnas lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader. Lagen gäller vissa utländska käranden som vill väcka talan vid svensk domstol och är alltså inte tillämplig beträffande ärenden vid hyresnämnden. Som framgår av den nu behandlade paragrafen är det bara i vissa tvister som en part vid hyresnämnden kan åläggas att utge ersättning för motpartens kostnader. Mot bakgrund av karaktären på dessa tvister har vi inte funnit anledning att föreslå regler om säkerhet för kostnader vid hyresnämnden.

21 § I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga. *Förordnar nämnden om verkställighet enligt 13 a § andra stycket eller 13 b § skall det i beslutet lämnas upplysning om att bostadsdomstolen kan bestämma att beslutet tills vidare inte får verkställas.*

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

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

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

Ett tillägg har gjorts i paragrafens andra stycke.

Bakgrunden till det är att vi har föreslagit att hyresnämnden skall kunna bestämma att ett flyttningsåläggande eller ett beslut om avhysning får verk-

ställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft (se specialmotiveringen till 13 a § resp. 13 b §). Om hyresnämnden beslutar om omedelbar verkställighet kan efter överklagande bostadsdomstolen besluta om inhibition av verkställigheten. Det är av största vikt att framförallt hyresgästen, som förutsätts kunna föra sin talan utan ombud, får kännedom om inhibitionsreglerna.

Vi föreslår alltså att parterna skall upplysas om att bostadsdomstolen kan meddela inhibition av verkställigheten. En regel om det har tillförts paragrafens andra stycke. Vi vill vidare framhålla att det är lämpligt att även upplysa om att hyresgästen hos bostadsdomstolen kan framställa ett yrkande om inhibition av verkställigheten.

22 § Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 5 kap. 9 § eller 6 kap. 6 § eller tillstånd enligt 9 kap. 2 § eller 12 kap. 7–10 §§ eller 16 kap. 10 § eller 16 kap. 17 § eller 16 kap. 19 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 17 kap. 8 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

I 4 § räknas hyresnämndens uppgifter upp. Vi har föreslagit att hyresnämnderna får nya uppgifter, nämligen att pröva tvister om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och betalningsskyldighet för t.ex. hyra. Uppräkningen i 4 § första stycket 2 har ändrats i enlighet med det. Detta för med sig att den nu behandlade bestämmelsen om rättskraft också kommer att gälla dessa nya ärendekategorier. Vårt förslag innebär även att hyresnämnderna får utvidgade möjligheter att meddela åtgärdsföreläggande. I enlighet med det har uppräknningen av de beslut som inte vinner rättskraft om ansökan lämnats utan bifall utökats till att även omfatta beslut om åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist.

I övrigt är ändringarna av paragrafen redaktionella.

23 § Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 19 kap. 4–5 §§ hyreslagen (12 kap. jordabalken), 31 §

hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas. *Detsamma gäller nämndens beslut att enligt 19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen (12 kap. jordabalken) överlämna en tvist till behörig tingsrätt.*

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rätts-hjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Ändringarna i första stycket är redaktionella.

Andra stycket har tillförts en ny regel i andra meningen. Bakgrunden till det är att vi föreslår att hyresnämnden, om det är lämpligt, får pröva om en hyresgäst är skyldig att betala ersättning för sitt användande av lägenheten. Enligt bestämmelsen om det (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen) kan hyresnämnden under vissa förutsättningar lämna över tvisten om ersättningen till behörig tingsrätt. Enligt vår mening bör det inte gå att överklaga hyresnämndens beslut om överlämnande. Den nya regeln har utformats i enlighet med det.

26 § Nämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

Frågor om störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

Andra stycket är nytt.

Såsom angetts i allmänmotiveringen (avsnitt 3) anser vi att det finns skäl för att införa en bestämmelse om att frågor om störningar i boendet skall handläggas skyndsamt. Enligt första stycket skall en nämnd handlägga alla ärenden skyndsamt. Den nya bestämmelsen i andra stycket innehåller därför att ärenden om störningar i boendet skall handläggas **särskilt** skyndsamt. Vi anser att ett störningsärende vid en hyresnämnd bör sättas ut till ett sammanträde, där ärendet kan avgöras, i vart fall inom en månad från det att ärendet kom in till nämnden.

Vårt förslag innebär att socialnämnden kommer att ha en mer framträdande roll i störningsärenden. Mot den bakgrunden anser vi att det är lämpligt att hyresnämnden, innan den avgör ett störningsärende, kontaktar socialnämnden. Detta kan ske t.ex. per telefon.

32 § Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § jordabalken eller 7 kap. 15 §, 10 kap. 12 §, 11 kap. 13 §, 16 kap. 21 § andra stycket jämförd med 13 kap. 5 §, 19 kap. 1 § andra stycket första meningen hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnden 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.

Uppräkningen i första stycket har ändrats med anledning av att hyresnämnden får nya uppgifter. Hyresnämnden kommer således att besluta i frågor om ersättning för användandet av en bostadslägenhet eller en lokal (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen) samt avhysning av en bostads- eller lokalyresgäst på grund av att hyresrätten är förverkad (13 kap. 5 § och 16 kap. 21 § andra stycket hyreslagen). Genom tillägget i första stycket åstadkoms att hyresnämndens beslut får verkställas om de inte överklagas.

När det gäller ärenden om betalningsskyldighet, gällande t.ex. hyra, bör nämnas att det finns regler om att domar varigenom betalningsskyldighet har ålagts får verkställas genast (3 kap. 6 § utsökningsbalken). Detta kommer även att gälla för hyresnämndens beslut om betalningsskyldighet. Enligt balken räknas nämligen nämndens beslut, innan saken blivit slutligt prövad, som underrätts dom (3 kap. 1 § första stycket 6 och 20 § första stycket utsökningsbalken).

Här bör också nämnas att hyresnämnden enligt 13 a § får besluta att ett flyttningsåläggande får verkställas även om beslutet inte vunnit laga kraft. Detsamma gäller enligt 13 b § nämndens avgöranden om avhysning. Sådana beslut skall naturligtvis också kunna verkställas omedelbart. Något tillägg behövs emellertid inte för att åstadkomma detta. Detta följer nämligen redan av bestämmelserna i utsökningsbalken (3 kap. 1 § första stycket 6, 9 § och 20 § första stycket).

33 § *Har återvinning sökts mot ett utslag i mål om betalningsföreläggande eller handräckning och har kronofogdemyndigheten överlämnat målet till hyresnämnden för fortsatt handläggning, får nämnden besluta att utslaget tills vidare inte verkställas.*

Paragrafen är ny.

Enligt förslaget får hyresnämnden nya ärendekategorier, nämligen ärenden om betalning av t.ex. hyra för en bostadslägenhet eller en lokal (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen) samt avhysning av en bostads- eller lokalhyresgäst (13 kap. 5 § och 16 kap. 21 § andra stycket hyreslagen). Dessa ärenden kan inledningsvis ha handlagts av kronofogdemyndigheten. Om den myndigheten i ett sådant fall meddelat ett utslag måste hyresnämnden kunna besluta om inhibition. Paragrafen har utformats i enlighet med det.

Övergångsbestämmelser

Enligt vår mening bör de nya bestämmelserna i nämndlagen tillämpas både i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet och i de ärenden som är anhängiga vid hyresnämnden när lagen träder i kraft. I fråga om processuella bestämmelser gäller också grundsatsen att de blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet om inget annat sägs. Vi har mot denna bakgrund funnit att det bara behövs en särskild övergångsbestämmelse till ändringarna i nämndlagen.

Hyresnämnden kommer att även efter ikraftträdandet få pröva om avståendeavtal beträffande bostadslägenheter skall godkännas (jämför punkten 11 i övergångsbestämmelserna till nya hyreslagen). Några föreskrifter om förfarandet i sådana ärenden finns emellertid enligt förslaget inte kvar i nämndlagen. Det betyder att hyresnämnderna måste få tillämpa äldre föreskrifter om förfarandet när de efter ikraftträdandet prövar dessförinnan inkomna ärenden om godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet. Den särskilda övergångsbestämmelsen har utformats i enlighet med det sagda.

Det kan slutligen nämnas att förslaget innehåller en ny bestämmelse om att förlängningstvister kan avgöras utan sammanträde (9 a §). Den bestämmelsens lydelse för med sig att den kan tillämpas bara i de fall förlängningstvister bedöms enligt de nya föreskrifterna i 15 kap. 2 § hyreslagen (jämför punkten 10 i övergångsbestämmelserna till nya hyreslagen).

12.3 Förslaget till ändring i lagen om bostadsdomstol

Vårt språkliga bearbetning av hyreslagen har medfört redaktionella ändringar i 13 och 28 §§. Den sistnämnda paragrafen har även ändrats i sak och kommenteras därför i det följande.

28 § Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 5 kap. 9 §

eller 6 kap. 6 § eller tillstånd enligt 9 kap. 2 § eller 12 kap. 7–10 §§ eller 16 kap. 10 § eller 16 kap. 17 § eller 16 kap. 19 § hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

I 4 § nämndlagen räknas hyresnämndens uppgifter upp. Vi har föreslagit att hyresnämnderna får nya uppgifter, nämligen att pröva tvister om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och tvister om ersättning för användandet av en lägenhet. Uppräkningen i 4 § första stycket 2 nämndlagen har ändrats i enlighet med det. Detta för med sig att den nu behandlade bestämmelsen om rättskraft också kommer att gälla dessa nya ärendekategorier.

Vårt förslag innebär även att hyresnämnderna får utvidgade möjligheter att meddela åtgärdsföreläggande och att nämnden kan medge fullföljdsrätt i ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning. I enlighet med det har uppräknningen av de beslut som inte vinner rättskraft om ansökan lämnats utan bifall utökats till att omfatta även dessa kategorier.

12.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

Ändringen av paragrafen är redaktionell och en följd av den språkliga bearbetningen av hyreslagen.

Det finns regler i bostadsrättslagen som är anpassade till motsvarande bestämmelser i hyreslagen. Anpassningen omfattar bl.a. en del av de bestämmelser i hyreslagen som vi föreslår ändrade i sak. Vi tänker här på ändringsförslagen beträffande andrahandsuthyrning och förverkande av hyresrätt.

Vårt förslag beträffande hyreslagen kan alltså ge anledning att göra sakliga ändringar i bostadsrättslagen. Förslaget kan också föranleda överväganden om reglerna för förfarandet i bostadsrättstvister bör ändras. Vi vill peka på att det kan finnas ett behov av att överväga sådana ändringar. Detta kan dock inte anses ligga inom ramen för vårt uppdrag.

12.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om betalningsföreläggande och handräckning

Inledningsvis bör nämnas att lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning träder i kraft den 1 januari 1992 (förordning /1991:362/ om ikraftträdande av lagen /1990:746/ om betalningsföreläggande och handräckning, lagen /1990:747/ om ändring i rättegångsbalken och lagen /1990:748/ om ändring i utsökningsbalken).

Vi föreslår ändringar av bestämmelserna i 36 och 54 §§ lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Ändringarna föranleds till en början av att en hyresvärd i ett mål om betalningsföreläggande kan framställa yrkanden både om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och om utfående av hyra. Och vidare av att det enligt förslaget är hyresnämnden som prövar avhysningsfrågan, medan det är tingsrätten – och under vissa förutsättningar hyresnämnden – som prövar frågor om betalningsskyldighet för hyror.

Vi vill peka på att vårt förslag att tillföra hyresnämnden nya ärendekategorier kan ge upphov till frågor om tillämpningen av flera bestämmelser i lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Det sagda kan åskådliggöras med följande exempel.

I ett mål om betalningsföreläggande skall kronofogdemyndigheten underätta sökanden om att svaranden har bestritt ansökningen i rätt tid (33 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Underrättelsen skall innehålla vissa upplysningar, bl.a. att sökanden kan begära att målet överlämnas till tingsrätt. En fråga som uppkommer är hur underrättelsen till hyresvärden i det tidigare beskrivna målet om betalningsföreläggande skall utformas (jämför 5 § andra meningen lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Situationen är ju den att ett överlämnande av hela målet skall ske till hyresnämnden. Om hyresvärden begär att bara avhysningsdelen skall överlämnas är det också hyresnämnden som enligt förslaget är rätt mottagare, medan ett överlämnande av bara betalningsdelen skall ske till tingsrätt. Vi anser att det inte behövs någon lagändring för att kronofogdemyndigheten skall kunna ge hyresvärden korrekta upplysningar.

36 § Om sökanden har begärt överlämnande i rätt tid, skall kronofogdemyndigheten överlämna målet till en tingsrätt som enligt vad handlingarna visar är behörig att handlägga målet.

Om en hyresvärd i ett mål om betalningsföreläggande yrkar att en hyresgäst skall avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad, skall kronofogdemyndigheten överlämna hela målet mot hyresgästen till hyresnämnden.

Andra stycket är nytt.

Bakgrunden till den nya bestämmelsen är vårt förslag att tillföra hyresnämnden nya ärendekategorier. Det gäller till en början ärenden om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad (13 kap. 5 § hyreslagen). Vidare får hyresnämnderna enligt förslaget möjlighet att i anslutning till ett avhysningsyrkande pröva om hyresgästen är skyldig att betala ersättning för användandet av en lägenhet (19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen).

Om en tvist angående en förpliktelse skall tas upp av en annan myndighet än tingsrätt kan saken prövas i den summariska processen endast om det finns bestämmelser som medger en sådan prövning (5 § första meningen lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Förslaget innehåller en bestämmelse om att frågan om avhysning kan prövas enligt lagen om betal-

ningsföreläggande och handräckning (13 kap. 5 § andra stycket hyreslagen). Någon motsvarande bestämmelse för ärenden om skyldighet att betala ersättning för användandet av en lägenhet behövs inte för att åstadkomma att frågan kan prövas enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Det är nämligen inte så att en tvist angående ersättningen **skall** tas upp av hyresnämnden.

Ett yrkande om avhysning och ett yrkande om utfående av obetald hyra kan handläggas i ett mål om betalningsföreläggande (13 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning). Vi anser att ett sådant mål mot en hyresgäst, om det blir aktuellt, skall överlämnas i sin helhet till hyresnämnden. Därigenom åstadkoms nämligen att hyresnämnden får tillfälle att göra lämplighetsbedömningen enligt 19 kap. 1 § andra stycket hyreslagen. Och vi tror att det vanligen är lämpligt att hyresnämnden prövar ersättningsyrkandet. Andra stycket har tillförts en regel i enlighet med det sagda.

Regeln behandlar den situationen att hyresvärden **yrkar** att en hyresgäst skall avhysas. Därmed vill vi åstadkomma att bestämmelsen tillämpas bara i de fall hyresvärden vidhåller avhysningsyrkandet i det skede det är aktuellt för kronofogdemyndigheten att besluta om överlämnande av målet. Bestämmelsen är alltså inte tillämplig om hyresvärden har återkallat avhysningsyrkandet eller om han bara begär överlämnande såvitt avser tvisten om ersättningen. Ett överlämnande får i sådana fall ske till behörig tingsrätt.

En hyresvärd kan förutom ett yrkande om att få ut hyra begära ersättning för betalningspåminnelse och inkassokrav. Av vad som sagts i specialmotiveringen till 19 kap. 1 § hyreslagen följer att kronofogdemyndigheten, om det blir aktuellt, skall överlämna även den delen av målet till hyresnämnden.

I ett mål om betalningsföreläggande kan det finnas flera svaranden om ansökningen beträffande var och en av dem stöder sig på väsentligen samma grund. Om det skulle inträffa att inte bara hyresgästen utan t.ex. också en borgensman är svarande, skall ett överlämnande av målet till hyresnämnden bara avse hyresgästen.

54 § Har återvinning sökts i rätt tid, skall kronofogdemyndigheten överlämna målet för fortsatt handläggning till en tingsrätt som enligt vad handlingarna visar är behörig att handlägga målet. I annat fall skall kronofogdemyndigheten avvisa ansökningen.

Om en hyresgäst enligt ett utslag i ett mål om betalningsföreläggande skall avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad, skall kronofogdemyndigheten överlämna hela målet mot hyresgästen till hyresnämnden.

Andra stycket är nytt. Det motsvarar i stort sett bestämmelsen i 36 § andra stycket. Vi hänvisar därför till vad som sagts under den bestämmelsen.

Övergångsbestämmelser

Någon särskild övergångsbestämmelse behövs inte. Det finns dock anledning att påpeka följande.

Den nu behandlade lagen föreslås träda i kraft samtidigt med den nya hyreslagen. Enligt den lagen är det hyresnämnden som skall pröva om en hyresgäst skall avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad samt får frågan om avhysning prövas av kronofogdemyndigheten i den summariska processen (13 kap. 5 § hyreslagen). Det betyder att kronofogdemyndigheten efter ikraftträdandet, om det blir aktuellt, skall överlämna sådana handräckningsmål till hyresnämnden. Och detta gäller oberoende av när målet kom in till kronofogdemyndigheten.

Förslaget till ändring av lagen om betalningsföreläggande och handräckning gäller vanligen den situationen att hyresvärden i ett mål om betalningsföreläggande har yrkat att hyresgästen dels skall förpliktas att betala hyra och dels avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad. Lagändringen innebär att kronofogdemyndigheten, om det blir aktuellt, skall överlämna målet till en hyresnämnd. Bestämmelsen om det bör tillämpas omedelbart sedan lagen trätt i kraft.

12.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om nedsättning av pengar hos myndighet

5 § Har någon, till vars förmån nedsättning skett, hos länsstyrelsen givit till känna att han gör anspråk på nedsatt belopp, må gäldenären ej utan hans samtycke göra gällande förbehåll som i 4 § sägs, med mindre anspråket ogillats genom dom eller beslut som äger laga kraft.

Både enligt nuvarande regler och förslaget till ny hyreslag är det hyresnämnden som prövar om en bostadshyresgäst är skadeståndsskyldig för minskat bruksvärde vid egen målning m.m. (se 7 kap. 15 § i förslaget samt 24 a § nuvarande hyreslagen). Förslaget till ny hyreslag innehåller att hyresnämnden tillförs frågor om betalningsskyldighet. Nämnden kan således under vissa förutsättningar få pröva om en lokal- eller bostadshyresgäst är skyldig att betala ersättning, vanligen hyra, för att han använt en lägenhet (19 kap. 1 § andra stycket i förslaget).

Det kan tänkas förekomma att ett vid hyresnämnden omtvistat belopp har deponerats enligt 1927 års lag. Den lagen bör därför ändras så att hyresnämndens beslut eller, om ärendet överklagas, bostadsdomstolens beslut i fråga om sådana belopp får samma verkan som domstols dom.

12.7 Förslaget till lag om ändring i lagen om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter

1 § Har arbetsgivare hos domstol, *hyresnämnd*, kronofogdemyndighet eller skiljemän framställt yrkande om vräkning av arbetstagare från lägenhet, som upplåtits åt honom på grund av hans arbetsanställning, och upplyses att arbetstagaren deltar i strejk vid arbetsgivarens företag eller att han är föremål för lockout från arbetsgivarens sida, får yrkandet, ändå att arbetstagaren befinnes skyldig att avflytta från lägenheten, i avbidan på konfliktens avveckling icke bifallas förrän tre månader förflutit från det han i anledning av konflikten upphörde med arbetet.

Enligt förslaget tillförs hyresnämnden frågor om avhysning (13 kap. 5 § hyreslagen). Den nu behandlade lagen bör gälla även yrkanden om avhysning som framställs vid hyresnämnden. Paragrafen har ändrats i enlighet med det.

12.8 Förslaget till lag om ändring i lagen om rättegången i arbetstvister

Ändringen av paragrafen är redaktionell och en följd av den språkliga bearbetningen av hyreslagen.

12.9 Förslaget till lag om ändring i lagen om medbestämmande i arbetslivet

Ändringen av paragrafen är redaktionell och en följd av den språkliga bearbetningen av hyreslagen.

12.10 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen

Ändringen av paragraferna är redaktionell och en följd av den språkliga bearbetningen av hyreslagen.

12.11 Förslaget till lag om ändring i lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Ändringen av paragrafen är redaktionell och en följd av den språkliga bearbetningen av hyreslagen.

Det bör påpekas att regeringen, enligt den nuvarande lydelsen av 3 § första stycket 1 lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt, får medge förening rätt att tillämpa villkor som avviker från bl.a. 12 kap. 19 § jorda-

balken. Detta lagrum motsvarar i vårt förslag till hyreslag bestämmelserna i 4 kap. 1, 2, 3 och 4 §§ samt 16 kap. 3 §. I det nu behandlade ändringsförslaget hänvisas emellertid bara till 4 kap. 1 §. Förklaringen till det är att de övriga bestämmelserna inte blir aktuella vid regeringens dispensgivning. Den nuvarande hänvisningen till 12 kap. 19 § jordabalken är tillkommen för att föreningen skall kunna undantas från förbudet mot obestämd hyra (prop. 1986/87:37 s.53). Och detta förbud är i vårt förslag till hyreslag intaget i 4 kap. 1 §.

12.12 Förslaget till lag om ändring i lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt

Ändringen av paragrafen är redaktionell och en följd av den språkliga bearbetningen av hyreslagen.

12.13 Förslaget till lag om ändring i prisregleringslagen

Ändringen av paragraferna är redaktionell och en följd av den språkliga bearbetningen av hyreslagen. Det kan tilläggas att den nuvarande straffbestämmelsen i 12 kap. 65 § jordabalken behandlar särskild ersättning både för upplåtelse av bostadslägenhet och för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. I vårt förslag till hyreslag behandlas upplåtelsefallet i 2 kap. 2 och 3 §§ och överlåtelsefallet i 12 kap. 4 och 5 §§. Eftersom de gärningar som straffbeläggs i prisregleringslagen inte rimligen kan vara belagda med straff i förslaget 12 kap. 4 och 5 §§ finns ingen hänvisning till dessa bestämmelser i ändringsförslaget.

Jämför Detta lag om motstånd i vår förtägl till kyrkans postbetsbestyrare i 4 kap. 1, 2, 3 och 4 §§ samt 16 kap. 1 §. I det nu behandlade förslaget föreslås emellertid bara till 4 kap. 1 §. Förslaget till det nu de övriga bestämmelserna i lag om motstånd i kyrkans postbetsbestyrare föreslås i 16 kap. 1 §. Förslaget är tillkommit för att förändring skall komma i kyrkans postbetsbestyrare i 16 kap. 1 §. Och detta förändring är i vår förtägl till kyrkans postbetsbestyrare i 4 kap. 1 §.

1.2.12. Förslaget till lag om ändring i lagen om kommunal postbetsbestyrare

Ändringen av paragrafen är redaktionell och en följd av den spärskrivningen av kyrkans

1.2.13. Förslaget till lag om ändring i kyrkans postbetsbestyrare

Ändringen av paragrafen är redaktionell och en följd av den spärskrivningen av kyrkans postbetsbestyrare. Det kan tilläggas att den nuvarande straffbestämelsen i 17 kap. 65 §. Jordbetsbestyrare behandlas särskild bestämmelse för upplägg av postbetsbestyrare och för överlämnelse av kyrkans till en sådan lägenhet. I vår förtägl till kyrkans postbetsbestyrare i 17 kap. 2 och 3 §§ och överlämnelse i 12 kap. 4 och 5 §§. Förändringarna som straffbestyrare i kyrkans postbetsbestyrare inte förtägl kan vara delade med straff i förtägl 12 kap. 4 och 5 §§. Finns ingen hänvisning till dessa bestämmelser i ändringsförslaget.

Reservation

Av Jan Sandberg

Allmänna utgångspunkter

Direktiven har förhindrat utredningen att ta upp de bestämmelser som är den direkta grunden för att många problem uppstår på bostadsmarknaden.

Grundproblemet är att bostadsmarknaden inte är i balans p.g.a. att sektorn är politiskt genomreglerad. Bostadssektorn är i dagsläget mer ett administrativt system än en marknad. Inom bostadshyresområdet skulle många problem upphöra eller minimeras om regleringarna minskades och bl.a. en naturlig rörlighet på bostadsmarknaden uppnås.

Det hade också, enligt min mening, varit en fördel om jämförande studier gjorts vad avser hyreslagstiftningen i vår omvärld, främst inom EG. Sådana jämförelser bör göras om utredningens förslag blir föremål för ytterligare överväganden.

Under utredningens gång gavs möjligheten för oss ledamöter att framföra önskemål om ytterligare frågeställningar som utredningen borde belysa. Jag avstod från denna möjlighet, framför allt därför att utredningens nuvarande politiska sammansättning troligen inte givit dessa förslag den behandling som vore önskvärd.

En allmän utgångspunkt vid diskussioner om lagstiftning kring förhållandet hyresvärd – hyresgäst är att det i det stora flertalet fall inte skall behöva krävas någon rättslig prövning. Det normala borde vara att man kommer överens till båda parter belåtenhet. Det bör också, så långt möjligt, råda full avtalsfrihet på hyresområdet. Ett exempel är reglerna om avstående från besittningsskydd.

Jag anser för övrigt att hyresnämnderna, liksom andra s.k. partssammansatta organ, bör avvecklas och ersättas av allmän domstolsprövning. Detta har dock inte varit möjligt att föreslå, eftersom utredningens direktiv förhindrat detta. Delar av problemen som utredningen tagit upp hänger ihop med hyresnämndernas långa handläggningstider. Oberoende av vilken rättslig instans som har att avgöra ärenden är det av största vikt att detta kan ske inom rimlig tid.

Utredningens förslag

Jag biträder utredningens förslag vad avser ökade möjligheter att avhysa störande hyresgäster. I avvägningen mellan den störande och de störda medför förslaget att större hänsyn tas till dem som störs.

Att kronofogdemyndigheten ersätter domstolsutslag vid de av utredningen föreslagna tillfällena biträds. Risker för rättssäkerhetsförluster är liten.

Att förlänga tidsperioden mellan hyresskolk och avhysningsbeslut till ca en månad är rimligt. En sådan ordning överensstämmer med vad som redan oftast är brukligt samt andra tidsgränser inom betalningsområdet. Det är samtidigt en minskning jämfört med de förslag som fördes fram och diskuterades i inledningen av utredningens arbete. Det är dock beklagligt att det är de kommunala socialnämndernas i vissa fall långa handläggningstid som har måst påverka tidsrymden.

Jag motsätter mig att, som utredningen föreslår, nya ärendekategorier överförs till hyresnämnderna. Det gäller bl.a. ärenden om avhysning på grund av att hyresrätten är förverkad och ärenden om skyldighet att betala hyra.

I vissa fall innebär utredningens förslag att hyresgästernas ställning gentemot hyresvärden förstärks. Det gäller bl.a. bytesrätten för en hyresrätt som hyresgästen erhållit i byte. Den tidigare treårsregeln föreslås avskaffad. Hyresvärden har dock enligt förslaget fortfarande rätt att motsätta sig ett byte om hyresgästen använder bytesrätten på ett sätt som inte var avsett.

Utredningen föreslår också att tillståndskravet före andrahandsuthyrning minskas. Jag har biträtt förslaget bl.a. på grund av att den framtida EG-integrationen medför att studier och kortare arbetsperioder kommer att ske utomlands i viss utsträckning.

Avslutning

Om det i dessa ovan relaterade och liknande fall visar sig att den ökade möjligheten för hyresgästen missbrukas finns det anledning att i andra sammanhang ta upp frågan för omprövning. Med en annan inriktning av den allmänna bostadspolitikerna kommer vi att få en bostadsmarknad i balans. Då kommer det normalt att finnas ett visst överskott på lediga lägenheter. Därigenom kommer anledningen för hyresgäster att till varje pris behålla sitt hyreskontrakt att minimeras.

Särskilt yttrande

Av *Birger Andersson* angående domstolsväsendets organisation och arbetsuppgifter.

I föreliggande delbetänkande av 1989 års hyreslagskommitté tillförs hyresnämnderna vissa ärenden. Detta strider mot min principiella syn på domstolsväsendets organisation. Eftersom kommitténs uppgift inte varit att lägga förslag om domstolsväsendets organisation nöjer jag mig med ett särskilt yttrande.

En särskild utredning, domstolsutredningen, är tillsatt med uppgift att göra en översyn av domstolarnas uppgifter, arbetssätt och organisation. I denna utredning är centern företrädd.

Enligt min uppfattning har domstolsväsendets specialisering gått för långt, vilket lett till en utarmning av de allmänna domstolarna. Det är nödvändigt med en återgång till ett mera enhetligt domstolsväsende, vilket kommer att innebära att bl.a. hyresnämndernas uppgifter skulle överföras till tingsrätterna.

Särskilt yttrande

Av hänsyn till de särskilda förhållandena i detta fall har jag uttalat mig på följande sätt:

Enligt min mening bör de särskilda förhållandena i detta fall beaktas vid bedömningen av om det föreligger en risk för att den berörda personen kan komma att utöva våld eller andra allvariga handlingar som kan skada andra människor eller egendom.

Enligt min mening bör de särskilda förhållandena i detta fall beaktas vid bedömningen av om det föreligger en risk för att den berörda personen kan komma att utöva våld eller andra allvariga handlingar som kan skada andra människor eller egendom.

Enligt min mening bör de särskilda förhållandena i detta fall beaktas vid bedömningen av om det föreligger en risk för att den berörda personen kan komma att utöva våld eller andra allvariga handlingar som kan skada andra människor eller egendom.

Yttrande

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

201101-80

Kommittédirektiv



Dir. 1989: 44

Översyn av hyreslagstiftningen

Dir. 1989:44

Beslut vid regeringssammanträde 1989-09-28

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Lönnqvist, anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att en kommitté med parlamentarisk sammansättning tillkallas för att se över hyreslagstiftningen. Kommittén bör bl. a. utreda frågor om förverkande av hyresrätt, förbudet mot särskild ersättning för hyresrätt, andrahandsuthyrning och avstående från besittningsskydd. En språklig översyn av hyreslagen bör också göras. Kommittén bör dessutom ta upp vissa frågor om bostadsförvaltning, hyresgästernas inflytande vid ombyggnad m. m. och om tillstånd att förvärva en hyresfastighet.

Bakgrund

De allmänna bestämmelserna om hyra finns i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Lagen bygger på att villkoren för förhyrning mellan de enskilda hyresparterna bestäms genom hyresavtalet. Bestämmelserna är dock i stor utsträckning tvingande till hyresgästens förmån.

De principer som antogs av statsmakterna vid 1968 års genomgripande hyresreform (se prop. 1968: 91, 3LU 50, rskr. 286) gäller fortfarande. Det kan här vara tillräckligt att erinra om det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgäster, bruksvärdeprincipen och sättet för lösning av hyres tvister genom de statliga regionala hyresnämnderna med representanter för hyresmarknadens parter.

Under årens lopp har flera viktiga förändringar genomförts och hyresgästernas rättsställning har successivt förstärkts. En sådan förstärkning har också skett genom lagstiftning vid sidan av hyreslagen.

Hyresnämndernas avgöranden överklagas sedan år 1975 till bostadsdomstolen. Genom hyresförhandlingslagen (1978: 304) har det kollektiva förhandlingssystemet på hyresmarknaden lagreglerats. Bostadssaneringslagen (1973: 531), bostadsförvaltningslagen (1977: 792) och lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. har tillkommit bl. a. i syfte att hyresfastigheter skall förvaltas på ett för de boende och för samhället godtagbart sätt.

Hyresrättsutredningen överlämnade år 1981 sitt slutbetänkande (SOU 1981: 77), Hyresrätt 3, bruksvärde, hyresprocess m. m. Betänkandet låg till grund för de förändringar i hyreslagen som trädde i kraft den 1 januari 1985 (prop. 1983/84: 137, BoU 29, rskr. 378, SFS 1984: 694). Då infördes bl. a. bestämmelser om att hyrestiden som regel skall vara obestämd. Bestämmelserna om uppsägningstider förenklades och nya regler infördes om förfarandet i förlängnings- och villkorstvister. I lagstiftningsärendet slogs också fast att bruksvärdesystemet skulle behållas.

Av de ändringar som genomförts i hyreslagstiftningen under senare år vill jag nämna vissa ändringar angående besittningsskyddet för hyresgäster i tjänste- och personalbostäder, ändringar i fråga om hyran vid andrahandsupplåtelse samt ändringar i reglerna om lokalhyra (se SFS 1987: 242, 1988: 408 resp. 1988: 927).

Behovet av utredning

Förändringar i hyreslagstiftningen har aktualiserats bl. a. genom skrivelser till bostadsdepartementet och tillkännagivanden av riksdagen. Mot bakgrund av olika frågor som har tagits upp, anser jag att en kommitté med parlamentarisk sammansättning bör tillkallas för att se över lagstiftningen i vissa delar. I de riktlinjer för utredningsarbetet som jag lämnar i det följande kommer jag att ta upp sådana frågor som jag för egen del anser vara i behov av en översyn. Till att börja med vill jag emellertid peka på vissa frågor som mer allmänt belyser behovet av utredning.

I en skrivelse till bostadsdepartementet den 14 april 1989 har Hyresgästernas riksförbund begärt en lagändring som gör det möjligt att förhindra avhysningar på grund av bagatellartade hyresskulder. Förbundet har i samma skrivelse pekat på att socialförvaltningarna, som åtagit sig att betala hyran för den enskilde, i några fall slarvat med inbetalningarna med påföljd att hyresrätten har förverkats. Skrivelser med motsvarande innehåll har kommit in från konsumentverket den 12 september 1989 och från Föreningen

Sveriges socialchefer den 28 augusti 1989. I den sistnämnda skrivelsen framhålls bl. a. att antalet vräkningar sedan år 1970 har fördubblats och att de under det senaste decenniet varit högre än någon gång tidigare under 1900-talet.

Det är enligt min mening av central betydelse att hyreslagens regler är så utformade att hyresgästerna regelmässigt betalar hyran på de tider som har bestämts, vanligen den sista vardagen före varje kalendermånads början. Härigenom skapas ordning och reda i hyresförhållandet och man undviker att skulder uppstår som senare visar sig svåra att betala. Det ligger alltså både i hyresvärdens och hyresgästens intresse att hyran betalas i rätt tid och efter fasta rutiner.

Samtidigt är det inte rimligt att dröjsmål med obetydliga belopp, enstaka betalningsförsummelse, tillfälliga betalningssvårigheter eller andra förhållanden som framstår som bagatellartade eller ursäktliga kan sätta tryggheten till det egna hemmet på spel. Enligt min mening tar de nuvarande bestämmelserna i hyreslagen om hyresrättens förverkande inte i tillräcklig grad hänsyn till sådana förhållanden.

Regeringen uppdrog i mars 1988 åt socialstyrelsen att i samarbete med plan- och bostadsverket kartlägga socialnämndernas handläggning av ärenden där enskilda eller familjer riskerar att bli avhysta från sina bostäder på grund av att hyran betalats för sent. Jag har inhämtat att uppdraget kommer att redovisas under hösten 1989 och att förslag då också kan komma att lämnas om vissa förändringar av bestämmelserna i hyreslagen.

Det är inte uteslutet att den redovisning som väntas från socialstyrelsen kommer att föranleda vissa justeringar i gällande lagstiftning. Som jag ser det krävs det emellertid en bredare översyn av hyreslagstiftningen beträffande reglerna om förverkande m. m. än den som ligger inom ramen för socialstyrelsens uppdrag. Bl. a. anser jag det befogat att sätta i fråga om inte de nuvarande reglerna om förverkande bör ersättas med regler som ger större utrymme för en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet.

Mot bakgrund av vad jag nu har sagt bör alltså en översyn av hyreslagens regler om förverkande komma till stånd. Av skäl som jag skall återkomma till anser jag det vidare vara befogat att se över hyreslagens bestämmelser om förbud mot särskild ersättning för hyresrätt. En annan fråga gäller överenskommelser om avstående från besittningsskydd. Mängden av sådana ärenden hos hyresnämnderna tenderar att bli alltför stor, varför en översyn även här är befogad. Förutom av vissa andra hyreslagsfrågor bör en översyn även göras av olika frågor som aktualiserats i samband med en genomgång i bostadsdepartementet av lagstiftningen om bostadsförvaltning m. m. Häri ingår också hyresgästernas inflytande vid ombyggnad m. m. Slutligen bör en översyn göras av lagen om förvärv av hyresfastighet.

Det bör däremot inte ingå i utredningens uppdrag att se över hyreslagens system för hyressättning, det s. k. bruksvärdesystemet.

Hyresnämndernas och bostadsdomstolens ställning har under senare år varit föremål för överväganden i olika sammanhang (se bl. a. hyresrättsutredningens nämnda slutbetänkande samt rättegångsutredningens betänkande SOU 1987: 13 Översyn av rättegångsbalken 3, expertmedverkan och specialisering). Det är angeläget att frågan om hyresnämndernas och bostadsdomstolens ställning snarast får sin lösning. Efter samråd med chefen för justitiedepartementet har jag emellertid funnit det mest ändamålsenligt att frågan bereds inom justitiedepartementet i samband med de överväganden rörande domstolsväsendets framtida uppgifter, arbetssätt och organisation som för närvarande pågår. Det är också lämpligt att vissa andra hyresprocessuella frågor som aktualiserats bereds inom justitiedepartementet.

Något behov av att i förevarande sammanhang särskilt utreda de frågor som jag nu har berört föreligger alltså inte. Som jag senare skall återkomma till kan emellertid hyresnämndernas resursbehov indirekt komma att påverkas av de förändringar i de materiella reglerna som kan bli följden av utredningens förslag.

Innan jag går närmare in på de frågor som utredaren bör ta upp, vill jag framhålla som angeläget att en språklig översyn nu görs av hyreslagen. Såsom lagutskottet framhöll i 1984 års hyreslagstiftningsärende (LU 1983/84: 5) är hyresbestämmelserna komplicerade och svåröverskådliga. De tillgodoser inte de krav som kan ställas på en modern lagstiftning och särskilt inte kraven på en lagstiftning som angår en för människor i allmänhet så viktig fråga som deras bostäder. Det är därför viktigt att nu göra en genomgripande språklig översyn av lagstiftningen.

Riktlinjer för utredningsuppdraget

Allmänt om uppdraget

Kommittén bör i första hand koncentrera sig på de särskilda frågor som jag tar upp i det följande. Den språkliga utformningen av hyreslagen bör också tillmätas särskild vikt.

Även andra frågor än de som jag har angett kan behöva övervägas. Kommittén bör vara oförhindrad att ta upp även dessa. Därvid bör dock beaktas vad jag tidigare har sagt om bruksvärde-reglerna och hyresprocessen. Kommittén torde knappast heller ha anledning att ta upp sådana frågor där ställningstaganden nyligen har gjorts av riksdagen. Jag tänker t. ex. på de förändringar som genomförts beträffande reglerna om lokalhyra (prop. 1987/88: 146, BoU 21, rskr. 344). Det sagda utesluter inte att justeringar

bör kunna föreslås, om det skulle visa sig att lagstiftningen har fått en mindre lämplig utformning.

Hyresrättens förverkande m. m.

Enligt 42 § första stycket 1 hyreslagen är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med betalningen mer än två vardagar efter förfallodagen. Det innebär att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid, dvs. till omedelbart upphörande. Av 44 § framgår dock att hyresgästen efter en uppsägning har rätt att få tillbaka hyresrätten, om betalning sker inom en viss tid. Betalningen skall i så fall ske senast på den tolfte vardagen efter det att hyresgästen i viss ordning underrättats om sin rätt att få tillbaka hyresrätten och dessutom ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden (se förordningen /1978: 314/ om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken). Under denna tid får hyresgästen inte avhysas.

Förverkandegrunderna är noga uppräknade i 42 § hyreslagen. Förutom bristande betalning kan t. ex. åsidosättande av ordning och skick eller otillåtten överlåtelse eller upplåtelse av hyresrätten i andra hand utgöra grund för förverkande. Generellt gäller att hyresrätten inte är förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av bristande betalning, kan hyresvärden i allmänhet begära lagsökning hos tingsrätten för sin fordran och därvid också yrka handräckning för avhysning av hyresgästen. Hyresvärden kan också, utan lagsökning, ansöka hos tingsrätten om handräckning eller genom stämning vid fastighetsdomstolen yrka att hyresgästen avhyses. Ytterligare en möjlighet är att hyresvärden avstår från att säga upp hyresavtalet i förtid och i stället gör uppsägningen till hyrestidens utgång samt hänskjuter tvisten till hyresnämnden för prövning.

Om hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden blir bestämmelserna i 46 § hyreslagen om hyresgästens besittningsskydd tillämpliga. Såvitt nu är av intresse har hyresgästen rätt till förlängning utom när hyresrätten är förverkad (46 § första stycket 1) eller hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). I sistnämnda fall krävs det alltså inte att hyresrätten är förverkad för att hyresförhållandet skall upplösas. Man kan t. ex. tänka sig att hyresgästen vid upprepade tillfällen försummat sina hyresbetalningar, men att denne ändå bor kvar på grund av att han fått tillbaka hyresrätten. Bestämmelsen kan också återopas i övriga fall där uppsägning på grund av förverkande i och för sig varit möjlig, men detta av någon anledning inte skett, t. ex. vid störningar.

Om en hyresgäst inte betalar hyran, kan frågan om hyresavtalets bestånd alltså komma under såväl tingsrättens, fastighetsdomstolens som hyresnämndens bedömning. Endast när bestämmelsen i 46 § första stycket 2 åberopas, kan dock någon egentlig hänsyn tas till om det i det enskilda fallet är skäligt att hyresförhållandet upplöses. I dessa fall, som alltså bedöms av hyresnämnden inom ramen för besittningsskyddsproceduren, kan avtalet förlängas om det endast varit fråga om enstaka försummelse, beloppen varit bagattellartade eller tillfälliga betalningssvårigheter förelegat. Sådana invändningar är – bortsett från ringa försummelse – aldrig möjliga att göra när hyresvärden åberopar att hyresrätten är förverkad.

Enligt min mening är det en brist i nuvarande lagstiftning att hänsyn inte generellt kan tas till sådana omständigheter vid dröjsmål med hyresbetalningen som framstår som ursäktliga. Inom den korta tid som oftast står till buds torde det dessutom vara svårt för socialnämnderna att kunna utreda och ta ställning till om en hyresgäst är berättigad att få ekonomiskt stöd och om eventuella garantier kan ställas för hyran för framtiden. Vidare är förfarandet vid upplösning av ett hyresförhållande på grund av dröjsmål med betalningen eller annan misskötsamhet inte enhetligt. Sammantaget måste reglerna vara svåra att förstå för den enskilde.

Mot den nu angivna bakgrunden och med beaktande av vad jag tidigare har anfört med anledning av skrivelserna från Hyresgästernas riksförbund, Föreningen Sveriges socialchefer och konsumentverket, bör kommittén överväga och lämna förslag till sådana förändringar som krävs för att bota de brister i lagstiftningen som jag nyss har angivit.

En tanke som framförts bl. a. av Hyresgästernas riksförbund är att en uppsägning på grund av försenad hyresbetalning endast skulle få ske med stöd av reglerna i 46 § första stycket 2 hyreslagen och alltså endast bedömas inom ramen för besittningsskyddsbestämmelserna. Därvid skulle man kunna ta hänsyn till orsakerna till förseningen.

Om frågan om hyresförhållandets upplösning på grund av bristande betalning skall prövas av hyresnämnden på det föreslagna sättet, måste systemet enligt min mening vara så utformat att incitamenten för hyresgäster att betala hyran i rätt tid inte går förlorade. Dessutom bör en sådan ordning medföra att också de andra situationer i vilka hyresrätten enligt de nuvarande reglerna kan förverkas prövas på motsvarande sätt. Som torde ha framgått föreligger också här en möjlighet till prövning i den ena eller andra ordningen. Vidare torde ett nytt system behöva omfatta såväl bostadslägenheter som lokaler.

Enligt min mening bör den nu skisserade ordningen inte lämnas oprövad. Kommittén bör därför analysera för- och nackdelar med en ordning för prövning av förverkandefall inom ramen för besittningsskyddsproceduren.

Häri bör också ingå en analys av bl. a. hyresnämndernas resursbehov på grund av ökad ärendetillströmning om den nya ordningen genomförs. Med beaktande av vad jag tidigare har anfört om bristerna i dagens system bör kommittén efter sin analys ta ställning till om den angivna nyordningen bör införas eller om behövliga förändringar i stället bör genomföras inom ramen för de nuvarande förverkandereglererna samt lägga fram de lagförslag som för-
anleds av ställningstagandet.

I sammanhanget kan kommittén också behöva ta upp andra frågor som har samband med de nu nämnda. Jag tänker t. ex. på behovet av regler om skriftlig avisering av hyran, påminnelser m. m.

En fråga som kommittén bör ta upp särskilt gäller svårigheterna att åstadkomma rättelse eller avhysning av störande hyresgäster. Inte minst ur de boendes synpunkt är det väsentligt att sådana frågor löses snabbt. Svårigheterna torde delvis hänga samman med bevissvårigheter och att handläggningstiderna inför bl. a. tingsrätt och kronofogdemyndighet ibland tenderar att bli långa, vilket i sin tur kan bero på delgivningssvårigheter. Kommittén bör undersöka om det är möjligt att med bibehållande av rimliga krav på rättssäkerhet göra förfarandet i dessa fall snabbare och effektivare. I sammanhanget vill jag nämna att Stockholms kommun, efter viss egen utredning, i en skrivelse till regeringen den 27 augusti 1986 begärt en översyn av reglerna om detta.

Särskild ersättning vid överlåtelse av hyresrätt m.m.

Det blir allt vanligare att byte av bostad sker mellan hyresgäster och de som bor i villa eller bostadsrätt. En fråga som då aktualiseras är om hyresgästen gör sig skyldig till straffbart förfarande enligt 65 § hyreslagen om han förvärvar villan eller bostadsrätten till ett lägre pris än han skulle ha behövt betala om han inte lämnade hyresrätten i byte. Om hyresvärden i den angivna situationen inte samtycker till att hyresgästen överlåter hyresrätten genom byte och hyresgästen ansöker hos hyresnämnden om tillstånd till bytet enligt 35 § hyreslagen, uppkommer frågan om särskilda skäl enligt lagrummet talar mot bytet på grund av prisreduktionen och tillstånd därför bör vägras.

Olika resonemang kan föras för den ena eller andra ståndpunkten när det gäller tillämpningen av de nämnda bestämmelserna. Praxis i domstolarna resp. hyresnämnderna tycks inte vara enhetlig.

En fråga som hänger samman med tillämpningen av straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen är om det straffbara området bör utvidgas så att det också blir straffbart att ta emot särskild ersättning för att ett hyresförhållande skall upphöra. I denna del har en promemoria med förslag till en sådan utvidgning lagts fram av bostadsdepartementet under våren 1989 (dnr P 1058/88).

Bakgrunden till förslaget är bl. a. att särskild ersättning för upplösning av hyresförhållanden tycks förekomma bl. a. vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller inför ombyggnad. Vid remissbehandlingen har dock förslaget utsatts för kritik. Jag anser därför inte att det bör ligga till grund för lagstiftning utan ytterligare överväganden.

Enligt min mening är det bl. a. från bostadssocial synpunkt väsentligt att hålla fast vid principen att en hyresrätt inte skall värderas i pengar och att en hyresgäst inte skall få tjäna pengar på att överlåta sin hyresrätt. En svårighet med de nuvarande straffbestämmelserna är emellertid att uppaga och utreda denna typ av brottslighet. Som framgått är det vidare svårt att dra gränser för vilka förfaranden som bör falla under straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen och vilka som bör falla utanför. Också tillämpningen av bestämmelserna om byte i 35 § hyreslagen ger anledning till tveksamhet.

Mot den nu angivna bakgrunden bör kommittén se över de nämnda bestämmelserna. Under förutsättning att andra regler införs som hindrar att särskild ersättning tas ut för hyresrätt, är jag inte främmande för att begränsa det straffbara området till de mest straffvärda fallen. Väsentligt i sammanhanget är emellertid att gränsen mellan vad som är tillåtet och inte tillåtet blir klar så att den osäkerhet som råder nu undanröjs.

Avstående från besittningsskydd

Enligt hyreslagen är huvudregeln att hyresgästen efter uppsägning har rätt till förlängning av avtalet utom när någon av de grunder som anges i 46 § första stycket är tillämpliga. Av 45 § andra stycket framgår dock att hyresvärden och hyresgästen i en särskild upprättad handling kan komma överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning. Om en sådan överenskommelse träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hyresnämndens prövning är framför allt inriktad på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Handläggningen torde oftast vara tämligen enkel.

Enligt domstolsverkets statistik uppgick det totala antalet ärenden hos hyresnämnderna som gällde godkännande av avstående från besittningsskydd till 21 730 under år 1988, vilket motsvarar 50,6 % av samtliga de hyresärenden nämnderna avgjorde under det året. Mot denna bakgrund har bl. a. hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg under hand framfört önskemål om att reglerna förenklas eller ändras så att hyresnämndernas resurser inte i lika stor utsträckning som i dag behöver tas i anspråk för dessa ärenden.

Hyresnämnderna är hårt belastade. Det är bl. a. därför inte rimligt att en så stor andel av nämndernas arbetsbörda går åt för arbete med de enkla ärendena om avstående från besittningsskydd. Jag vill emellertid nämna att

frågan varit föremål för överväganden i 1984 års hyreslagstiftningsärende (se prop. 1983/84: 137 s. 103) men inte föranlett lagstiftning. De svårigheter som då ansågs föreligga att ändra reglerna bör enligt mening dock kunna överbryggas.

Det är givetvis viktigt att lagstiftningen om besittningsskydd inte förlorar i effektivitet. Missbruk av avtalsfriheten i kringgående syfte och med utnyttjande av de bostadssökandes trångmål bör förhindras. På grundval av den praxis som under en lång följd av år utvecklats hos nämnderna bör det emellertid inte vara omöjligt att i lag ange ett antal fall där avstående utan vidare bör vara möjligt. Denna uppräkningslista kan för mer svårbedömda fall behöva kompletteras med regler som t. ex. ger hyresgästen rätt att under vissa förutsättningar påkalla hyresnämndens prövning i efterhand av en överenskommelse. Man torde också kunna tänka sig andra lösningar för att syftena med den nuvarande lagstiftningen inte skall gå förlorade.

Sammanfattningsvis anser jag alltså i denna del att kommittén bör lägga fram förslag till lagändringar som leder till färre ärenden hos hyresnämnderna.

Vissa andra hyreslagfrågor

Riksdagen (BoU 1986/87: 14, rskr. 250) har som sin mening givit regeringen tillkänna att en utvärdering kan vara befogad i fråga om tillämpningen av regeln i 40 § hyreslagen om tillstånd till andrahandsuthyrning med avseende på äldres och sjukas möjligheter att få sådant tillstånd. I anslutning härtill vill jag för egen del anmäla att det från olika håll bl. a. av Hyresgästernas riksförbund satts i fråga om inte möjligheterna till andrahandsuthyrning borde utvidgas, t. ex. när två människor flyttar ihop på prov.

Riksdagen (BoU 1987/88; 13, rskr. 212) har också uttalat att regeringen i lämpligt sammanhang för riksdagen bör redovisa sina synpunkter på de problem som aktualiserats i en motion angående en hyresgästs rätt att påkalla hyresnämndens prövning av en förlängningstvist. Enligt den motion som legat till grund för riksdagens ställningstagande kan det förhållandet att en hyresgäst inte har rätt att ta initiativ till en prövning av förlängningstvister hos hyresnämnden missbrukas av en hyresvärd i fall där en hyresgäst vänder sig till hyresvärden för att få tillstånd till byte av sin lägenhet. Det förekommer, enligt motionärerna, att hyresvärden då säger upp hyresgästen till avflyttning, men att han därefter inte fullföljer förlängningstvisten hos hyresnämnden. I avvaktan på att fristen för värden att fullfölja frågan löper ut, har hyresgästen i praktiken svårt att fullfölja det tilltänkta bytet. Motionärerna föreslår en lagändring så att en hyresgäst får initiativrätt i förlängningstvister.

Kommittén bör gå igenom de frågor som jag nu har tagit upp. Om genomgången visar att de gällande bestämmelserna behöver ändras, bör förslag till sådana ändringar lämnas.

Som jag tidigare har anfört bör kommittén – med de begränsningar som jag nämnt – vara oförhindrad att ta upp även andra hyresrättsliga frågor än de som jag har angivit. Jag tänker t. ex. på frågor om det är skäligt att koppla ihop ett hyresavtal med ett avtal om biluppställningsplats i de fall hyresgästen saknar bil. Jag tänker också på om hyresgästernas möjligheter till byte av bostad innan lägenheten innehavts i tre år bör kunna vidgas (jfr 35 § hyreslagen). I den del som berör hyreslagen vill jag också nämna att bl. a. Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund gjort framställningar till bostadsdepartementet om lagändring i olika andra frågor som jag inte anser nödvändigt att här särskilt redovisa. Jag har för avsikt att överlämna skrivelserna till kommittén.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad, lagstiftningen om bostadsförvaltning m. m.

Med anledning bl. a. av vad riksdagen uttalat om en översyn av den lagstiftning som syftar till att motverka bristfällig förvaltning av hyresfastigheter (jfr CU 1981/82: 39, rskr. 308, BoU 1983/84: 29, rskr. 378 och BoU 1984/85: 12, rskr. 194) har en genomgång gjorts inom bostadsdepartementet av olika frågor som aktualiserats i sammanhanget. Arbetet har resulterat i olika överväganden och förslag som dokumenterats i ett antal promemorior. I dessa promemorier berörs bl. a. följande punkter.

- o *Hyresgästinflytande vid ändrings- och förbättringsåtgärder.* Ett förslag tas upp om att hyresvärden får s. k. primär förhandlingsskyldighet enligt 5 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) i fråga om ändrings- och förbättringsåtgärder som berör husets bostadsutrymmen eller som väsentligt påverkar boendemiljön. Skyldigheten föreslås gälla oberoende av om åtgärderna är bygglovpliktiga eller ej.
- o *Åtgärdsföreläggandens giltighet mot ny fastighetsägare.* Förslag lämnas om att ett åtgärdsföreläggande enligt 16 § hyreslagen skall vara giltigt mot en ny fastighetsägare. Samtidigt uttalas dock tveksamhet till förslaget som bl. a. kräver en omfattande administration.
- o *Bostadsförvaltningslagen (1977: 792), m. m.* Reglerna om inlösen av hyresfastighet i bostadsförvaltningslagen föreslås utformade så att inlösen inte längre behöver föregås av tvångsförvaltning. Enligt förslaget är det hyresnämnden som skall lämna tillstånd till inlösen. Samtidigt föreslås att bestämmelsen om expropriation vid vanvård enligt 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972: 719) upphävs.

För egen del anser jag att de förslag som lagts fram bör övervägas ytterligare. Kommittén bör därför ta del av förslagen och efter övervägande och samråd med hyresmarknadens parter ta ställning till om de kan genomföras eller om andra lösningar bör väljas. Därefter bör ett fullständigt lagförslag arbetas fram i de frågor som är aktuella.

Tillstånd till förvärv av hyresfastighet

Riksdagen har hos regeringen begärt en översyn av lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. vad gäller åtgärder för att förmå en köpare av en hyresfastighet eller den som förvärvat aktier eller andelar i ett fastighetsägande bolag att anmäla förvärvet till kommunen inom föreskriven tid (se BoU 1986/87: 13, rskr. 249 och BoU 1987/88: 13, rskr. 212).

Den av riksdagen angivna frågan var föremål för överväganden i samband med de ändringar i tillståndslagen som genomfördes år 1983. I en departementspromemoria (Ds Ju 1982: 12) föreslogs att en s. k. förvärvsavgift skulle utgå om någon underlät att i rätt tid anmäla ett förvärv till kommunen. Avgiften syftade till att eliminera en schablonmässigt beräknad vinst på aktie- eller andelsförvärvet. Med anledning av den ganska kraftiga remisskritik som uttalades mot förslaget, kunde departementschefen dock inte instämma i detta, men uteslöt inte att det i framtiden kunde finnas anledning att diskutera avgiftsfrågan på nytt (prop. 1982/83: 153 s. 15).

Mot den nu angivna bakgrunden bör kommittén genomföra den översyn som riksdagen begärt. Lagstiftningen kan emellertid behöva ses över också i andra avseenden. Kommittén bör därför undersöka om den nuvarande regleringen är tillräcklig för att tillgodose de syften som ligger bakom lagstiftningen och föreslå de förändringar som föranleds av undersökningen.

Tidsplan m. m.

Utredningsarbetet bör vara avslutat före utgången av år 1991. Kommittén bör dock vara oförhindrad att senast vid utgången av år 1992 genom ett särskilt betänkande redovisa resultatet av översynen av tillståndslagen och reglerna om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen.

För kommittén gäller direktiven till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utredningsförslagets inriktning (dir. 1984: 5) och om beaktande av EG-aspekter (dir. 1988: 43).

Eftersom arbetet i hög grad berör hyresnämndernas och bostadsdomstolens arbete, bör kommittén följa de överväganden som görs inom justitiedepartementet och som berör dessa myndigheter.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för bostadsdepartementet

att tillkalla en parlamentariskt sammansatt kommitté – omfattad av kommittéförordningen (1976:119) – med högst fem ledamöter och med uppdrag att se över hyreslagstiftningen,

att utse en av ledamöterna att vara ordförande,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt kommittén.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar

att kostnaderna skall belasta elfte huvudtitelns anslag Utredningar m. m.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Bostadsdepartementet)

Sammanställning över paragraferna i den gamla och den nya hyreslagen

Den gamla hyreslagen jämförd med den nya

Gällande rätt	Förslaget	Gällande rätt	Förslaget
1 § 1 st 1 m	1 kap. 1 § 1 st 1 m	6 § 1 st 1 m	14 kap. 7 §
1 § 1 st 2 m	1 kap. 1 § 3 st 1 m		16 kap. 25 § 1 st
1 § 2 st 1 m	1 kap. 1 § 2 st	6 § 1 st 2 m	14 kap. 8 § 1 m
1 § 2 st 2 m	1 kap. 1 § 3 st 2 m		16 kap. 25 § 1 st
1 § 3 st	1 kap. 2 §	6 § 2 st	14 kap. 9 §
1 § 4 st	1 kap. 8 §		16 kap. 25 § 2 st
1 § 5 st	1 kap. 3 §	6 § 3 st	14 kap. 10 §
1 § 6 st	1 kap. 4 §		
1 § 7 st	18 kap. 8 §	7 §	3 kap. 2 §
			14 kap. 17 §
2 § 1-2 st	2 kap. 1 § 1-2 st		16 kap. 2 §
	16 kap. 1 § 1 st		16 kap. 27 §
2 § 3 st	10 kap. 3 §		
	16 kap. 1 § 2 st	8 § 1 st	14 kap. 11 §
			16 kap. 26 § 1 st och 2 st 2 m
3 § 1 st 1 m	3 kap. 1 §	8 § 2 st	14 kap. 12 § 1 st
	16 kap. 2 §		14 kap. 13 §
3 § 1 st 2 m	14 kap. 1 §		16 kap. 26 § 1 st
	16 kap. 22 §		16 kap. 27 §
3 § 2 st 1 m	3 kap. 1 §	8 § 3 st	14 kap. 12 § 2-3 st
	16 kap. 2 §		16 kap. 26 §
3 § 2 st 2-3 m	14 kap. 2 § 1 st	8 § 4 st	14 kap. 12 § 4 st
	16 kap. 22 §		16 kap. 26 §
3 § 3 st	14 kap. 2 § 2 st	8 § 5 st	14 kap. 14 §
	16 kap. 22 §		16 kap. 27 §
3 § 4 st 1 m	14 kap. 15 § 1 m	8 § 6 st	16 kap. 26 § 3 st
	16 kap. 27 §		
3 § 4 st 2 m	14 kap. 15 § 2-3 m	9 §	5 kap. 1 §
			16 kap. 6 § 1 st
4 § 1 st	14 kap. 4 § 1 st		
	16 kap. 23 §	10 § 1 st	5 kap. 3 §
4 § 2 st	14 kap. 4 § 2 st		16 kap. 6 § 2 st
	16 kap. 24 §	10 § 2 st	5 kap. 7 §
			16 kap. 6 § 2 st
5 § 1 st	14 kap. 5 §		
5 § 2 st	14 kap. 6 §	11 § 1 st 1 m	5 kap. 4 §
			16 kap. 6 § 2 st
		11 § 1 st 2-5 m	5 kap. 5 § 1-2 st
			16 kap. 6 § 2 st
		11 § 2 st	5 kap. 5 § 3 st
			16 kap. 6 § 2 st
		11 § 3 st	5 kap. 6 §
			16 kap. 6 § 2 st

Gällande rätt		Förslaget	Gällande rätt		Förslaget
12 §		5 kap. 8 § 16 kap. 6 § 2 st	22 § 1 st		4 kap. 17 § 1 st 16 kap. 5 § 1 st
13 §		5 kap. 11 § 16 kap. 6 § 2 st	22 § 2 st		4 kap. 18 § 16 kap. 5 § 1 st
14 §		3 kap. 3 § 16 kap. 2 §	22 § 3 st		4 kap. 17 § 2 st 16 kap. 5 § 1 st
15 § 1 st		6 kap. 1 § 1 st 16 kap. 7 §	23 § 1 st		7 kap. 1 §
15 § 2 st		6 kap. 2 §	23 § 2 st		16 kap. 10 §
15 § 3 st		6 kap. 3 § 16 kap. 8 §	24 § 1 st 1 m		7 kap. 7 § 16 kap. 15 § 1 st
16 § 1 st		6 kap. 5 § 1 st 16 kap. 8 §	24 § 1 st 2-3 m		7 kap. 16 § 1-2 st 16 kap. 15 § 1 st
16 § 2 st		6 kap. 6 §	24 § 2 st 1-3 m		7 kap. 17 § 16 kap. 15 § 1 st
16 § 3 st		6 kap. 5 § 2 st 16 kap. 8 §	24 § 2 st 4 m		7 kap. 18 § 16 kap. 15 § 1 st
16 § 4-6 st		6 kap. 7 §	24 § 3 st		7 kap. 20 § 2 st 7 kap. 23 § 16 kap. 15 § 1 st
17 § 1 st		6 kap. 8 § 1 st 16 kap. 9 § 1 st	24 § 4 st		7 kap. 25 § 1 st 16 kap. 15 § 1 st
17 § 2 st		6 kap. 8 § 2 st	24 § 5 st		7 kap. 16 § 3 st 7 kap. 19 § 7 kap. 23 § 2 st 7 kap. 25 § 2 st
18 §		6 kap. 9 § 16 kap. 8 §			16 kap. 15 § 3 st
19 § 1 st		4 kap. 1 §	25 § 1 st 1 m		7 kap. 8 § 1 st 2 m 16 kap. 15 § 1 st
19 § 2 st		4 kap. 2 §	25 § 1 st 2 m		7 kap. 8 § 2 st 16 kap. 15 § 1 st
19 § 3 st		16 kap. 3 § 1-2 st	25 § 2 st		7 kap. 20 § 1 st 16 kap. 15 § 1 st
19 § 4 st		4 kap. 3 § 16 kap. 3 § 3 st			
19 § 5 st		4 kap. 4 § 1 st	26 § 1 st 1 m		8 kap. 1 § 16 kap. 16 §
20 § 1 st		4 kap. 5 § 16 kap. 4 §	26 § 1 st 2 m		8 kap. 4 § 1 m 16 kap. 16 §
20 § 2 st		4 kap. 7 § 16 kap. 5 § 1 st	26 § 2 st		8 kap. 2 § 16 kap. 16 §
20 § 3 st		4 kap. 6 § 16 kap. 5 § 1 st	26 § 3 st		8 kap. 3 § 8 kap. 4 § 2 m 16 kap. 16 §
21 § 1 st		4 kap. 15 § 1 st 16 kap. 5 § 1 st	26 § 4 st		6 kap. 8 § 3 st 16 kap. 9 § 2 st
21 § 2 st		4 kap. 16 § 16 kap. 5 § 1 st	26 § 5 st		8 kap. 8 § 16 kap. 16 §
21 § 3 st		4 kap. 19 § 16 kap. 5 § 1 st			
21 § 4 st		4 kap. 20 § 16 kap. 5 § 1 st			

Gällande rätt Förslaget

27 § 1 st	14 kap. 18 § 16 kap. 27 §
27 § 2 st	14 kap. 19 § 16 kap. 27 §
28 §	16 kap. 29 §
29 §	14 kap. 20 § 16 kap. 27 §
30 §	14 kap. 21 § 16 kap. 27 §
31 § 1-2 st	14 kap. 22 § 1-2 st 16 kap. 28 § 1-2 st
31 § 3 st	16 kap. 28 § 3 st
31 § 4 st	14 kap. 22 § 3 st 16 kap. 28 § 4 st
32 § 1-2 st	12 kap. 1 § 1-2 st 16 kap. 18 § 1-2 st
32 § 3 st	12 kap. 1 § 3 st
33 § 1 st	12 kap. 2 § 1 st 16 kap. 18 § 3 st
33 § 2-3 st	12 kap. 2 § 2-3 st
33 § 4 st	12 kap. 3 §
34 §	12 kap. 7 §
35 § 1 st 1-2 m	12 kap. 8 § 1 st 12 kap. 8 § 2 st 1 m
35 § 1 st 3 m	—
35 § 1 st 4 m	12 kap. 8 § 2 st 2 m
35 § 2 st	12 kap. 8 § 3 st
35 § 3 st	12 kap. 9 §
36 §	16 kap. 19 §
37 §	12 kap. 10 §
38 § 1 m	12 kap. 11 § 1 st 16 kap. 20 §
38 § 2 m	12 kap. 11 § 2 st 1 m 16 kap. 20 §
39 § 1 st	9 kap. 1 § 1 st 16 kap. 17 § 1 st
39 § 2-3 st	9 kap. 1 § 2-3 st
40 §	9 kap. 2 § 16 kap. 17 § 2 st
41 §	9 kap. 3 § 16 kap. 17 § 3 st

Gällande rätt Förslaget

42 § 1 st	—
1 p	—
2 p	9 kap. 4 § 1 st 1 p 16 kap. 17 § 3 st 12 kap. 12 § 1 st 16 kap. 20 §
3 p	7 kap. 3 § 1 st 16 kap. 12 § 1 st 9 kap. 4 § 1 st 2 p 16 kap. 17 § 3 st
4 p	7 kap. 21 § 1 st 16 kap. 15 § 1 st 7 kap. 11 § 1 st 7 kap. 11 § 2 st 1-2 m
5 p	16 kap. 15 § 1 st 8 kap. 5 § 1 st 16 kap. 16 §
6 p	13 kap. 2 § 1 st 16 kap. 21 § 2 st 7 kap. 2 §
7 p	7 kap. 3 § 1 st 16 kap. 11 § 16 kap. 12 § 1 st
8 p	7 kap. 3 § 2 st 16 kap. 12 § 2 st 7 kap. 11 § 2 st 3 m 16 kap. 15 § 1 st 7 kap. 21 § 2 st 16 kap. 15 § 1 st 8 kap. 5 § 2 st 16 kap. 16 § 9 kap. 4 § 2 st 16 kap. 17 § 3 st 12 kap. 12 § 2 st 16 kap. 20 § 13 kap. 2 § 2 st 16 kap. 21 § 2 st
42 § 2 st	4 kap. 13 § 16 kap. 5 § 1 st 7 kap. 5 § 16 kap. 14 § 7 kap. 13 § 16 kap. 15 § 1 st 7 kap. 24 § 16 kap. 15 § 1 st 8 kap. 6 § 16 kap. 16 § 9 kap. 5 §
42 § 3 st	—

Gällande rätt Förslaget

42 § 3 st	16 kap. 17 § 3 st 12 kap. 13 § 16 kap. 20 § 13 kap. 3 § 16 kap. 21 § 2 st
43 § 1 st	7 kap. 4 § 1 st 16 kap. 13 § 1 st 7 kap. 12 § 16 kap. 15 § 1 st 7 kap. 21 § 3 st 16 kap. 15 § 1 st 8 kap. 5 § 3 st 16 kap. 16 § 9 kap. 4 § 3 st 16 kap. 17 § 3 st 12 kap. 12 § 3 st 16 kap. 20 § 13 kap. 2 § 3 st 16 kap. 21 § 2 st
43 § 2 st	7 kap. 4 § 2 st 16 kap. 13 § 2 st
44 §	—
45 § 1 st	15 kap. 1 §
45 § 2 st	—
46 § 1 st	15 kap. 2 §
1 p	1 p
2 p	3 p
3 p	4 p
4 p	5 p
5 p	6 p
6 p	7 p
6 a p	7 p
7 p	9 p
9 p	10 p
10 p	11 p
46 § 2 st	15 kap. 3 §
46 § 3 st	15 kap. 4 §
47 § 1 st 1-3 m	15 kap. 5 §
47 § 1 st 4 m	15 kap. 6 §
47 § 2 st 1 m	15 kap. 7 §
47 § 2 st 2 m	15 kap. 8 §
47 § 2 st 3 m	15 kap. 9 §
47 § 2 st 4 m	15 kap. 10 §
47 § 3 st	15 kap. 11 §

Gällande rätt Förslaget

49 § 1 st	14 kap. 3 §
49 § 2 st	14 kap. 16 §
49 § 3 st	14 kap. 15 §
50 §	15 kap. 12 §
51 § 1 st	15 kap. 13 §
51 § 2 st	15 kap. 14 §
52 §	15 kap. 15 §
53 § 1 st	10 kap. 1 §
53 § 2 st	10 kap. 2 §
54 § 1-2 st	10 kap. 4 §
54 § 3 st	10 kap. 13 §
55 § 1-2 st	10 kap. 5 §
55 § 3 st	10 kap. 6 §
55 § 4 st	10 kap. 7 §
55 a § 1 st	10 kap. 8 §
55 a § 2 st	10 kap. 9 §
55 a § 3 st	10 kap. 10 §
55 a § 4 st	—
55 a § 5-6 st	10 kap. 11 §
55 a § 7 st	10 kap. 12 §
55 b § 1 st	11 kap. 1 §
55 b § 2 st	11 kap. 2 §
55 b § 3 st 1-2 m	11 kap. 3 § 2 st
55 b § 3 st 3 m	11 kap. 4 § 1 m
55 b § 4 st	11 kap. 3 § 1 st
56 §	17 kap. 1 §
57 §	17 kap. 2 §
57 a § 1 st	17 kap. 3 §
57 a § 2-3 st	17 kap. 9 §
58 § 1 st	17 kap. 4 §
58 § 2-4 st	17 kap. 5 §
58 a §	17 kap. 6 §
58 b §	17 kap. 7 §
59 §	17 kap. 8 §
60 § 1-3 st	17 kap. 10 §
60 § 4 st	17 kap. 11 §
61 §	18 kap. 1 §
62 §	18 kap. 2 §
63 §	18 kap. 3 §

Gällande rätt Förslaget

64 §	18 kap. 4 §
65 § 1 st	2 kap. 2 § 12 kap. 4 §
65 § 2 st	2 kap. 3 § 12 kap. 5 §
65 § 3 st	2 kap. 4 § 12 kap. 6 §
65 a § 1-2 st	18 kap. 5 §
65 a § 3-4 st	18 kap. 6 §
66 §	18 kap. 7 §
67 § 1 st	1 kap. 5 §
67 § 2 st	1 kap. 6 §
68 §	19 kap. 1 § 3 st 1-2 m
69 § 1-2 m	19 kap. 1 § 1 st
69 § 3 m	19 kap. 1 § 3 st 3 m
70 § 1 st	19 kap. 4 §
70 § 2 st	19 kap. 5 § 1 st
71 § 1 st	19 kap. 2 §
71 § 2 st	19 kap. 6 §
72 §	19 kap. 7 § 2 st
73 §	19 kap. 8 §

Galaxy 1000

001	10 Jan 10
002	10 Jan 10
003	10 Jan 10
004	10 Jan 10
005	10 Jan 10
006	10 Jan 10
007	10 Jan 10
008	10 Jan 10
009	10 Jan 10
010	10 Jan 10
011	10 Jan 10
012	10 Jan 10
013	10 Jan 10
014	10 Jan 10
015	10 Jan 10
016	10 Jan 10
017	10 Jan 10
018	10 Jan 10
019	10 Jan 10
020	10 Jan 10
021	10 Jan 10
022	10 Jan 10
023	10 Jan 10
024	10 Jan 10
025	10 Jan 10
026	10 Jan 10
027	10 Jan 10
028	10 Jan 10
029	10 Jan 10
030	10 Jan 10
031	10 Jan 10
032	10 Jan 10
033	10 Jan 10
034	10 Jan 10
035	10 Jan 10
036	10 Jan 10
037	10 Jan 10
038	10 Jan 10
039	10 Jan 10
040	10 Jan 10
041	10 Jan 10
042	10 Jan 10
043	10 Jan 10
044	10 Jan 10
045	10 Jan 10
046	10 Jan 10
047	10 Jan 10
048	10 Jan 10
049	10 Jan 10
050	10 Jan 10
051	10 Jan 10
052	10 Jan 10
053	10 Jan 10
054	10 Jan 10
055	10 Jan 10
056	10 Jan 10
057	10 Jan 10
058	10 Jan 10
059	10 Jan 10
060	10 Jan 10
061	10 Jan 10
062	10 Jan 10
063	10 Jan 10
064	10 Jan 10
065	10 Jan 10
066	10 Jan 10
067	10 Jan 10
068	10 Jan 10
069	10 Jan 10
070	10 Jan 10
071	10 Jan 10
072	10 Jan 10
073	10 Jan 10
074	10 Jan 10
075	10 Jan 10
076	10 Jan 10
077	10 Jan 10
078	10 Jan 10
079	10 Jan 10
080	10 Jan 10
081	10 Jan 10
082	10 Jan 10
083	10 Jan 10
084	10 Jan 10
085	10 Jan 10
086	10 Jan 10
087	10 Jan 10
088	10 Jan 10
089	10 Jan 10
090	10 Jan 10
091	10 Jan 10
092	10 Jan 10
093	10 Jan 10
094	10 Jan 10
095	10 Jan 10
096	10 Jan 10
097	10 Jan 10
098	10 Jan 10
099	10 Jan 10
100	10 Jan 10

Den nya hyreslagen jämförd med den gamla

Förslaget	Gällande rätt	Förslaget	Gällande rätt
1 kap. 1 § 1 st 1 m	1 § 1 st 1 m	5 kap. 1 §	9 §
1 kap. 1 § 1 st 2 m	—	5 kap. 2 §	—
1 kap. 1 § 2 st	1 § 2 st 1 m	5 kap. 3 §	10 § 1 st
1 kap. 1 § 3 st	1 § 1 st 2 m	5 kap. 4 §	11 § 1 st 1 m
	1 § 2 st 2 m	5 kap. 5 § 1-2 st	11 § 1 st 2-5 m
1 kap. 2 §	1 § 3 st	5 kap. 5 § 3 st	11 § 2 st
1 kap. 3 §	1 § 5 st	5 kap. 6 §	11 § 3 st
1 kap. 4 §	1 § 6 st	5 kap. 7 §	10 § 2 st
1 kap. 5 §	67 § 1 st	5 kap. 8 §	12 §
1 kap. 6 §	67 § 2 st	5 kap. 9 §	—
1 kap. 7 §	—	5 kap. 10 §	—
1 kap. 8 §	1 § 4 st	5 kap. 11 §	13 §
1 kap. 9 §	—		
2 kap. 1 § 1-2 st	2 § 1-2 st	6 kap. 1 §	15 § 1 st
2 kap. 1 § 3 st	—	6 kap. 2 §	15 § 2 st
2 kap. 2 §	65 § 1 st	6 kap. 3 §	15 § 3 st
2 kap. 3 §	65 § 2 st	6 kap. 4 §	—
2 kap. 4 §	65 § 3 st	6 kap. 5 § 1 st	16 § 1 st
3 kap. 1 §	3 § 1 st 1 m	6 kap. 5 § 2 st	16 § 3 st
	3 § 2 st 1 m	6 kap. 6 §	16 § 2 st
3 kap. 2 §	7 §	6 kap. 7 §	16 § 4-6 st
3 kap. 3 §	14 §	6 kap. 8 § 1-2 st	17 §
		6 kap. 8 § 3 st	26 § 4 st
4 kap. 1 §	19 § 1 st	6 kap. 9 §	18 §
4 kap. 2 §	19 § 2 st		
4 kap. 3 §	19 § 4 st	7 kap. 1 §	23 § 1 st
4 kap. 4 § 1 st	19 § 5 st	7 kap. 2 §	42 § 1 st 8 p
4 kap. 4 § 2 st	—	7 kap. 3 § 1 st	42 § 1 st 3 p och 8 p
4 kap. 5 §	20 § 1 st		
4 kap. 6 §	20 § 3 st	7 kap. 3 § 2 st	42 § 2 st
4 kap. 7 §	20 § 2 st	7 kap. 4 § 1 st	43 § 1 st
4 kap. 8 §	—	7 kap. 4 § 2 st	43 § 2 st
4 kap. 9 §	—	7 kap. 5 §	42 § 3 st
4 kap. 10 §	—	7 kap. 6 §	—
4 kap. 11 §	—	7 kap. 7 §	24 § 1 st 1 m
4 kap. 12 §	—	7 kap. 8 § 1 st 1 m	—
4 kap. 13 §	42 § 3 st	7 kap. 8 § 1 st 2 m	25 § 1 st 1 m
4 kap. 14 §	—	7 kap. 8 § 2 st	25 § 1 st 2 m
4 kap. 15 § 1 st	21 § 1 st	7 kap. 9 §	—
4 kap. 15 § 2 st	—	7 kap. 10 §	—
4 kap. 16 §	21 § 2 st	7 kap. 11 § 1 st	42 § 1 st 5 p
4 kap. 17 § 1 st	22 § 1 st	7 kap. 11 § 2 st	42 § 1 st 5 p och 2 st
4 kap. 17 § 2 st	22 § 3 st		
4 kap. 18 §	22 § 2 st	7 kap. 12 §	43 § 1 st
4 kap. 19 §	21 § 3 st	7 kap. 13 §	42 § 3 st
4 kap. 20 §	21 § 4 st		

Förslaget	Gällande rätt	Förslaget	Gällande rätt
7 kap. 14 §	–	10 kap. 10 §	55 a § 3 st
7 kap. 15 §	24 a §	10 kap. 11 §	55 a § 5-6 st
7 kap. 16 § 1-2 st	24 § 1 st 2-3 m	10 kap. 12 §	55 a § 7 st
7 kap. 16 § 3 st	24 § 5 st	10 kap. 13 §	54 § 3 st
7 kap. 17 §	24 § 2 st 1-3 m	11 kap. 1 §	55 b § 1 st
7 kap. 18 §	24 § 2 st 4 m	11 kap. 2 §	55 b § 2 st
7 kap. 19 §	24 § 5 st	11 kap. 3 § 1 st	55 b § 4 st
7 kap. 20 § 1 st	25 § 2 st	11 kap. 3 § 2 st	55 b § 3 st 1-2 m
7 kap. 20 § 2 st	24 § 3 st	11 kap. 4 § 1 m	55 b § 3 st 3 m
7 kap. 21 § 1 st	42 § 1 st 4 p	11 kap. 4 § 2 m	–
7 kap. 21 § 2 st	42 § 2 st	12 kap. 1 §	32 §
7 kap. 21 § 3 st	43 § 1 st	12 kap. 2 §	33 § 1-3 st
7 kap. 22 §	–	12 kap. 3 §	33 § 4 st
7 kap. 23 §	24 § 3 st och 5 st	12 kap. 4 §	65 § 1 st
7 kap. 24 §	42 § 3 st	12 kap. 5 §	65 § 2 st
7 kap. 25 § 1 st	24 § 4 st	12 kap. 6 §	65 § 3 st
7 kap. 25 § 2 st	24 § 5 st	12 kap. 7 §	34 §
8 kap. 1 §	26 § 1 st 1 m	12 kap. 8 § 1 st	35 § 1 st 1 m
8 kap. 2 §	26 § 2 st	12 kap. 8 § 2 st	35 § 1 st 2 m och 4 m
8 kap. 3 §	26 § 3 st	12 kap. 8 § 3 st	35 § 2 st
8 kap. 4 §	26 § 1 st 2 m och 3 st 1 m	12 kap. 9 §	35 § 3 st
8 kap. 5 § 1 st	42 § 1 st 6 p	12 kap. 10 §	37 §
8 kap. 5 § 2 st	42 § 2 st	12 kap. 11 § 1 st	38 § 1 m
8 kap. 5 § 3 st	43 § 1 st	12 kap. 11 § 2 st 1 m	38 § 2 m
8 kap. 6 §	42 § 3 st	12 kap. 11 § 2 st 2 m	–
8 kap. 7 §	–	12 kap. 12 § 1 st	42 § 1 st 2 p
8 kap. 8 §	26 § 5 st	12 kap. 12 § 2 st	42 § 2 st
9 kap. 1 §	39 §	12 kap. 12 § 3 st	43 § 1 st
9 kap. 2 §	40 §	12 kap. 13 §	42 § 3 st
9 kap. 3 §	41 §	12 kap. 14 §	–
9 kap. 4 § 1 st	42 § 1 st 2 p och 3 p	13 kap. 1 §	–
9 kap. 4 § 2 st	42 § 2 st	13 kap. 2 § 1 st	42 § 1 st 7 p
9 kap. 4 § 3 st	43 § 1 st	13 kap. 2 § 2 st	42 § 2 st
9 kap. 5 §	42 § 3 st	13 kap. 2 § 3 st	43 § 1 st
9 kap. 6 §	–	13 kap. 3 §	42 § 3 st
10 kap. 1 §	53 § 1 st	13 kap. 4 §	–
10 kap. 2 §	53 § 2 st	13 kap. 5 §	–
10 kap. 3 §	2 § 3 st	13 kap. 6 §	–
10 kap. 4 §	54 § 1-2 st	13 kap. 7 §	–
10 kap. 5 §	55 § 1-2 st	14 kap. 1 §	3 § 1 st 2 m
10 kap. 6 §	55 § 3 st	14 kap. 2 §	3 § 2-3 st
10 kap. 7 §	55 § 4 st	14 kap. 3 §	49 § 1 st
10 kap. 8 §	55 a § 1 st	14 kap. 4 § 1 st	4 § 1 st 1 p
10 kap. 9 §	55 a § 2 st	14 kap. 4 § 2 st	4 § 2 st 1-3 p

Förslaget	Gällande rätt	Förslaget	Gällande rätt
14 kap. 5 §	5 § 1 st	15 kap. 14 §	51 § 2 st
14 kap. 6 §	5 § 2 st	15 kap. 15 §	52 §
14 kap. 7 §	6 § 1 st 1 m	16 kap. 1 §	2 §
14 kap. 8 § 1 m	6 § 1 st 2 m	16 kap. 2 § jämförd med	
14 kap. 8 § 2 m	—	3 kap. 1 §	3 § 1 st 1 m och 2 st 1 m
14 kap. 9 §	6 § 2 st	3 kap. 2 §	7 §
14 kap. 10 §	6 § 3 st	3 kap. 3 §	14 §
14 kap. 11 §	8 § 1 st	16 kap. 3 §	19 § 3-4 st
14 kap. 12 § 1-2 st	8 § 2-3 st	16 kap. 4 §	20 § 1 st 1 m
14 kap. 12 § 3 st 1 m	8 § 3 st		
14 kap. 12 § 3 st 2 m	—	16 kap. 5 § 1 st 1 m jämförd med:	
14 kap. 12 § 4 st	8 § 4 st	4 kap. 6-7 §§	20 § 2-3 st
14 kap. 13 §	8 § 2 st	4 kap. 8 § 1 st	—
14 kap. 14 §	8 § 5 st	4 kap. 9 § 1 st 1 m	—
14 kap. 15 §	3 § 4 st	4 kap. 9 § 2 st	—
	49 § 3 st	4 kap. 10 §	—
14 kap. 16 §	49 § 2 st	4 kap. 11 § 1 st 1 m	—
14 kap. 17 §	7 §	4 kap. 11 § 2 st	—
14 kap. 18 §	27 § 1 st	4 kap. 12 § 1 st	—
14 kap. 19 §	27 § 2 st	4 kap. 13 §	42 § 3 st
14 kap. 20 §	29 §	4 kap. 15 § 1 st	21 § 1 st
14 kap. 21 §	30 §	4 kap. 15 § 2 st	—
14 kap. 22 § 1-2 st	31 § 1-2 st	4 kap. 16 §	21 § 2 st
14 kap. 22 § 3 st	31 § 4 st	4 kap. 17 § 1 st	22 § 1 st
		4 kap. 17 § 2 st	22 § 3 st
15 kap. 1 §	45 § 1 st	4 kap. 18 §	22 § 2 st
15 kap. 2 §	46 § 1 st	4 kap. 19 §	21 § 3 st
1 p	1 p	4 kap. 20 §	21 § 4 st
2 p	—	16 kap. 5 § 1 st 2 m	—
3 p	2 p	16 kap. 5 § 2 st	42 § 1 st 1 p
4 p	3 p	16 kap. 6 § 1 st	9 § 1 st och 2 st 1 p
5 p	4 p		
6 p	5 p	16 kap. 6 § 2 st jämförd med	
7 p	6-6 a p	5 kap. 3 §	10 § 1 st
8 p	—	5 kap. 4 §	11 § 1 st 1 m
9 p	7 p	5 kap. 5 § 1-2 st	11 § 1 st 2-5 m
10 p	9 p	5 kap. 5 § 3 st	11 § 2 st
11 p	10 p	5 kap. 6 §	11 § 3 st
15 kap. 3 §	46 § 2 st	5 kap. 7 §	10 § 2 st
15 kap. 4 §	46 § 3 st	5 kap. 8 §	12 §
15 kap. 5 §	47 § 1 st 1-3 m	5 kap. 11 §	13 §
15 kap. 6 §	47 § 1 st 4 m	16 kap. 7 §	15 § 1 st
15 kap. 7 §	47 § 2 st 1 m		
15 kap. 8 §	47 § 2 st 2 m	16 kap. 8 § jämförd med	
15 kap. 9 §	47 § 2 st 3 m	6 kap. 3 §	15 § 3 st
15 kap. 10 §	47 § 2 st 4 m	6 kap. 5 § 1 st	16 § 1 st
15 kap. 11 §	47 § 3 st		
15 kap. 12 §	50 §		
15 kap. 13 §	51 § 1 st		

Förslaget	Gällande rätt	Förslaget	Gällande rätt
6 kap. 5 § 2 st	16 § 3 st	8 kap. 5 § 1 st	42 § 1 st 6 p
6 kap. 9 §	18 §	8 kap. 5 § 2 st	42 § 2 st
16 kap. 9 § 1 st	17 § 1 st	8 kap. 5 § 3 st	43 § 1 st
16 kap. 9 § 2 st	26 § 4 st	8 kap. 6 §	42 § 3 st
16 kap. 8 § jämförd med		8 kap. 8 §	26 § 5 st
16 kap. 10 §	23 § 2 st	16 kap. 17 § 1 st	39 § 1 st
16 kap. 11 §	42 § 1 st 8 p	16 kap. 17 § 2 st	40 §
16 kap. 12 § 1 st	42 § 1 st 3 p och 8 p	16 kap. 17 § 3 st jämförd med	
16 kap. 12 § 2 st	42 § 2 st	9 kap. 3 §	41 §
16 kap. 13 § 1 st	43 § 1 st	9 kap. 4 § 1 st	42 § 1 st 2 p och 3 p
16 kap. 13 § 2 st	43 § 2 st	9 kap. 4 § 2 st	42 § 2 st
16 kap. 14 §	42 § 3 st	9 kap. 4 § 3 st	43 § 1 st
16 kap. 15 § 1 st jämförd med		9 kap. 5 §	42 § 3 st
7 kap. 7 §	24 § 1 st 1 m	16 kap. 18 § 1-2 st	32 § 1-2 st
7 kap. 8 § 1 st 1 m	–	16 kap. 18 § 3 st	33 § 1 st
7 kap. 8 § 1 st 2 m	25 § 1 st 1 m	16 kap. 19 §	36 §
7 kap. 8 § 2 st	25 § 1 st 2 m	16 kap. 20 § jämförd med	
7 kap. 10 §	–	12 kap. 11 § 1 st	38 § 1 m
7 kap. 11 § 1 st	42 § 1 st 5 p	12 kap. 11 § 2 st 1 m	38 § 2 m
7 kap. 11 § 2 st	42 § 1 st 5 p och 2 st	12 kap. 12 § 1 st	42 § 1 st 2 p
7 kap. 12 §	43 § 1 st	12 kap. 12 § 2 st	42 § 2 st
7 kap. 13 §	42 § 3 st	12 kap. 12 § 3 st	43 § 1 st
7 kap. 16 § 1-2 st	24 § 1 st 2-3 m	12 kap. 13 §	42 § 3 st
7 kap. 17 §	24 § 2 st 1-3 m	16 kap. 21 § 1 st	–
7 kap. 18 §	24 § 2 st 4 m	16 kap. 21 § 2 st jämförd med	
7 kap. 20 § 1 st	25 § 2 st	13 kap. 2 § 1 st	42 § 1 st 7 p
7 kap. 20 § 2 st	24 § 3 st	13 kap. 2 § 2 st	42 § 2 st
7 kap. 21 § 1 st	42 § 1 st 4 p	13 kap. 2 § 3 st	43 § 1 st
7 kap. 21 § 2 st	42 § 2 st	13 kap. 3 §	42 § 3 st
7 kap. 21 § 3 st	43 § 1 st	13 kap. 5 §	–
7 kap. 23 §	24 § 3 st och 5 st	16 kap. 22 § jämförd med	
7 kap. 24 §	42 § 3 st	14 kap. 1 §	3 § 1 st 2 m
7 kap. 25 § 1 st	24 § 4 st	14 kap. 2 §	3 § 2-3 st
16 kap. 15 § 2 st	–	16 kap. 23 §	4 § 1 st 2 p
16 kap. 15 § 3 st jämförd med		16 kap. 24 §	4 § 2 st 1-2 p och 4-5 p
7 kap. 16 § 3 st	24 § 5 st	16 kap. 25 § 1 st jämförd med	
7 kap. 19 §	24 § 5 st	14 kap. 7 §	6 § 1 st 1 m
7 kap. 23 § 2 st	24 § 5 st	14 kap. 8 § 1 m	6 § 1 st 2 m
7 kap. 25 § 2 st	24 § 5 st	16 kap. 25 § 2 st	6 § 2 st
16 kap. 16 § jämförd med		16 kap. 26 § 1-2 st jämförd med	
8 kap. 1 §	26 § 1 st 1 m	14 kap. 11 §	8 § 1 st
8 kap. 2 §	26 § 2 st	14 kap. 12 § 1-2 st	8 § 2-3 st
8 kap. 3 §	26 § 3 st	14 kap. 12 § 3 st 1 m	8 § 3 st
8 kap. 4 §	26 § 1 st 2 m och 3 st 1 m		

Förslaget Gällande rätt

14 kap. 12 § 3 st 2 m –

14 kap. 12 § 4 st 8 § 4 st

16 kap. 26 § 3 st 8 § 6 st

16 kap. 27 § jämförd med

14 kap. 13 § 8 § 2 st

14 kap. 14 § 8 § 5 st

14 kap. 15 § 1 m 3 § 4 st 1 m

14 kap. 17 § 7 §

14 kap. 18 § 27 § 1 st

14 kap. 19 § 27 § 2 st

14 kap. 20 § 29 §

14 kap. 21 § 30 §

16 kap. 28 § 31 §

16 kap. 29 § 28 §

17 kap. 1 § 56 §

17 kap. 2 § 57 §

17 kap. 3 § 57 a § 1 st

17 kap. 4 § 58 § 1 st

17 kap. 5 § 58 § 2-4 st

17 kap. 6 § 58 a §

17 kap. 7 § 58 b §

17 kap. 8 § 59 §

17 kap. 9 § 57 a § 2-3 st

17 kap. 10 § 60 § 1-3 st

17 kap. 11 § 60 § 4 st

18 kap. 1 § 61 §

18 kap. 2 § 62 §

18 kap. 3 § 63 §

18 kap. 4 § 64 §

18 kap. 5 § 65 a § 1-2 st

18 kap. 6 § 65 a § 3-4 st

18 kap. 7 § 66 §

18 kap. 8 § 1 § 7 st

19 kap. 1 § 1 st 69 § 1-2 m

19 kap. 1 § 2 st –

19 kap. 1 § 3 st 68 § och 69 §
3 m

19 kap. 2 § 71 § 1 st

19 kap. 3 § –

19 kap. 4 § 70 § 1 st

19 kap. 5 § 1 st 70 § 2 st

19 kap. 5 § 2 st –

19 kap. 6 § 71 § 2 st

19 kap. 7 § 1 st –

19 kap. 7 § 2 st 72 §

19 kap. 8 § 73 §

Förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning

De nuvarande reglerna

Bestämmelser om förverkande av hyresrätt finns i 42–44 §§ hyreslagen. Reglerna gäller för både bostadslägenheter och lokaler. Även andra bestämmelser i hyreslagen berör frågor om förverkande av hyresrätt.

Om hyresrätten är förverkad har hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid (42 § första stycket). Hyresavtalet upphör genast att gälla vid en uppsägning, om inte annat följer av bestämmelsen om hyresgästens möjlighet att få tillbaka hyresrätten (6 § första stycket och 44 §). Vid en uppsägning har hyresvärden rätt till ersättning för skada (42 § tredje stycket).

I hyreslagen finns en uppräknning av de omständigheter som kan medföra att hyresrätten är förverkad (42 § första stycket). Hyresrätten är inte i något fall förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § andra stycket).

I fråga om bristande hyresbetalning gäller att hyresrätten normalt är förverkad om hyresgästen dröjer med betalning av hyra utöver två vardagar efter förfallodagen (42 § första stycket 1).

En bostadshyresgäst kan i vissa fall bli skyldig att för förluten tid betala högre hyra (55 a § fjärde–sjätte styckena). Hyresrätten förverkas i sådana fall först om betalning inte skett inom en månad från den dag då beslutet om den högre hyran vann laga kraft. Denna förverkanderegeln gäller inte om hyresgästen är skyldig att flytta inom kortare tid än två månader efter den dag beslutet vann laga kraft.

Om hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad kan hyresgästen bevara hyresrätten genom att betala hyran månadsvis i förskott (42 § första stycket 1). Hyresrätten är i sådana fall förverkad endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på kalendermånaden belöpande hyran utöver två vardagar eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen. Denna bestämmelse får betydelse bara för lokaler. För en bostadslägenhet får nämligen hyran för annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början (20 § första stycket sista meningen). Detta gäller även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

En hyresgäst kan under vissa förutsättningar deponera hyresbelopp hos länsstyrelsen (21 §). Hyresvärden får inte göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats till honom.

Om hyresrätten är förverkad på grund av att hyresgästen inte har betalat hyran men betalning sker innan hyresvärden sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden (43 § första stycket).

I det fall hyresrätten är förverkad på grund av betalningsförsummelse och hyresvärden på grund därav har sagt upp avtalet, har hyresgästen ändå möjlighet att få tillbaka hyresrätten (44 § första stycket). Den möjligheten finns dock inte om skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades (44 § andra stycket).

I hyreslagen finns bestämmelser om hur hyran skall betalas och om när den anses betald (20 § andra och tredje styckena). Hyresgästen får alltid betala hyran genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Betalar hyresgästen hyran på post- eller bankkontor anses beloppet ha kommit hyresvärden tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses hyran betald när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Hyresgästen kan alltså få tillbaka hyresrätten (44 § första stycket). Han skall då betala hyran på sätt anges i 20 § andra eller tredje stycket eller, enligt 21 §, deponera hyran hos länsstyrelsen. Betalning eller deponering måste ske senast den tolfte vardagen efter det att hyresgästen delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten. I fråga om bostadslägenhet gäller att tidsfristen inte börjar löpa förrän både underrättelsen delgetts och ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän 14 vardagar förflutit från det att hyresgästen delgetts underrättelse och, i fråga om bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

Formulär till nämnda underrättelse och meddelande fastställs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer (44 § tredje stycket). Genom förordningen (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken har sådana formulär fastställts. Sagda förordning innehåller en bestämmelse om att en domstol i vissa fall skall ombesörja att hyresgästen delges underrättelsen samtidigt med ansökan om stämning eller avhysning. I förordningen anges även att underrättelse och meddelande skall avfattas enligt formulären. Dessa har följande lydelse.

Underrättelse till hyresgäst om möjlighet att få tillbaka hyresrätten fastän hyran inte har betalats i tid.

En hyresgäst som inte betalar hyran i tid förlorar sin hyresrätt och kan därför bli uppsagd från lägenheten. Som uppsägning räknas också ansökan om lagsökning, stämningsansökan eller ansökan om avhysning. Enligt bestämmelser i hyreslagen kan hyresgästen dock få tillbaka hyresrätten fastän han eller hon har blivit uppsagd. Hyresgästen måste då betala hyran inom viss kortare tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet, måste hyresvärden lämna meddelande om uppsägningen till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Ni underrättas härmed om att Ni har möjlighet att få tillbaka Er hyresrätt, om Ni betalar hyran senast på tolfte vardagen efter det att Ni har fått del av denna underrättelse.

Meddelande till socialnämnd om uppsägning av bostadshyresgäst på grund av försummad hyresbetalning.

1. Hyresvärdens namn, postadress och telefonnummer _ _ _ _ _
2. Hyresgästens namn och postadress _ _ _ _ _
3. Den förhyrda lägenhetens storlek (antalet rum) _ _ _ _ _
4. Belopp som hyresgästen skall betala för att återvinna hyresrätten med angivande av förfallodagen och den ränta som fordras _ _ _ _ _
5. Hyresvärdens postgiro- eller bankgirokonto eller annan anvisning om sättet för hyrans betalning _ _ _ _ _

Om hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning gäller i fråga om det rättsliga förfarandet följande.

Hyresvärden kan utnyttja den summariska processen. För närvarande kan hyresvärden således i allmänhet begära lagsökning hos tingsrätten för sin fordran och därvid också yrka handräckning för avhysning av hyresgästen. Hyresvärden kan också, utan lagsökning, ansöka hos tingsrätten om handräckning. Den 1 januari 1992 förs den summariska processen över till kronofogdemyndigheterna (se lagen /1990:746/ om betalningsföreläggande och handräckning). Den nya ordningen innebär i princip att hyresvärden hos kronofogdemyndigheten kan antingen ansöka om betalningsföreläggande och yrka både att få ut obetald hyra och avhysning eller ansöka om vanlig handräckning och yrka avhysning.

Hyresvärden kan också genom stämning vid tingsrätten yrka att hyresgästen avhyses på grund av att hyresrätten är förverkad. Ytterligare en möjlighet beträffande bostadslägenheter är att hyresvärden avstår från att säga upp hyresavtalet i förtid och i stället gör uppsägningen till hyrestidens utgång samt hänskjuter tvisten till hyresnämnden för prövning.

Hänskjuter hyresvärden tvisten till hyresnämnden blir bestämmelserna om bostadshyresgästens besittningsskydd tillämpliga (46 §). Såvitt nu är av intresse har en bostadshyresgäst rätt till förlängning av hyresavtalet utom när hyresrätten är förverkad (46 § första stycket 1) eller hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). I sistnämnda fall krävs det alltså inte att hyresrätten är förverkad för att hyresförhållandet skall upplösas. Om en hyresgäst vid upprepande tillfällen försummar sina hyresbetalningar, men ändå bor kvar på grund av att han får tillbaka hyresrätten, kan alltså hyresförhållandet bringas att upphöra enligt 46 § första stycket 2.

Bakgrunden till de nuvarande reglerna

Genom lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom infördes tvingade bestämmelser om förverkande av hyresrätt. Lagen innehöll en uttömmande uppräknig av de omständigheter som kunde medföra hyresrättens förlust och en allmän regel om att sådan påföljd inte skulle inträda vid helt obetydliga förseelser. Om hyresrätten var förverkad kunde hyresvärden säga upp hyresavtalet att genast upphöra. Sades avtalet upp hade hyresvärden rätt till skadestånd.

Hyresrätten var enligt 1907 års lag (3 kap. 23–25 §§) förverkad om hyresgästen dröjde med att betala hyra utöver två söckendagar efter förfallodagen. Hyresgästen fick dock inte skiljas från lägenheten om det som lades honom till last var "af ringa betydighet" och inte heller om rättelse skett innan hyresvärden sagt upp avtalet.

I förarbetena till 1907 års lag (NJA II 1908 nr 5 s. 160) framfördes följande:

Bland de i 23 § angifna omständigheter, hvilka medföra hyresrättens förlust, upptages först försumlighet med afseende å hyrans erläggande. Enligt 16 kap. 14 § jordabalken äger hyresvärden rätt att, där icke hyresgästen erlägger hyran å aftalad tid, "strax utsäga honom". Hvarje, äfven den obetydligaste försummelse härutinnan medför sålunda hyresrättens förverkande. Enligt beredningens tanke är detta alltför strängt. Utan tvifvel är det för hyresvärden af synnerligen vikt, att hyrorna för hans egendom i rätt tid inflyta, helst ofta nog han själf har att för denna å bestämda tider fullgöra penninglikvider. Men detta intresse kan mycket väl ses till godo utan en så långt gående stränghet mot hyresgästen. Dennes bristande punktlighet kan för öfrigt vara beroende af omständigheter, hvilka göra den i viss mån ursäktlig. Beredningen har därför trots nu gällande bestämmelser bör såtillvida jämkas, att väl icke, såsom vid arrende, åt hyresgästen inrymmes någon längre respittid med hyrans erläggande, men dock åt honom beredes så stort rådrum, som kan anses erforderligt för att ställa en ordentlig hyresgäst oberoende af tillfälligheter eller ursäktlig glömska. En frist af två söckendagar, räknadt från förfallodagen, synes i sådant hänseende tillräckligt. För hyresvärden torde en sådan bestämmelse icke vara ägnad att medföra nämndvärd olägenhet, helst han ju har i sin makt att fastställa förfallotiden med afseende å tiden för fullgörandet af honom åliggande likvider.

År 1923 infördes en tvingande regel om att en hyresrätt, som var förverkad på grund av dröjsmål med att betala hyra, kunde återvinnas (7 § lagen /1923:31/ med vissa bestämmelser rörande hyra). Bestämmelsen motiverades med att försumligheten i fråga om hyresbetalning inte omedelbart och oåterkalligen borde medföra en för hyresgästen och hans familj så ytterst allvarlig påföljd som vräkning (NJA II 1923 s. 26 ff).

Regeln om återvinning av hyresrätt gav hyresgästen möjlighet till rättelse senast på tolfte söckendagen från uppsägningsdagen. Om hyresgästen styrkte

att han vidtagit rättelse var uppsägningen utan verkan och kunde dröjsmålet med att betala hyran inte vidare åberopas som grund för att skilja hyresgästen från lägenheten.

Från lagstiftningsärendet år 1923 kan även nämnas att i propositionen (prop. 1923:31) föreslogs att en längre tidsfrist skulle kunna medgivas i vissa ömmande fall. Förslaget avsåg de fall dröjsmålet med att betala hyra berodde på sjukdom eller arbetslöshet som inte var självförvållad. Ytterligare anstånd med att vidta rättelse skulle då kunna meddelas, dock längst till trettionde söckendagen från förfalldagen. Förslaget blev ej föremål för lagstiftning.

År 1940 trädde en reviderad hyreslagstiftning i kraft (SFS 1939:364). En nyhet var att hyresgästen fick möjlighet att vissa fall deponera hyresbelopp. I fråga om möjligheten att återvinna hyresrätten jämställdes deposition av hyran med att den betalades till hyresvärden. Regeln om återvinning av hyresrätt, som överfördes till 3 kap. 34 § i 1907 års lag, ändrades i två ytterligare hänseenden. Således infördes den bestämmelsen att hyresgästen för att återvinna hyresrätten inte skulle betala enbart hyran utan även ersätta hyresvärdens kostnader för stämpel, lösen och delgivning. Om hyresgästen deponerade hyran räckte det med att han ställde pant eller borgen för sådana kostnader. Vidare tillkom den begränsningen att hyresgästen inte kunde återvinna hyresrätten om mindre än en månad av hyrestiden återstod när hyresrätten förverkades.

De två senast nämnda ändringarna motiverades med att de tillgodosåg en berättigad kritik från fastighetsägarsidan (NJA II 1939 s. 548 ff). Kritiken gick ut på att det sällan var meningsfullt för hyresvärden att vidta åtgärder för att få sina kostnader ersatta eftersom den kategori hyresgäster det gällde ofta saknade utmätningsbara tillgångar. Vidare hade påtalats att sådana hyresgäster kunde låta bli att betala hyran i förlitan på att de inte skulle hinna vräkas före hyrestidens utgång.

Genom lagstiftning år 1945 (SFS 1945:283) återinfördes den ordningen att hyresgästen återvann hyresrätten om han betalade hyran. I förarbetena till lagändringen (NJA II 1945 s. 636 ff) uttalades bl. a. att det ofta inte stått klart för hyresgästen vilka kostnader han haft att ersätta för att återvinna hyresrätten, att detta medfört rättsförluster samt att någon försämring av betydelse i hyresvärdens rätt inte uppstod eftersom kostnaderna för stämpel, lösen och delgivning var jämförelsevis ringa.

Genom lagstiftningen år 1945 tillkom även en bestämmelse som syftade till att göra det möjligt för alla hyresgäster att bevara hyresrätten genom att betala hyran månadsvis i förskott. För det fall hyran skulle betalas i förskott för längre tid än en månad skulle nämligen gälla att hyresrätten var förverkad endast om hyresgästen dröjde med betalning av den på kalendermånaden belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angick hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfalldagen.

Vid 1968 års genomgripande hyresreform (SFS 1968:346) infördes bestämmelser om direkt besittningsskydd för bostadshyresgäster. Dessa bestämmelser medförde att en bostadshyresgäst kunde bli skyldig att betala hyra för förfluten tid i samband med förlängning av hyresavtalet. För sådana hyresbetalningar infördes en särskild regel om förverkande av hyresrätt. Eftersom det kunde vara svårt att förutse storleken på den retroaktiva hyran innehöll den särskilda regeln bl.a. att hyresrätten inte skulle vara förverkad om betalning skedde inom en månad från den dag då den högre hyran fastställdes (NJA II 1968 s. 336).

Efter 1968 års reform finns reglerna om förverkande av hyresrätt i 42–44 §§ hyreslagen. Bestämmelsen i 42 § första stycket 1 tillfördes vid lagändringen år 1968 en erinran om den särskilda förverkanderegeln om retroaktiv hyra. Till följd av bestämmelserna om besittningsskydd gjordes en ändring beträffande undantaget från möjligheten att återvinna hyresrätten. I 44 § andra stycket föreskrevs att bestämmelsen om återvinning av hyresrätt inte skulle gälla om skyldighet att flytta inträdde inom en kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades.

Ändringar av regeln i 44 § om återvinning av hyresrätt trädde i kraft den 1 januari 1974 (SFS 1973:187). Det föreskrevs därvid att den senaste dag hyresrätten kunde återvinnas var tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gällde för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt ägde återvinna hyresrätten. Vidare fick beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från att hyresgästen delgivits underrättelsen. Det föreskrevs slutligen att Konungen eller myndighet som Konungen bestämde fastställde formulär till underrättelse. Genom kungörelsen (1973:199) om underrättelse enligt 12 kap. 44 § jordabalken fastställdes ett sådant formulär.

Lagändringen år 1974 motiverades (prop. 1973:23 s. 168 ff) med att sociala synpunkter starkt talade för införandet av en ordning som innebar att hyresgästen i samband med uppsägning fick kännedom om möjligheten att återvinna hyresrätten. Det framhölls därvid att man måste räkna med att åtskilliga inte kände till denna möjlighet samt att detta särskilt torde gälla invandrare.

År 1978 ändrades reglerna om återvinning av hyresrätt (SFS 1978:305) på så sätt att återvinningsfristen, såvitt avsåg bostadslägenhet, inte började löpa förrän att även ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten var belägen. Tidsfristen för att meddela beslut om vräkning ändrades på motsvarande sätt. Slutligen föreskrevs att regeringen eller myndighet som regeringen bestämde skulle fastställa formulär till såväl tidigare nämnd underrättelse som meddelande till socialnämnden. Genom förordningen (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken fastställdes sådana formulär.

Syftet med 1978 års lagändring var att vräkningar så långt det var möjligt skulle undvikas (prop. 1977/78:175 s. 176). Genom att koppla in socialnämnden på ett tidigt stadium kunde den betala förfallen hyra innan hyresgästens rätt att återvinna hyresrätten gått förlorad. Det framhölls också att det var av betydelse att kommunen kopplades in på ett tidigt stadium även i de fall den inte avsåg att betala den förfallna hyran. Kommunens medverkan kunde nämligen ändå behövas för att lösa hyresgästens akuta bostadsproblem.

Den 1 januari 1985 trädde förändringar i hyreslagen i kraft (SFS 1984:694). Det föreskrevs därvid att underrättelse enligt 12 kap. 44 § jordabalken skulle delges hyresgästen. I förarbetena (prop. 1983/84:137 s. 128 f) betecknades denna och andra ändringar av reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av dröjsmål med att betala hyran som redaktionella. Det kan tilläggas att högsta domstolen därefter har slagit fast att en underrättelse enligt 12 kap. 44 § jordabalken skall delges hyresgästen i den ordning som anges i delgivningslagen (NJA 1988 s. 420).

Förverkande av hyresrätt på grund av störningar i boendet m.m.

De nuvarande reglerna

Hyreslagen

När en hyresgäst använder lägenheten är han skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten (25 § hyreslagen). Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom. Tillsynsskyldigheten gäller även andra personer som hyresgästen inrymt i lägenheten och vidare den som i lägenheten utför arbete för hyresgästens räkning. Bestämmelsen om bevarande av sundhet, ordning och skick gäller för både bostadslägenheter och lokaler.

Hyresrätten kan förverkas om hyresgästen åsidosätter något av det som enligt bestämmelsen i 25 § skall iakttas när lägenheten används eller om hyresgästen brister i den tillsyn som åligger honom enligt den bestämmelsen (42 § första stycket 5).

Hyresrätten kan också förverkas om den, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, inte följer bestämmelsen i 25 § (42 § första stycket 5).

Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse förverkas inte hyresrätten (42 § andra stycket).

En förutsättning för att hyresrätten skall förverkas är att hyresgästen blivit tillsagd att vidta rättelse (42 § första stycket 5). Hyresvärden kan sända ett meddelande, som innehåller en sådan tillsägelse, i rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress (63 §). Hyresrätten bevaras om rättelse sker utan dröjsmål. Om rättelse sker senare men innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet kan hyresgästen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden (43 § första stycket).

Hyresvärden är berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresrätten är förverkad (42 § första stycket). Om avtalet sägs upp upphör det genast att gälla (6 § första stycket). Vid en uppsägning har hyresvärden rätt till ersättning för skada (42 § tredje stycket).

Om hyresrätten är förverkad kan hyresvärden utnyttja den summariska processen. För närvarande kan hyresvärden således hos tingsrätten ansöka om handräckning för avhysning av hyresgästen. Den 1 januari 1992 förs den summariska processen över till kronofogdemyndigheterna (se lagen /1990:746/ om betalningsföreläggande och handräckning). Den nya ord-

ningen innebär i princip att hyresvärden hos kronofogdemyndigheten i ett mål om vanlig handräckning kan yrka att hyresgästen skall avhysas.

Hyresvärden kan också genom stämning vid tingsrätten yrka att hyresgästen avhysas på grund av att hyresrätten är förverkad. Ytterligare en möjlighet beträffande bostadslägenheter är att hyresvärden avstår från att säga upp hyresavtalet i förtid och i stället gör uppsägningen till hyrestidens utgång samt hänskjuter tvisten till hyresnämnden för prövning.

Om hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden blir bestämmelserna om bostadshyresgästens besittningsskydd tillämpliga (46 §). Såvitt nu är av intresse har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet utom när hyresrätten är förverkad (46 § första stycket 1) eller hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). I sistnämnda fall krävs det alltså inte att hyresrätten är förverkad för att hyresförhållandet skall upplösas.

Hälsoskyddsbestämmelserna

Varje kommun svarar för hälsoskyddet inom kommunen. Med hälsoskydd avses enligt hälsoskyddslagen (1982:1080) åtgärder för att hindra uppkomsten av sanitära olägenheter och för att undanröja sådana olägenheter.

En sanitär olägenhet är enligt hälsoskyddslagen (1 §) en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig. För att hindra uppkomsten av sanitär olägenhet och för att undanröja sådan olägenhet skall ägaren eller nyttjanderättshavaren till berörd egendom vidta de åtgärder som skäligen kan krävas (6 § hälsoskyddslagen).

Inom kommunen skall miljö- och hälsoskyddsnämnden utöva tillsyn enligt hälsoskyddslagen och ägna särskild uppmärksamhet åt bl. a. byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen (16 § hälsoskyddslagen). Enligt hälsoskyddslagen får regeringen meddela föreskrifter till skydd mot sanitär olägenhet. I hälsoskyddsförordningen (1983:616) föreskrivs att en bostad inte får brukas så att någon kan utsättas för sanitär olägenhet genom orenlighet, störande ljud eller annan störning (4 §).

Miljö- och hälsoskyddsnämnden får besluta om förelägganden eller förbud och kan därvid sätta ut vite. Ett föreläggande eller ett förbud kan riktas mot ägaren, mot den som har nyttjanderätt till berörd egendom eller mot båda (18 och 19 §§ hälsoskyddslagen).

I hälsoskyddslagen finns en ansvarsbestämmelse (23 §). Den som bryter mot en föreskrift som meddelats med stöd av lagen kan dömas till böter.

Bakgrunden till de nuvarande reglerna

Genom lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom infördes tvingade bestämmelser om förverkande av hyresrätt. Lagen innehöll en uttömmande uppräknig av de omständigheter som kunde medföra hyresrättens förlust och en allmän regel om att sådan påföljd inte skulle inträda vid helt obetydliga förseelser. Om hyresrätten var förverkad kunde hyresvärden säga upp hyresavtalet att genast upphöra. Sades avtalet upp hade hyresvärden rätt till skadestånd.

Enligt 1907 års lag var hyresgästen skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som erfordrades för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skulle också hålla noggrann tillsyn över att detta iaktogs av hans husfolk och av dem som han inrymt i lägenheten. Om hyresgästen eller den till vilken lägenheten överlåtits åsidosatte vad som skulle iaktas vid lägenhetens begagnande eller brast i tillsyn kunde hyresrätten vara förverkad (3 kap. 23–24 §§). För att förverkande skulle inträda krävdes att rättelse inte skedde på tillsägelse. Hyresgästen fick inte skiljas från lägenheten om det som lades honom till last var "af ringa betydighet" och inte heller om rättelse skett innan hyresvärden sagt upp avtalet.

I förarbetena till 1907 års lag (NJA II 1908 nr 5 s. 150 f) framfördes följande. Hyresgästen fick inte begagna lägenheten så att han därvid vållade andra intrång eller olägenhet. Särskilt i fastigheter med flera hyreslägenheter var det "oeftergifligt" att en noggrann ordning upprätthölls så att inte den ene hyresgästen inverkade störande på den andres trevnad. Hyresvärden var den naturliga mellanhanden vid de stridigheter som kunde uppkomma. Hyresgästen ansvarade för hyresavtalets behöriga fullgörande även om han överlätit hyresrätten till annan. Emellertid borde hyresgästen inte vara på samma sätt ansvarig för fel begångna av hans husfolk eller personer som han inrymt i lägenheten. Beträffande dessa kunde rimligen bara fordras att hyresgästen noggrant övervakade deras förhållanden. Hyresgästen borde kunna bevara hyresrätten genom att vidta rättelse efter tillsägelse, särskilt eftersom hyresgästen var ansvarig även för andra personers åtgöranden.

I sagda lagförarbeten framfördes vidare följande.

Gällande lag bestämmer i allenast, att, om hyresgästen förer ett lastbart och förargligt lefverne, hyresvärden äger strax utsäga honom. Förslaget har ersatt denna bestämmelse med en föreskrift af allmänare innehåll, i det hyresgästen förpliktats att vid lägenhetens begagnande iakttaga hvad som erfordras för bevarande af sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Att närmare än som sålunda skett angifva huru hyresgästen därutinnan har att förhålla sig torde icke vara möjligt eller lämpligt. Växlande förhållanden påkalla olika bedömande. Äfven i detta hänseende måste hänsyn tagas till det ändamål, hvarför upplåtelsen skett, och de faktiska förutsättningar, på hvilka hyresavtalet är grundadt. Den, som förhyrt en lägenhet till verkstad, kan icke skäligen vara

underkastad samma förpliktelser som den, åt hvilken en lägenhet upplåtits till bostad. Hyresgästen i en fastighet, som delvis användes till fabrik eller hotell, kan icke fordra att där skall iakttagas samma ordning som i ett hus med endast enskilda bostadsvåningar, likasom han icke heller själf är underkastad lika stränga villkor. Den allmänna uppfattningen om hvilka anspråk man uti nu ifrågakvarande afseende rimligen må kunna uppställa är helt visst också olika å olika orter, och jämväl detta förhållande har man att beakta.

År 1940 utvidgades hyresgästens ansvar för andra personer (SFS 1939:364). Hyresgästen blev skyldig att hålla noggrann tillsyn även över sina gäster och dem som utförde arbete i lägenheten för hyresgästens räkning. I lagmotiven framhölls (NJA II 1940 s. 532 jfr 1908 nr 5 s. 146) att det var hyresgästen – och inte hyresvärden – som bestämde vilka personer som fick tillträde till lägenheten och att det bara var hyresgästen som hade med sagda personer att skaffa.

1968 års hyresreform (SFS 1968:346) innebar bl.a. att i hyreslagen gjordes åtskillnad mellan det fall att hyresgästen överlät hyresrätten till annan (substitution) och att hyresgästen upplät hela lägenheten i andra hand (total sublokation). Till följd härav ändrades ifrågakvarande förverkanderegeln. Således kunde hyresrätten vara förverkad om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosatte bestämmelsen om bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Antalet lagföringar för brott mot 65 § hyreslagen åren 1973–1989¹

	Totala antalet lagföringar	domar	åtalsunderlåtelser	strafförelägganden
1973	0	0	0	0
1974	0	0	0	0
1975	2	2	0	0
1976	3	3	0	0
1977	5	5	0	0
1978	7	7	0	0
1979	14	13	1	0
1980	28	27	1	0
1981	24	23	1	0
1982	18	16	1	1
1983	7	7	0	0
1984	4	4	0	0
1985	5	5	0	0
1986	1	1	0	0
1987	4	4	0	0
1988	8	8	0	0
1989	2	1	1	0

¹Brottet kan vara huvud- eller bibrott; dock redovisas en lagföring endast en gång.

Källa: Statistiska centralbyrån

Antalet jägare för brun björ § 25 i skilskan åren 1973-1989

Antalet jägare för brun björ i skilskan åren 1973-1989. Tabellen visar antalet jägare för brun björ i skilskan åren 1973-1989. Tabellen är uppdelad i två delar: jägare för brun björ i skilskan och jägare för brun björ i skilskan. Tabellen är uppdelad i två delar: jägare för brun björ i skilskan och jägare för brun björ i skilskan.

År	Jägare för brun björ i skilskan	Jägare för brun björ i skilskan
1973	0	0
1974	0	0
1975	0	0
1976	0	0
1977	2	0
1978	0	0
1979	0	0
1980	2	0
1981	0	0
1982	0	0
1983	0	0
1984	0	0
1985	0	0
1986	1	0
1987	4	0
1988	8	0
1989	1	0

† Notera att vissa jägare för brun björ i skilskan kan vara jägare för brun björ i skilskan och jägare för brun björ i skilskan.

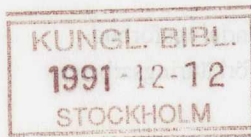
Avgjorda ärenden hos samtliga hyresnämnder år 1990

	Antal	Andel (%)
Avgjorda ärenden	54 400	100,0
Därav avseende		
<i>Hyreslagen</i>		
Medling eller skiljedom i hyrestvist	1 264	2,3
Åtgärdsföreläggande/förlängd tid för åtgärd	1 107	2,0
Överlåtelse av bostad till samboende	163	0,3
Lägenhetsbyte	515	0,9
Överlåtelse av lokal	54	0,1
Upplåtelse i andra hand	286	0,5
Avstående från besittningsskydd beträffande bostad	24 455	45,0
Förlängning av hyresavtal	3 338	6,1
Ändring av hyresvillkor	2 634	4,8
Avstående från besittningsskydd beträffande lokal	1 729	3,2
Medling beträffande lokalhyresgästs besittningsskydd	3 517	6,5
Uppskov med avflyttning från lokal	87	0,2
Skadestånd för minskat bruksvärde	8	0,0
Kommuns överlåtelse av bostad	2	0,0
Föreläggande att lämna ut uppgifter om hyra	27	0,0
Återbetalning av hyra/fastställande av hyra	158	0,3
Upplåtelse i andra hand av lokal	4	0,0
Övriga ärenden enligt 12 kap. jordabalken	21	0,0
<i>Bostadsrättslagen</i>		
Medling eller skiljedom i bostadsrättstvist	65	0,1
Övriga ärenden enligt bostadsrättslagen	457	0,8
<i>Bostadsförvaltningslagen</i>		
Ansökan om särskild förvaltning	127	0,2
Övriga ärenden enligt bostadsförvaltningslagen	31	0,1
<i>Bostadssaneringslagen</i>		
Upprustningsåläggande/användningsförbud	2	0,0
Förbud mot/medgivande till förbättringsarbeten	14	0,0

	Antal	Andel (%)
<i>Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.</i>		
Tillstånd att förvärva hyresfastighet	124	0,2
Tillstånd att förvärva aktie eller andel i handelsbolag	36	0,1
Övriga ärenden enligt förvärvslagen	4	0,0
<i>Lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter¹</i>		
Samtliga under lagen hänförliga ärenden	96	0,2
<i>Ombildningslagen</i>		
Hembudsskyldighet	15	0,0
Överlåtelsestillstånd	8	0,0
Övriga frågor enligt ombildningslagen	66	0,1
<i>Hyresförhandlingslagen</i>		
Fråga om förhandlingsordning/förhandlingsklausul	31	0,1
Prövning av förhandlingsöverenskommelse	653	1,2
Ändring av hyresvillkor enligt 24 §	13 026	23,9
Övriga frågor enligt hyresförhandlingslagen	76	0,1
<i>Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt</i>		
Anvisningsrätt	200	0,4
<i>Avgörandets art</i>		
Prövning i sak	29 429	54,1
Skiljedom	25	0,0
Avskrivning efter förlikning	1 415	2,6
Annat beslut	23 531	43,3
<i>Avgjorda inför</i>		
– fullsutten nämnd	6 575	12,1
– ordföranden	47 825	87,9
Mål som avgjorts efter muntlig förhandling	18 552	34,1
Mål som avgjorts utan muntlig förhandling	35 848	65,9
Sammanlagd tid för muntlig förhandling/besiktning	4 094	

¹Lagen upphävd (SFS 1989:1052).

Källa: Domstolsverket



Statens offentliga utredningar 1991

Kronologisk förteckning

63. Tillsynen över hälso- och sjukvården. S.
 64. Att förvalta kulturmiljöer. U.
 65. Ett samordnat vuxenstudiestöd. U.
 66. Hemslöjd i samverkan. I.
 67. Samhall i går, i dag, i morgon. A.
 68. Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöksverksamheten med avsteg från statlig reglering m.m. C.
 69. Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöksverksamheten med avsteg från statlig reglering m.m. Särskild bilaga. C.
 70. Ombudsman för barn och ungdom. S.
 71. Teaterns kostnadsutveckling 1975-1990 med särskilda studier av Operan, Dramaten och Riksteatern. U.
 72. En kreativ studiemiljö - högskolebiblioteket som pedagogisk resurs. U.
 73. Vänersjöfarten. K.
 74. Krediter för utveckling. UD.
 75. Organiserad rasism. A.
 76. Miljön och förpackningarna. M.
 77. Miljön och förpackningarna. Livscykelanalyser för förpackningsmaterial - beräkning av miljöbelastning. Bilaga. M.
 78. Krav på förändring - synpunkter från psykiskt störda och anhöriga. S.
 79. Det framtida trafiksäkerhetsarbetet. K.
 80. Kommunalt partistöd. C.
 81. Fastighetsleasing. Ju.
 82. Drivkrafter för produktivitet och välstånd. I.
 83. FoU för industriell utveckling. Svensk kollektivforskning 1991. I.
 84. Smuggling och tullbedrägeri. Fi.
 85. Historiska arrenden - förslag till friköpslag. Ju.
 86. Ny hyreslag. Bo.
-

Statens offentliga utredningar 1991

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Personregistrering inom arbetslivs-, forsknings- och massmedieområdena, m.m. [21]
HIV-smittade - ersättning för ideell skada. [34]
Påföljdsfrågor. Frigivning från anstalt, m.m. [45]
Vissa särskilda frågor beträffande integritetsskyddet på ADB-området. [62]
Fastighetsleasing. [81]
Historiska arrenden - förslag till friköpslag. [85]

Utrikesdepartementet

- Statens roll vid främjande av export. [3]
Bistånd genom internationella organisationer. [48]
Bistånd genom internationella organisationer. Annex 1. Det multilaterala biståndets organisationer. [49]
Bistånd genom internationella organisationer. Annex 2. Sverige och u-länderna i FN - en återblick. [50]
Bistånd genom internationella organisationer. Annex 3. Särstudier. [51]
Krediter för utveckling. [74]

Försvarsdepartementet

- Kapitalkostnader inom försvaret. Nya former för finansiell styrning. [20]
Branden på Sally Albatross. Den 9-12 januari 1990. [33]
Forskning och teknik för flyget. [53]

Socialdepartementet

- Utvärdering av SBU. Statens Beredning för Utvärdering av medicinsk metodik. [6]
Lokala sjukförsäkringsregister [9]
Informationens roll som handlingsunderlag - styrning och ekonomi. [15].
Gemensamma regler - lagstiftning, klassifikationer och informationsteknologi. [16].
Forskning och utveckling - epidemiologi, kvalitetssäkring och Spris utvecklingsprojekt. [17].
Informationsstruktur för hälso- och sjukvården - en utvecklingsprocess. [18].
Några frågor i anslutning till en arbetsgivarperiod inom sjukpenningförsäkringen. [35]
Aborterade foster, m.m. [42]
Handikapp, Valfärd, Rättvisa. [46]
På väg - exempel på förändringsarbeten inom verksamheter för psykiskt störda. [47]
Tillsynen över hälso- och sjukvården. [63]

- Ombudsman för barn och ungdom. [70]
Krav på förändring - synpunkter från psykiskt störda och anhöriga. [78]

Kommunikationsdepartementet

- Den regionala bil- och körkortadministrationen. [14]
Storstadens trafiksystem. Överenskommelser om trafik och miljö i Stockholms- Göteborgs- och Malmöregionerna. [19]
Säkrare förare [39]
Vänersjöfarten [73]
Det framtida trafiksäkerhetsarbetet. [79]

Finansdepartementet

- Finansiell tillsyn. [2]
Sportslig och ekonomisk utveckling inom trav- och galoppporten. [7]
Beskattning av kraftföretag. [8]
Kapitalavkastningen i bytesbalansen.
Tre expertrapporter. [27]
Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljöräkenskaper. [37]
Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljöräkenskaper. Bilagedel. [38]
Alkoholbeskattningen. [52]
Smuggling och tullbedrägeri. [84]

Utbildningsdepartementet

- Särskolan -en primärkommunal skola. [30]
Statens arkivdepåer. En utvecklingsplan till år 2000. [31]
Examination som kvalitetskontroll i högskolan. [44]
Skola - skolbarnsomsorg - en helhet. [54]
Att förvalta kulturmiljöer. [64]
Ett samordnat vuxenstudiestöd. [65]
Teaterns kostnadsutveckling 1975-1990 med särskilda studier av Operan, Dramaten och Riksteatern. [71]
En kreativ studiemiljö - högskolebiblioteket som pedagogisk resurs. [72]

Arbetsmarknadsdepartementet

- Flykting- och immigrationspolitiken. [1]
Spelreglerna på arbetsmarknaden. [13]
Kompetensutveckling - en utmaning. [56]
Arbetslöshetsförsäkringen - finansierings-systemet. [57]
Samhall i går, i dag, i morgon. [67]

Statens offentliga utredningar 1991

Systematisk förteckning

Organiserad rasism. [75]

Bostadsdepartementet

Ett nytt BFR - Byggforskningen på 90-talet. [23]

Den framtida länsbostadsnämnden. [43]

Statens bostadskreditnämnd - organisation och dimensionering. [61]

Ny hyreslag. [86]

Industridepartementet

Översyn av lagstiftningen om träfiberråvara. [22]

Ett nytt turistråd. [58]

Hemslöjd i samverkan [66]

Drivkrafter för produktivitet och välbstånd. [82]

FoU för industriell utveckling. Svensk kollektivforskning 1991. [83]

Civildepartementet

Affärstiderna. [10]

Affärstiderna. Bilagedel. [11]

Ungdom och makt. [12]

Visst går det an! Del 1, 2 och 3. [24]

Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöken med en friare nämndorganisation. [25]

Kommunala entreprenader. Vad är möjligt? En analys av rättsläget och det statliga regelverkets roll. [26]

Konkurrensen i Sverige - en kartläggning av konkurrensförhållandena i 61 branscher. Del 1 och 2. [28]

Periodiska hälsoundersökningar i vissa statliga, kommunala och landstingskommunala anställningar. [29]

Ny kunskap och förnyelse. [36]

Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. [40]

Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. Bilagedel. [41]

Konkurrens för ökad välfärd. Del 1.

Konkurrens för ökad välfärd. Del 2.

Konkurrens för ökad välfärd. Bilagor. [59]

Olika men ändå lika. Om invandrandomar i det mångkulturella Sverige. [60]

Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöksverksamheten med avsteg från statlig reglering m.m. [68]

Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöksverksamheten med avsteg från statlig reglering m.m.

Särskild bilaga. [69]

Kommunalt partistöd. [80]

Miljödepartementet

Miljölagstiftningen i framtiden. [4]

Miljölagstiftningen i framtiden. Bilagedel.

Sekretariatets kartläggning och analys. [5]

Naturvårdsverkets uppgifter och organisation. [32]

Sveriges nationalrapport till FN:s konferens om miljö och utveckling - UNCED 1992. [55]

Miljön och förpackningarna. [76]

Miljön och förpackningarna. Livscykelanalyser

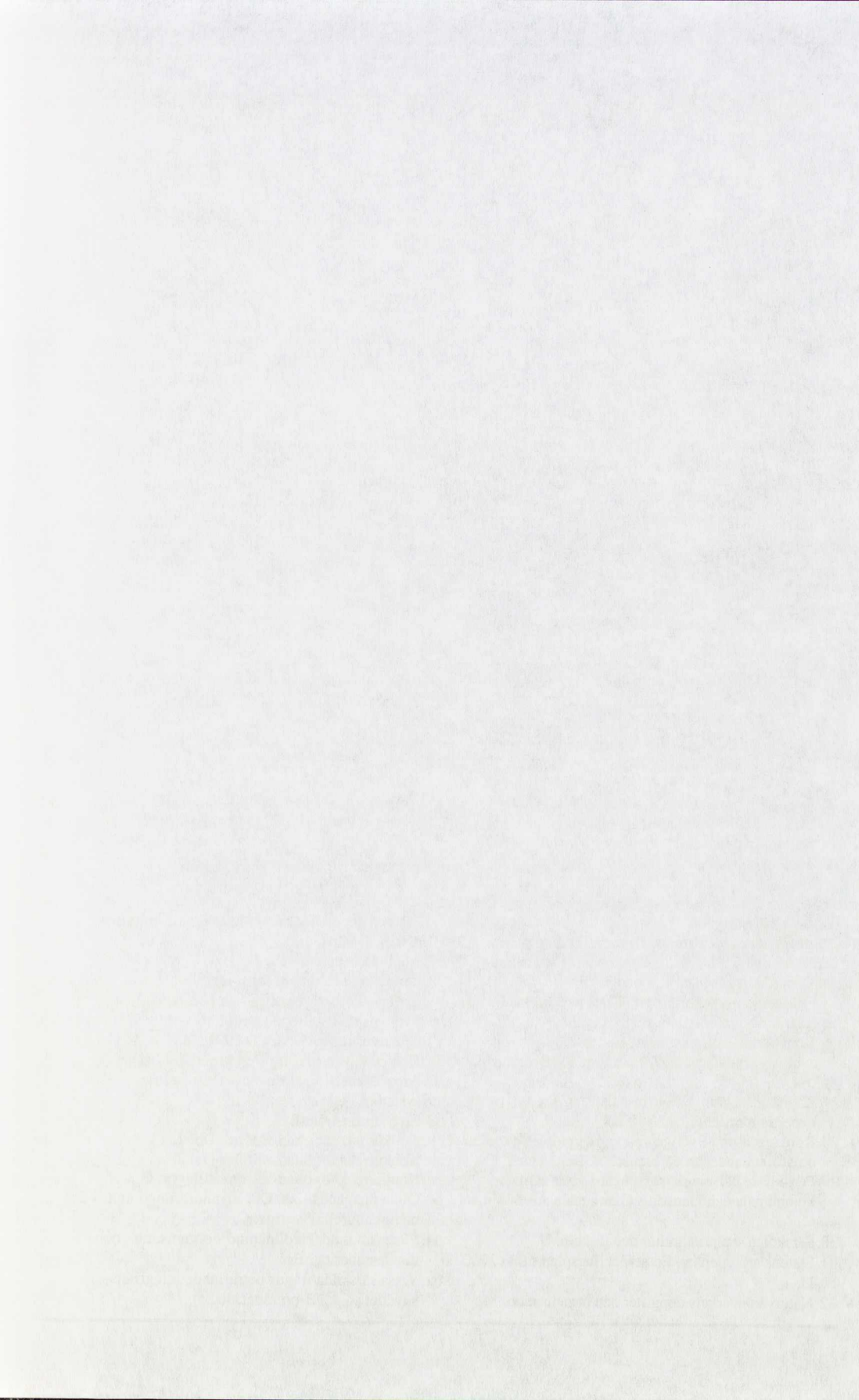
för förpackningsmaterial - beräkning av

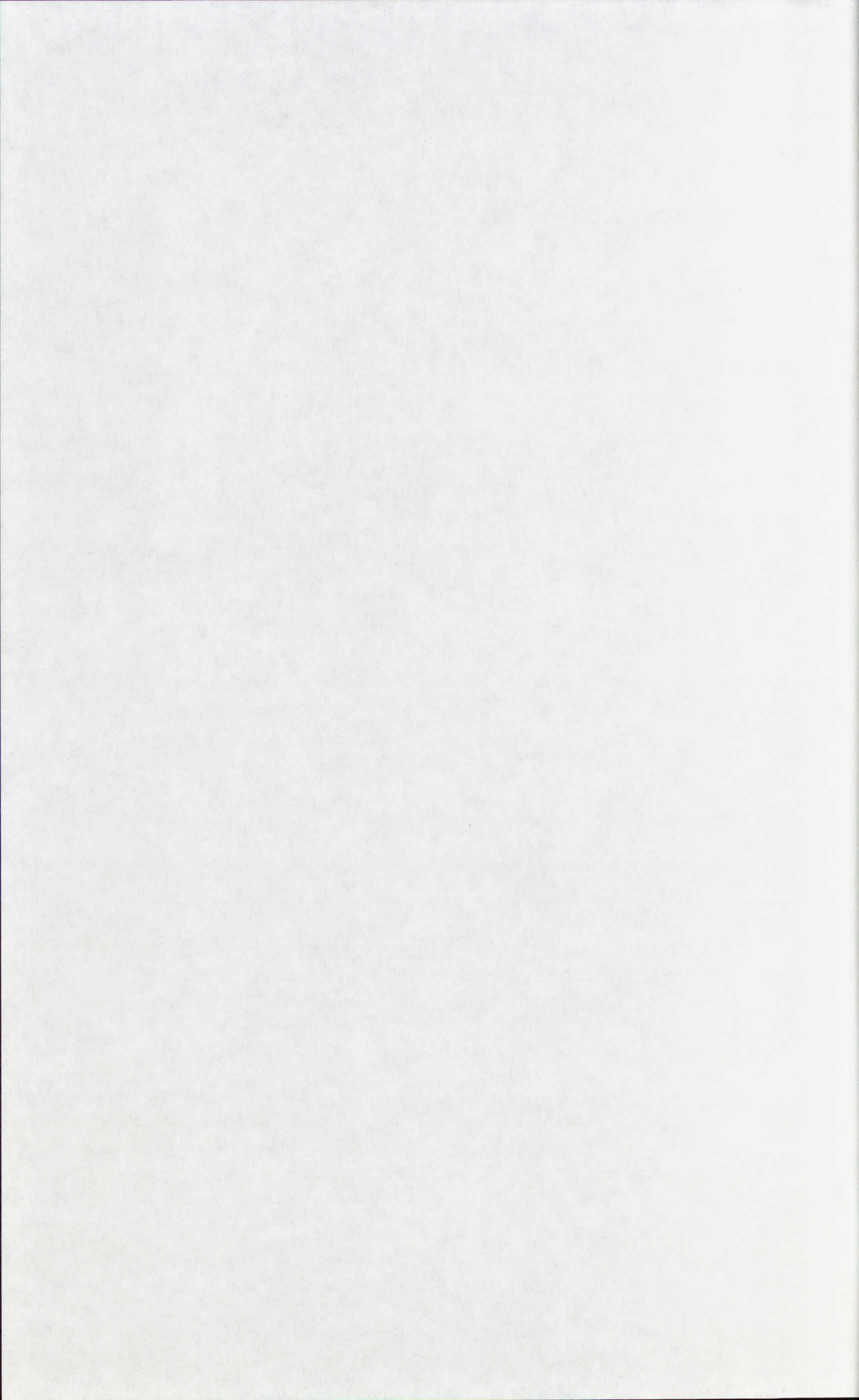
miljöbelastning. Bilaga. [77]

Statens offentliga utredningar 1991

Kronologisk förteckning

1. Flyktning- och immigrationspolitiken. A.
2. Finansiell tillsyn. Fi.
3. Statens roll vid främjande av export. UD.
4. Miljölagstiftningen i framtiden. M.
5. Miljölagstiftningen i framtiden. Bilagedel. Sekretariatets kartläggning och analys. M.
6. Utvärdering av SBU. Statens Beredning för Utvärdering av medicinsk metodik. S.
7. Sportslig och ekonomisk utveckling inom trav- och galoppporten. Fi.
8. Beskattning av kraftföretag. Fi
9. Lokala sjukförsäkringsregister. S.
10. Affärstiderna. C.
11. Affärstiderna. Bilagedel. C.
12. Ungdom och makt. C.
13. Spelreglerna på arbetsmarknaden. A.
14. Den regionala bil- och körkortadministrationen. K.
15. Informationens roll som handlingsunderlag - styrning och ekonomi. S.
16. Gemensamma regler - lagstiftning, klassifikationer och informationsteknologi. S.
17. Forskning och utveckling - epidemiologi, kvalitets- säkring och Spris utvecklingsprojekt. S.
18. Informationsstruktur för hälso- och sjukvården - en utvecklingsprocess. S.
19. Storstadens trafiksystem. Överenskommelser om trafik och miljö i Stockholms- Göteborgs- och Malmöregionerna. K.
20. Kapitalkostnader inom försvaret. Nya former för finansiell styrning. Fö.
21. Personregistrering inom arbetslivs-, forsknings- och massmedieområdena, m.m. Ju.
22. Översyn av lagstiftningen om träfiberråvara. I.
23. Ett nytt BFR - Byggeforskningen på 90-talet. Bo.
24. Visst går det an! Del 1, 2 och 3. C.
25. Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöken med en friare nämndorganisation. C.
26. Kommunala entreprenader. Vad är möjligt? En analys av rättsläget och det statliga regelverkets roll. C.
27. Kapitalavkastningen i bytesbalansen. Tre expertrapporter. Fi.
28. Konkurrensen i Sverige - en kartläggning av konkurrensförhållandena i 61 branscher. Del 1 och 2. C.
29. Periodiska hälsoundersökningar i vissa statliga, kommunala och landstingskommunala anställningar. C.
30. Särskolan - en primärkommunal skola. U.
31. Statens arkivdepåer. En utvecklingsplan till år 2000. U.
32. Naturvårdsverkets uppgifter och organisation. M.
33. Branden på Sally Albatross. Den 9-12 januari 1990. Fö.
34. HIV-smittade - ersättning för ideell skada. Ju.
35. Några frågor i anslutning till en arbetsgivarperiod inom sjukpenningförsäkringen. S.
36. Ny kunskap och förnyelse. C.
37. Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljöräkenskaper. Fi.
38. Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljöräkenskaper. Bilagedel. Fi.
39. Säkrare förare. K.
40. Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. C.
41. Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. Bilagedel. C.
42. Aborterade foster, m.m. S.
43. Den framtida länsbostadsnämnden. Bo.
44. Examination som kvalitetskontroll i högskolan. U.
45. Påföljdsfrågor. Frigivning från anstalt, m.m. Ju.
46. Handikapp, Valfärd, Rättvisa. S.
47. På väg - exempel på förändringsarbeten inom verksamheter för psykiskt störda. S.
48. Bistånd genom internationella organisationer. UD.
49. Bistånd genom internationella organisationer. Annex 1. Det multilaterala biståndets organisationer. UD.
50. Bistånd genom internationella organisationer. Annex 2. Sverige och u-länderna i FN - en återblick. UD.
51. Bistånd genom internationella organisationer. Annex 3. Särstudier. UD.
52. Alkoholbeskattningen. Fi.
53. Forskning och teknik för flyget. Fö.
54. Skola - skolbarnsomsorg - en helhet. U.
55. Sveriges nationalrapport till FNs konferens om miljö och utveckling - UNCED 1992. M.
56. Kompetensutveckling - en utmaning. A.
57. Arbetslöshetsförsäkringen - finansierings-systemet. A.
58. Ett nytt turistråd. I.
59. Konkurrens för ökad välfärd. Del 1. Konkurrens för ökad välfärd. Del 2. Konkurrens för ökad välfärd. Bilagor. C.
60. Olika men ändå lika. Om invandrandomar i det mångkulturella Sverige. C.
61. Statens bostadskreditnämnd - organisation och dimensionering. Bo.
62. Vissa särskilda frågor beträffande integritets- skyddet på ADB-området. Ju.







ALLMÄNNA FÖRLAGET

BESTÄLLNINGAR: ALLMÄNNA FÖRLAGET, KUNDTJÄNST, 106 47 STOCKHOLM.

TEL: 08-739 96 30, FAX: 08-739 95 48.

INFORMATIONSBOKHANDELN, MALMTORGSGATAN 5 (VID BRUNKEBERGSTORG), STOCKHOLM.

ISBN 91-38-10889-5

ISSN 0375-250X