

Översyn av  
**FÖRVÄRVSLAGEN**  
och  
**HYRESLAGEN**  
**BORGEN OCH PANT**

**Ur KB:s samlingar**

Digitaliserad år 2015



National Library  
of Sweden

**SOU**  
**1996:148**

Översyn av  
**FÖRVÄRVSLAGEN**  
och  
**HYRESLAGEN**  
**BORGEN OCH PANT**

Slutbetänkande av  
1995 års  
hyreslagstiftningsutredning  
**SOU**  
**1996:148**

Ref KB  
Occ SOU



Statens offentliga utredningar  
1996:148  
Justitiedepartementet

# Översyn av förvärvs- lagen och hyreslagen Borgen och pant

Slutbetänkande av 1995 års hyreslagstiftningsutredning  
Stockholm 1996

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes, Offentliga Publikationer, på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningskontor.

Beställningsadress: Fritzes kundtjänst  
106 47 Stockholm  
Fax: 08-20 50 21  
Telefon: 08-690 91 90

Svara på remiss. Hur och Varför. Statsrådsberedningen, 1993.

- En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren kan beställas hos:

Regeringskansliets förvaltningskontor  
Distributionscentralen  
103 33 Stockholm  
Fax: 08-405 10 10  
Telefon: 08-405 10 25

# Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Genom beslut den 6 april 1995 bemyndigade regeringen chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare för att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen. Med stöd av bemyndigandet förordnades hovrättsrådet, tillika vice ordförande på avdelning, Ulla Erlandsson som särskild utredare fr.o.m. den 7 april 1995.

Som sakkunnig i utredningen förordnades fr.o.m. den 4 maj 1995 hovrättsassessorn Christina Jacobsson. Som experter förordnades fr.o.m. den 4 maj 1995 förbundsjuristen Siv Ann Andermyr, Svenska kommunförbundet, direktören Bengt Owe Birgersson, SABO, ombudsmannen Erik Lundberg, Hyresgästernas Riksförbund och direktören Bengt Nyman, Sveriges Fastighetsägareförbund.

Till sekreterare förordnades fr.o.m. den 6 april 1995 hovrättsassessorn Elisabeth Hägglund Nortén.

Utredningen har antagit namnet 1995 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1995:02).

Utredningen redovisade den första delen av sitt arbete i delbetänkandet Ändringar i hyresförhandlingslagen Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. (SOU 1995:119), som överlämnades den 1 december 1995.

Birgersson entledigades fr.o.m. den 21 december 1995 och Lundberg fr.o.m. den 15 januari 1996.

Som experter i utredningen förordnades fr.o.m. den 21 december 1995 förhandlingschefen Ivan Halvarsson, SABO, fr.o.m. den 15 januari 1996 förbundsjuristen Eila Andersson, Hyresgästernas Riksförbund, och fr.o.m. den 1 februari 1996 sakkunniga vid Inrikesdepartementet Marie-Louise Ek.

Utredningen får härmed överlämna sitt slutbetänkande Översyn av förvärvslagen och hyreslagen Borgen och pant (SOU 1996:148).

Till betänkandet fogas särskilda yttranden av Eila Andersson och Bengt Nyman.

Uppdraget är härmed slutfört.

Stockholm den 29 oktober 1996

*Ulla Erlandsson*

*/Elisabeth Hägglund Nortén*



# Innehållsförteckning

<i>Förkortningar</i> . . . . .	9
<i>Sammanfattning</i> . . . . .	11
<i>Författningsförslag</i> . . . . .	17
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken . . . . .	17
2 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. . . . .	21
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder . . . . .	24
4 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt . . . . .	27
5 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. . . . .	28
1 <i>Utredningsuppdraget</i> . . . . .	29
2 <i>Förvärv och förvaltning av hyresfastigheter</i> . . . . .	33
2.1 <i>Gällande rätt</i> . . . . .	33
2.1.1 <i>Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastig- het m.m.</i> . . . . .	33
2.1.1.1 <i>Inledning</i> . . . . .	33
2.1.1.2 <i>Tillämpningsområdet</i> . . . . .	33
2.1.1.3 <i>Förfarandet</i> . . . . .	35
2.1.1.4 <i>Förutsättningar för tillstånd</i> . . . . .	35
2.1.1.5 <i>Närmare om de olika kriterierna</i> . . . . .	36
2.1.1.6 <i>Sanktioner</i> . . . . .	38
2.1.1.7 <i>Förköpsrätt</i> . . . . .	39
2.1.1.8 <i>Vissa processuella frågor</i> . . . . .	40
2.1.2 <i>Bostadsförvaltningslagen (1977:792)</i> . . . . .	41
2.1.2.1 <i>Inledning</i> . . . . .	41
2.1.2.2 <i>Tillämpningsområdet</i> . . . . .	41
2.1.2.3 <i>Förutsättningar för ingripande</i> . . . . .	42
2.1.2.4 <i>Formerna för ingripande</i> . . . . .	44



2.1.2.5	Inlösen . . . . .	47
2.1.2.6	Vissa processuella frågor . . . . .	48
2.1.3	Hyreslagen . . . . .	48
2.1.3.1	Lägenhetens skick . . . . .	48
2.1.3.2	Särskilt om åtgärdsföreläggande . . . . .	51
2.1.3.3	Deposition . . . . .	52
2.2	Förvalta bostäder (SOU 1994:23) . . . . .	53
2.2.1	Inledning . . . . .	53
2.2.2	Förslagen i Förvalta bostäder . . . . .	54
2.3	Undersökningar på hyresmarknaden m.m. . . . .	56
2.3.1	Inledning . . . . .	56
2.3.2	Uppgifter om ägande . . . . .	56
2.3.3	Ärendeutvecklingen . . . . .	57
2.3.4	Fastighetsplundring . . . . .	59
2.3.5	Tiden efter Förvalta bostäder . . . . .	60
2.4	Överväganden och förslag . . . . .	62
2.4.1	Inledning . . . . .	62
2.4.2	Förvärvslagen . . . . .	62
2.4.2.1	Prövningen grundas på prognoser . . . . .	62
2.4.2.2	Varierande tillämpning mellan kommunerna . . . . .	63
2.4.2.3	Rätten att påkalla hyresnämndens prövning . . . . .	65
2.4.2.4	Lagens tillämpningsområde . . . . .	66
2.4.2.5	Anmälningsskyldigheten . . . . .	71
2.4.2.6	Andra åtgärder för att öka efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid aktie- och andelsförvärv . . . . .	73
2.4.2.7	Alternativ till ogiltighet . . . . .	81
2.4.2.8	Tidsaspekten . . . . .	84
2.4.2.9	Tillgång till registeruppgifter . . . . .	86
2.4.2.10	Smitta . . . . .	87
2.4.2.11	Exekutiva förvärv . . . . .	89
2.4.3	Bostadsförvaltning . . . . .	90
2.4.3.1	Inledning . . . . .	90
2.4.3.2	Bostadsförvaltningslagen . . . . .	91
2.4.3.3	Förvaltningsförbud . . . . .	94
2.4.3.4	Åtgärdsföreläggande . . . . .	95
2.4.3.5	Deposition . . . . .	96
2.4.4	Särskilda åtgärder mot fastighetsplundring . . . . .	99
3	<i>Upphörande av hyresavtal</i> . . . . .	103
3.1	Inledning . . . . .	103
3.2	Bristande hyresbetalning . . . . .	104
3.2.1	Hyrans betalning . . . . .	104
3.2.2	Uppsägning i förtid . . . . .	105

3.2.3	1993 års ändringar av förverkandereglerne . . .	107
3.2.4	Uppsägning till hyrestidens utgång . . . . .	108
3.3	Störningar i boendet . . . . .	113
3.3.1	Allmänt om störningar i boendet . . . . .	113
3.3.2	Uppsägning i förtid . . . . .	114
3.3.3	Uppsägning till hyrestidens utgång . . . . .	115
3.4	Övriga upphörandegrunder . . . . .	115
3.5	Angivande av grunden för en uppsägning . . . . .	116
3.6	Avhysningar i praktiken . . . . .	117
3.6.1	Statistiska uppgifter . . . . .	117
3.6.2	Tidigare undersökningar . . . . .	118
3.6.3	Utredningens enkäter . . . . .	118
3.7	Överväganden och förslag . . . . .	121
3.7.1	Inledning . . . . .	121
3.7.2	Utvärdering av bestämmelserna om förverkande . . . . .	121
3.7.3	Förverkande på grund av betalningsförsummelse . . . . .	122
3.7.4	Avisering eller påminnelse . . . . .	124
3.7.5	Skälighetshänsyn vid förverkande på grund av betalningsdröjsmål . . . . .	126
3.7.6	Skälighetshänsyn vid betalningsdröjsmål i övrigt . . . . .	127
3.7.7	Underrättelse till socialnämnden . . . . .	129
3.7.8	Angivande av grunden för en uppsägning . . . .	130
4	<i>Borgen och pant</i> . . . . .	137
4.1	Inledning . . . . .	137
4.2	Gällande rätt . . . . .	137
4.2.1	Borgen i allmänhet . . . . .	137
4.2.2	Pant i allmänhet . . . . .	143
4.2.3	Särskilt om borgen och pant beträffande hyresavtal . . . . .	144
4.3	Överenskommelser om borgen m.m. . . . .	147
4.4	Undersökningar om borgen . . . . .	149
4.5	Överväganden och förslag . . . . .	150
4.5.1	Inledning . . . . .	150
4.5.2	Begränsning av möjligheterna att kräva borgen eller pant . . . . .	150
4.5.3	Begränsning av borgensmannens ansvar . . . . .	152
4.5.4	Uppsägning . . . . .	155

5	<i>Generella direktiv</i> . . . . .	161
5.1	Inledning . . . . .	161
5.2	Regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50) . . . . .	161
5.3	Prövning av offentliga åtaganden (dir. 1994:23) . . . . .	162
5.4	Jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124) . . . . .	163
5.5	Konsekvenser för brottsligheten (dir. 1996:49) . . . . .	163
6	<i>Författningskommentar</i> . . . . .	165
6.1	Förslaget till lagen om ändring i jordabalken . . . . .	165
6.2	Förslaget till lagen om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. . . . .	170
6.3	Förslaget till lagen om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder . . . . .	172
6.4	Förslaget till lagen om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt . . . . .	173
6.5	Förslaget till förordningen om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. . . . .	174
	<i>Särskilda yttranden</i> . . . . .	175
	<i>Bilagor</i> . . . . .	185
1	Utredningens direktiv . . . . .	185
2	Utredningens enkäter . . . . .	199

## Förkortningar

a. a.	anfört arbete
ARN	Allmänna reklamationsnämnden
BD	Bostadsdomstolen
bet.	betänkande
BoU	Riksdagens bostadsutskott
dir.	direktiv
Ds	Departementsserien
FFFS	Finansinspektionens författningssamling
HB	handelsbalken
HD	Högsta domstolen
JB	jordabalken
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning I
NJA II	Nytt juridiskt arkiv, avdelning II
prop.	proposition
PRV	Patent- och registreringsverket
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
skr.	Regeringens skrivelse
SOU	Statens offentliga utredningar



## Sammanfattning

Utredningen har i sitt delbetänkande, *Ändringar i hyresförhandlingslagen Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m.* (SOU 1995:119), redovisat sina överväganden i den första delen av utredningsarbetet.

I detta slutbetänkande redovisas den återstående delen av uppdraget; en översyn av reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus, en utvärdering av reglerna om förverkande av hyresrätt vid betalningsdröjsmål och överväganden i anslutning till vissa andra hyresfrågor.

### *Förvärv av hyreshus*

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., den s.k. förvärvslagen, har till syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresfastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter.

Lagen innebär i korthet följande. Den som förvärvar fast egendom som är taxerad som hyresfastighet skall inom tre månader från förvärvet anmäla förvärvet till den kommun där fastigheten är belägen. Anmälan skall ske även av s.k. indirekta förvärv, dvs. förvärv av aktier i vissa aktiebolag och andelar i handelsbolag, om bolaget äger fast egendom som är taxerad som hyresfastighet och det taxerade värdet av denna egendom är större än det bokförda värdet av bolagets övriga egendom. Vad som sägs om fast egendom gäller även tomträtt.

Om kommunen efter sådan anmälan anser att förvärvarens lämplighet bör prövas, får kommunen påkalla hyresnämndens prövning av förvärvet. Hyresnämnden skall då förelägga förvärvaren att inom viss tid ansöka om förvärvstillstånd. Vid hyresnämndens prövning skall förvärvaren visa att han är i stånd att förvalta fastigheten och göra sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt. Vidare beaktas om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Ett tillståndspliktigt förvärv är ogiltigt, om förvärvet inte inom föreskriven tid anmäls till kommunen och förvärvaren inte redan har

erhållit förvärvstillstånd eller från kommunen fått besked att prövning inte begärs, om ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt föreläggande därom eller om förvärvstillstånd vägras enligt lagakraftägan- de beslut.

Den hyresgästorganisation som berörs av en ansökan är jämte kommunen motparter till sökanden (förvärvaren) vid prövningen i hyresnämnden. Hyresgästorganisationen har en självständig rätt att överklaga hyresnämndens beslut att ge förvärvstillstånd. Däremot har organisationen ingen rätt att själv påkalla hyresnämndens prövning av ett förvärv. Denna rätt tillkommer kommunen ensam. Inte heller har hyresgästorganisationen något i lag stadgat inflytande över kommunens beslut om nämndens prövning skall påkallas.

Såvitt framkommit synes förvärvslagen i huvudsak tjäna sitt syfte väl. Sålunda föreslås inte någon ändring av kriterierna för när förvärvstillstånd skall vägras.

Vidare bör det alltså ligga på kommunen att avgöra om ett förvärv skall prövas av hyresnämnden. Det har inte framkommit tillräckliga skäl för en uttrycklig föreskrift om att kommunen alltid skall bereda den berörda hyresgästorganisationen tillfälle att yttra sig innan kommunen fattar sitt beslut.

Lagen omfattar endast förvärv av sådan fast egendom som är taxerad som hyresfastighet. Detta innebär att förvärv av småhus som är uppförda för och används för uthyrningsändamål inte omfattas av lagen. Eftersom även hyresgäster i sådana hus bör ha ett skydd mot olämpliga hyresvärdar synes det önskvärt att lagen kunde utvidgas till att omfatta även förvärv av vissa småhus. Utredningen har emellertid funnit att det praktiska behovet av en sådan utvidgning för närvarande inte är så uttalat att fördelarna uppväger de nackdelar som därigenom skulle uppstå.

Utredningen har övervägt om lagens tillämpningsområde borde utvidgas i något annat avseende. Vad som närmast har varit aktuellt är att låta lagen omfatta en större andel indirekta förvärv. Inte heller en sådan utvidgning har emellertid befunnits lämplig.

Det har gjorts gällande att förvärvslagets sanktion - ogiltighet - inte är verksam. Utredningen kan inte instämma i påståendet utan menar att den har en inte obetydlig preventiv effekt. När ett förvärv blir ogiltigt orsakar detta inte sällan problem. Någon lämplig alternativ påföljd har emellertid inte gått att finna och inte heller har det gått att hitta något sätt att mildra de negativa verkningarna när ogiltighet inträder.

Som nämnts ovan fungerar lagen i huvudsak väl när ett förvärv blir föremål för kommunens och, i förekommande fall, hyresnämndens eller Svea hovrätts prövning. Det huvudsakliga problemet synes vara att alla förvärv inte blir anmälda till kommunen på föreskrivet sätt.

Vid direkta fastighetsförvärv har förvärvaren i allmänhet ett intresse av att få lagfart eller inskrivning av tomträtt beviljad. Eftersom det i samband med lagfarts- eller inskrivningsansökan utövas en kontroll av att bestämmelserna i förvärvslagen följs, synes efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid de direkta förvärven vara god.

Det har antagits att efterlevnaden av anmälningsskyldigheten är mindre god vid de indirekta förvärven. Detta torde främst bero på att förvärvaren inte har något egentligt incitament till att anmäla ett sådant förvärv. Någon kontroll, motsvarande den som lagfarts- och inskrivningsprövningen utgör för fast egendom och tomträtt, finns inte heller vid indirekta förvärv.

Utredningen har därför försökt att finna metoder för att öka efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid de indirekta förvärven, helst på så sätt att en förvärvare av aktier eller andelar får ett eget intresse av att förvärvet blir underkastat den föreskrivna prövningen.

En möjlig väg att i viss mån öka efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid de indirekta förvärven är att ålägga såväl förvärvaren som dennes fångesman en skyldighet att anmäla förvärvet till kommunen. Eftersom detta synes kunna få även andra positiva effekter föreslås att anmälningsskyldigheten vid såväl direkta som indirekta förvärv skall åvila både överlåtaren och förvärvaren.

Utredningen har övervägt även andra modeller för att öka efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid indirekta förvärv. Dessa modeller, som redovisas ganska utförligt i betänkandet, har emellertid stupat på att de skulle vara förenade med omfattande kostnader och administration eller avvika alltför mycket från grundläggande principer inom associationsrätten. Inte någon av modellerna läggs därför fram som förslag.

### *Förvaltning av hyreshus*

Bostadsförvaltningslagen (1977:792) utgör ett komplement till förvärvslagen på så sätt att den medger ingripanden i efterhand mot hyresvärdar som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett objektivt godtagbart sätt. Lagen innebär att hyresnämnden under vissa förutsättningar får besluta att en fastighet ställs under särskild förvaltning, antingen i form av förvaltningsåläggande eller i form av tvångsförvaltning. Den erbjuder också möjligheter till inlösen.

Enligt gällande rätt kan särskild förvaltning tillgripas så snart förvaltningen inte uppfyller de minimikrav som kan ställas, under förutsättning att verkningarna därav har lett till olägenheter för de boende av viss varaktighet och intensitet. Enligt utredningens mening är detta en lämplig ordning. En sänkning av kraven på graden av missförhållanden riskerar att leda till en disproportion mellan missför-



hållandena och ingreppet. Utredningen menar således att de nuvarande kriterierna för särskild förvaltning bör bibehållas oförändrade. Inte heller i övrigt har det framkommit något som ger anledning att föreslå ändringar i bostadsförvaltningslagen.

Även 12 kap. jordabalken (hyreslagen) innehåller regler som ger en hyresgäst vissa befogenheter när förvaltningen inte sköts godtagbart.

Enligt bestämmelserna i hyreslagen har en hyresgäst bl. a. möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande för åtgärdande av brist som har uppkommit under hyrestiden. Hyresgästen har inte denna möjlighet när det föreligger en s.k. ursprunglig brist. Utredningen, som inte kan se något skäl till att behålla denna skillnad, föreslår att ett åtgärdsföreläggande skall kunna utverkas även vid ursprunglig brist.

Enligt 21 § hyreslagen har en hyresgäst, som anser sig ha en kvittningsskilling motfordran på hyresvärden, möjlighet att hos länsstyrelsen deponera en så stor del av hyran som motsvarar hans fordran.

Enligt direktiven skall utredningen överväga om en hyresgäst skall ges rätt att deponera hyran när hyresvärden underlåter att använda hyresintäkterna till att betala löpande utgifter för fastigheten och underlåtenheten sannolikt kommer att leda till att en brist kommer att uppstå. Depositionsinstitutet skulle alltså utvidgas till att gälla även den situationen att hyresgästen kan förväntas få en motfordran på hyresvärden.

Utredningen menar att en sådan utvidgning av depositionsrätten inte bör genomföras. Detta skulle nämligen ge upphov till svåra avvägnings- och bevisproblem. En utvidgad rätt att deponera skulle vidare medföra risk för att institutet används till skada för hyresvärden och därmed i förlängningen även för hyresgästerna.

#### *Förverkande av hyresrätt m.m.*

Bestämmelserna om förverkande av hyresrätt till bostadslägenhet på grund av dröjsmål med betalningen av hyran gjordes genom en ändring den 1 juli 1993 i hyreslagen mindre stränga mot hyresgästen. Trots denna ändring är avhysningarna fortfarande oroväckande många.

Enligt vad utredningen har erfarit beror det ökade antalet avhysningar inte på någon brist i hyreslagens regelsystem utan synes huvudsakligen ha sin grund i det allt kärvare ekonomiska klimat som såväl hyresgäster och hyresvärdar som sociala myndigheter tvingas leva i.

Utredningen har således inte funnit anledning att föreslå någon ändring av reglerna om förverkande av hyresrätt vid betalningsdröjsmål. Det har inte heller framkommit skäl att föreslå någon ändring i övrigt i reglerna om upphörande av hyresavtal.

*Borgen och pant*

Enligt direktiven skall utredningen särskilt uppmärksamma ett förslag om att begränsa dels hyresvärdens möjlighet att kräva borgen som villkor för att ingå ett hyresavtal, dels omfattningen av borgensmannens ansvar.

Utredningen har inte funnit det lämpligt att införa en föreskrift som begränsar hyresvärdens möjligheter att kräva borgen som villkor för att ingå ett hyresavtal.

Utredningen har i stället övervägt om det ansvar som följer med ett borgensåtagande för ett hyresavtal bör begränsas till tid eller till belopp. Oavsett hur man väljer att utforma en sådan begränsning synes den kunna få negativa konsekvenser för hyresgästerna. Förhållandena kan också vara så olika att en och samma begränsning är för vid för vissa och för snäv för andra hyresförhållanden. Utredningen menar därför att det inte är lämpligt att i lag fastslå en begränsning av borgensåtaganden som hänför sig till tid eller till belopp. Någon annan form av begränsning synes inte möjlig.

Utredningen föreslår i stället en bestämmelse som innebär att en borgensman alltid skall kunna säga upp sitt borgensåtagande så att det upphör tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år efter det att borgensåtagandet började att gälla. Bestämmelsen är tvingande till borgensmannens förmån. För att den nu redovisade bestämmelsen inte skall kunna kringgås, föreslås motsvarande gälla även när pant har ställts till säkerhet för ett hyresavtal.



# Författningsförslag

## 1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 11, 28, 70 och 73 §§ jordabalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 11§

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan ej avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd av hyresvärden får avtalet inte sägas upp. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

I fall som avses i första stycket har hyresgästen även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att bristen icke beror på hans försummelse.

*Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket och om bristen medför hinder eller men i nyttjanderätten på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I fråga om åtgärdsföreläggande*

*Nuvarande lydelse*

Har lägenheten hyrts ut i befintligt skick och är den inte enligt den allmänna uppfattningen i orten fullt brukbar för det avsedda ändamålet, gäller första och andra styckena, om upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal och hyresgästen inte, när avtalet ingicks, kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

*Föreslagen lydelse*

*gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och fjärde - sjätte styckena.*

Har lägenheten hyrts ut i befintligt skick och är den inte enligt den allmänna uppfattningen i orten fullt brukbar för det avsedda ändamålet och hyresgästen dessutom inte, när avtalet ingicks, kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet, gäller första - tredje styckena, om upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål och första och andra styckena, om upplåtelsen avser en lokal.

## 28 §

Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs och försämrans säkerheten, är hyresgästen skyldig att på *anfordran* ställa ny säkerhet *med vilken* hyresvärden skäligen kan nöja sig. Gör han det *ej* inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs och försämrans säkerheten, är hyresgästen skyldig att på *begäran* ställa ny säkerhet *som* hyresvärden skäligen kan nöja sig *med*. Gör han *inte* det inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

*Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs, får pantsättaren eller borgensmannen säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år efter det att åtagandet började att gälla. Ett villkor som inskränker pantsättarens eller borgensmannens rätt enligt detta*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

*stycke är utan verkan.*

70 §<sup>1</sup>

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 18 a - f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § tredje stycket, 16 § andra stycket, 18 a - f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

73 §<sup>2</sup>

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a - c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d - f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § tredje stycket eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a - c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d - f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1998.
2. Den nya lydelsen av 11 § gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

<sup>1</sup> Lydelse enligt prop. 1996/97:30.

<sup>2</sup> Lydelse enligt prop. 1996/97:30.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

3. Den nya lydelsen av 28 § gäller även åtagande om pant eller borgen som har ingåtts före ikraftträdandet. Sådant åtagande skall därvid anses ha börjat gälla vid ikraftträdandet.

## 2 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs att 3, 4 och 10 §§ lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 3 §

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen.

Vid förvärv av fast egendom som avses i 1 § och som ej omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 § skall *överlåtaren och* förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där den fasta egendomen är belägen. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen.

I fall som avses i 1 § första stycket 2 - 4 får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall inges till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 7 § lämnas före auktionen.

#### 4 §

Förvärvstillstånd skall, utom i de fall som anges i andra och tredje styckena, vägras

1. om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
2. om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,
3. om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iakta god sed i hyresförhållanden eller
4. om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.



*Nuvarande lydelse*

Förvärvstillstånd får inte vägras,

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter *eller*

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten.

Skall fastigheten enligt gällande planer användas för något annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av första stycket.

## 10 §

Vid förvärv av aktier eller andelar i bolag skall förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen är belägen. Frågan om i vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen eller, om någon fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om de villkor som har avtalats

*Föreslagen lydelse*

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter,

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten *eller*

3. om ansökan medges av kommun och hyresgästorganisation som enligt 16 b § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder är att anse som sökandens motparter.

Vid förvärv av aktier eller andelar i bolag skall *överlåtaren och* förvärvaren inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla förvärvet till den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen är belägen. Frågan om i vilken kommun huvuddelen av egendomen ligger skall avgöras med ledning av fastigheternas taxeringsvärde. Till anmälningen skall fogas styrkt avskrift av fångeshandlingen eller, om någon fångeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om de

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

för förvärvet.

villkor som har avtalats för förvärvet.

I fall som avses i 1 § första stycket 2 - 4 samt vid förvärv genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385) får frågan om förvärvstillstånd prövas av hyresnämnden redan innan förvärvet skett. Ansökan får i sådant fall ges in till hyresnämnden utan föregående anmälan till kommunen.

Vill kommunen begära prövning enligt denna lag, skall beslutet om detta anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen eller intyg om förvärvet inte var fogad till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan handling. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning begärs.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1998.
  2. Bestämmelserna i 3 och 10 §§ i dess äldre lydelse tillämpas alljämt beträffande förvärv som har skett före ikraftträdandet.
  3. Bestämmelserna i 4 § i dess nya lydelse tillämpas även på förvärv som har skett före ikraftträdandet.

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

Härigenom föreskrivs att 4 och 22 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 4 §<sup>3</sup>

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § 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 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § tredje stycket och 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 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt 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

---

<sup>3</sup> Lydelse enligt prop. 1996/97:30.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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 bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a - c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d - f §§ och 18 h § samma balk,

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

8. 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.

22 §<sup>4</sup>

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 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a - c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d - f §§, 23 § andra stycket, 34 - 37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jor-

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 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § tredje stycket eller 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a - c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d - f §§, 23 § andra stycket, 34 - 37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12

<sup>4</sup> Lydelse enligt prop. 1996/97:30.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

dabalken eller ansökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

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

kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1998.

#### 4 Förslag till Lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt skall ha följande lydelse.

##### *Nuvarande lydelse*

##### *Föreslagen lydelse*

##### 8 §<sup>5</sup>

Beslut av Svea hovrätt äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Detta gäller dock inte beslut, enligt vilket ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a - c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d - f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Beslut av Svea hovrätt äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Detta gäller dock inte beslut, enligt vilket ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § tredje stycket eller 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a - c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d - f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1998.

---

<sup>5</sup> Lydelse enligt prop. 1996/97:30.

## 5 Förslag till Förordning om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs att 1 a § förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 1 a §

I anmälan enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall anges registerbeteckning för den egendom som avses med förvärvet. Vidare skall uppgift lämnas om antalet bostadslägenheter som finns på egendomen. *Förvärvaren* skall också förete bevis om egendomens taxering och typkod.

Vid anmälan enligt 10 § första stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. skall *förvärvaren* förete registreringsbevis avseende det bolag i vilket aktie eller andel har förvärvats samt bevis om taxering och typkod för bolagets fasta egendom. Därjämte skall uppgift lämnas om

1. antalet aktier eller andelar som har förvärvats, förvärvarens tidigare innehav av aktier eller andelar i bolaget samt det totala antalet aktier eller andelar i bolaget,

2. antalet bostadslägenheter på bolagets fastigheter.

Anmälan skall innehålla uppgift om förvärvarens namn och adress.

På begäran av kommunen skall förvärvaren lämna ytterligare uppgifter som anges i 2 § första och andra styckena samt 4 § första stycket.

I anmälan enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall anges registerbeteckning för den egendom som avses med förvärvet. Vidare skall uppgift lämnas om antalet bostadslägenheter som finns på egendomen. *Anmälan* skall också förete bevis om egendomens taxering och typkod.

Vid anmälan enligt 10 § första stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. skall *anmälan* förete registreringsbevis avseende det bolag i vilket aktie eller andel har förvärvats samt bevis om taxering och typkod för bolagets fasta egendom. Därjämte skall uppgift lämnas om

---

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1998.

# 1 Utredningsuppdraget

Enligt direktiven (dir. 1995:55) skall utredaren göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen i syfte att stärka hyresgästernas inflytande och ställning.

I delbetänkandet Ändringar i hyresförhandlingslagen Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. (SOU 1995:119) har utredaren redovisat den första etappen av arbetet. I detta betänkande, som är ett slutbetänkande, redovisas de återstående delarna av uppdraget.

Den första delen utgörs av en översyn av bestämmelserna om förvärv och förvaltning av hyreshus i syfte att förbättra möjligheterna att dels förhindra oseriösa förvärvare från att komma in på fastighetsmarknaden, dels ingripa mot sådana försumliga fastighetsägare som, trots den förhandsgranskning som kan ske med stöd av bestämmelserna i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., den s.k. förvärvslagen, lyckats komma in på fastighetsmarknaden. I direktiven poängteras att förvärvslagen är ett viktigt instrument för att hålla olämpliga förvärvare borta från fastighetsmarknaden och att den inte skall upphävas.

I enlighet med direktiven har utredaren vid sina överväganden i dessa frågor i huvudsak utgått från det faktamaterial m.m. som finns redovisat i betänkandet Förvalta bostäder (SOU 1994:23). Utredaren har även tagit del av viss tillgänglig statistik för tiden efter det att nämnda betänkande lades fram samt nyare domstolsavgöranden beträffande förvärv och förvaltning av hyreshus.

Hyresgästernas Riksförbund och Sveriges Fastighetsägareförbund har i skrivelser till Justitiedepartementet framfört synpunkter på hur förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan förbättras. Skrivelserna har överlämnats till utredaren och förslagen som lämnats där har varit föremål för utredarens överväganden. Den del som rör frågor i anslutning till förvärv och förvaltning av hyreshus behandlas huvudsakligen i kapitel 2.

En annan del av uppdraget består i att utvärdera bestämmelserna om förverkande av hyresrätt till en bostadslägenhet på grund av dröjsmål med betalning av hyran i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och, om resultatet av utvärderingen ger anledning till det, lämna förslag till ändringar som ökar hyresgästernas trygghet. Resultatet av utvärde-



ringen och utredarens överväganden i anslutning härtill finns redovisade i kapitel 3.

Hyresgästernas Riksförbund har även beträffande hyreslagen gett in skrivelser till Justitiedepartementet. I skrivelserna anförs att det i olika avseenden föreligger brister i hyreslagen och det lämnas även förslag till hur dessa brister kan åtgärdas. Skrivelserna har överlämnats till utredaren, som enligt direktiven själv får ta ställning till vilka förslag det finns skäl att utreda vidare.

Utredaren skall därvid särskilt uppmärksamma de förslag som rör införande av en skyldighet att avisera hyran och att skicka skriftliga betalningspåminnelser, frågan om hyresgästens ansvar mot hyresvärden då socialnämnden har åtagit sig att betala hyran och införande av en skyldighet för hyresvärden att underrätta socialnämnden innan ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång på grund av störning eller betalningsdröjsmål. Nu nämnda förslag och frågor behandlas i kapitel 3 i anslutning till frågan om förverkande på grund av betalningsdröjsmål.

Ett annat förslag som särskilt skall uppmärksammas är införandet av en rätt för hyresgästen att deponera hyran för det fall hyresvärden inte betalar löpande utgifter för fastigheten. Övervägandena i denna fråga redovisas i anslutning till överväganden i andra frågor som rör förvaltning av hyreshus, dvs. i kapitel 2.

Ytterligare ett förslag som har framförts från Hyresgästernas Riksförbund och som utredaren särskilt skall uppmärksamma går ut på att begränsa möjligheterna att kräva borgen som villkor för att ingå ett hyresavtal eller att begränsa omfattningen av borgensmannens ansvar. Övervägandena i denna fråga presenteras i kapitel 4.

Av de övriga förslag som förbundet har lämnat, har utredaren behandlat förslaget om att utvidga tillämpningsområdet för åtgärdsföreläggande till att omfatta även s.k. ursprunglig brist. Förslaget behandlas i kapitel 2.

Direktiven i sin helhet är intagna som *bilaga 1*.

Utredningen lämnade sitt delbetänkande den 1 december 1995. Därefter påbörjades den nu redovisade delen av utredningsarbetet. Som ett led i utvärderingen av förverkandebestämmelserna har utredningen utfört sex enkätundersökningar. I några av dessa ingår också frågor om andra delar av utredningsarbetet, exempelvis borgen. Enkäterna finns intagna som *bilaga 2*.

En stor del av utredningsarbetet har ägnats åt att finna en modell för att öka efterlevnaden av skyldigheten i förvärvslagen att anmäla vissa förvärv av aktier och andelar i handelsbolag. I samband härmed har utredningen gjort studiebesök vid Patent- och registreringsverket och även i övrigt haft omfattande kontakter med verket.

Utredningen har samrått med arbetsgruppen (Fi 1993:C) med

uppgift att följa bostadsförsörjningen för svaga hushåll och haft kontakter med pågående utredningar m.m. inom utredningsuppdraget näraliggande områden.



## 2 Förvärv och förvaltning av hyresfastigheter

### 2.1 Gällande rätt

#### 2.1.1 Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

##### 2.1.1.1 Inledning

Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) trädde i kraft den 1 januari 1976. Den har till syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresfastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter. Grundprincipen är att förvärv av hyresfastigheter kräver tillstånd från hyresnämnd. Från denna regel görs undantag dels för vissa fång, dels för de fall då kommunen inte påkallar prövning av förvärvet.

Reglerna om tillståndsplikt vid fastighetsförvärv kompletteras med bestämmelser om tillståndsplikt vid vissa överlåtelse av aktier och andelar i bolag som äger hyresfastighet.

Lagens bestämmelser om tillståndsplikt vid fastighetsförvärv gällde inledningsvis endast i sju kommuner i storstadsområdena. Sedan den 1 juli 1979 gäller de för hela landet.

Paragrafhänvisningarna i avsnitten 2.1.1.2 - 2.1.1.8 avser förvärvslagen, om inte annat anges.

##### 2.1.1.2 Tillämpningsområdet

Lagen är tillämplig på fast egendom, som är taxerad som hyreshusenhet (1 § första stycket). Enligt 4 kap. 5 § första stycket 2 fastighetstaxeringslagen (1979:1152) utgörs en hyreshusenhet av hyreshus och tomtmark för sådan byggnad. Med hyreshus avses enligt 2 kap. 2 § samma lag byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus. Till hyreshus skall dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio

familjer, om den ingår i en lantbruksenhet. Vad som sägs om fast egendom gäller även tomträtt (1 § tredje stycket).

Tillståndspliktiga förvärv är i första hand de civilrättsliga fången köp, byte och gåva. Tillståndsplikten omfattar också vissa associationsrättsliga förvärv, nämligen tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385). Enligt 2 § krävs inte förvärvstillstånd om egendomen förvärvas från staten, kommun, landsting eller kommunalförbund (punkten 1), om staten, kommun, landsting, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landsting, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional sådan organisation är förvärvare (punkten 2), om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614) (punkten 2 a), vid förvärv för kyrkliga ändamål m.m. (punkten 3), om förvärvaren är en kreditinrättning som är skyldig att åter avyttra egendomen (punkten 4), vid förvärv mellan vissa närstående, det s.k. släktskapsundantaget (punkten 5) samt om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion (punkten 6).

Det förekommer inte bara att hyresfastigheter ägs direkt av fysiska personer. En fastighet kan också kontrolleras indirekt genom innehav av aktier eller andelar i ett bolag som i sin tur äger fastigheten. För att förhindra att reglerna om tillståndsplikt vid förvärv av hyresfastigheter kringgås, är även vissa förvärv av aktier och andelar i bolag, s.k. indirekta förvärv, tillståndspliktiga.

Tillståndsplikten omfattar förvärv av andelar i handelsbolag eller aktier i aktiebolag om bolaget äger sådan egendom som avses i 1 §, dvs. fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet, och denna egendoms taxerade värde enligt senaste balansräkning är större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar (9 § första stycket). Med senaste balansräkning avses den senaste av bolagsstämman fastställda balansräkningen (RBD 1988:16).

Tillståndsplikten gäller förvärv av andelar i alla handelsbolag som uppfyller kriterierna i 9 § första stycket men gäller förvärv av aktier endast i fåmansbolag. Med fåmansbolag avses i förvärvslagen aktiebolag vari minst 75 procent av aktierna ägs eller kontrolleras av högst tio fysiska personer; innehas aktierna av vissa närstående personer anses de därvid tillhöra en fysisk person. Så kallade äkta bostadsföretag, dvs. aktiebolag vars verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt bolagets delägare bereda bostäder i hus som ägs av bolaget, är undantagna (8 § tredje stycket).

De tillståndspliktiga fången vid indirekta förvärv är desamma som vid direkta förvärv samt inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen. De undantag som gäller från tillståndsplikten vid direkt överlåtelse enligt

2 § gäller, utom såvitt avser förvärv som sker genom inrop på exekutiv auktion, även vid förvärv av aktier och andelar i bolag.

### 2.1.1.3 Förfarandet

När lagen infördes år 1976 skulle alla förvärv som omfattades av den prövas av hyresnämnd på ansökan av förvärvaren.

I 1979 års lagstiftningsärende ändrades förfarandet vid tillståndsprövningen i hyresnämnden. Behovet av en sådan prövning gjordes beroende av att kommunen i det enskilda fallet krävde att en prövning skulle ske. Den nu gällande ordningen innebär att förvärvaren är skyldig att senast tre månader efter förvärvstidpunkten anmäla förvärvet till den kommun där fastigheten eller, om det är fråga om aktie- eller andelsöverlåtelse, huvuddelen av den fasta egendomen är belägen (3 § första stycket och 10 § första stycket). Om kommunen efter en inledande förvärvsprövning anser att förvärvarens lämplighet bör prövas, får kommunen inom tre månader från det att anmälan mottogs anmäla detta till hyresnämnden. Hyresnämnden skall då förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd hos nämnden (3 a §, 10 § tredje stycket och 10 a § första stycket).

### 2.1.1.4 Förutsättningar för tillstånd

I 4 § första stycket anges att förvärvstillstånd skall vägras, om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten (punkten 1), om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa (punkten 2), om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden (punkten 3) eller om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten (punkten 4).

Enligt samma paragrafs andra stycke får i vissa fall förvärvstillstånd inte vägras. Så är fallet om fastigheten är obebodd, bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som inte innehåller flera än två lägenheter avsedda för bostadsändamål. Tillstånd får inte heller vägras, om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten. Enligt tredje stycket får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om fastigheten enligt gällande planer skall användas för något annat ändamål än för uppförande av hyreshus.

Bestämmelserna i 4 § gäller såväl vid direkt förvärv av hyresfastighet som, i tillämpliga delar, vid indirekt förvärv genom aktie- eller andelsförvärv (10 a § andra stycket).

Enligt bestämmelsens ursprungliga lydelse angavs att förvärvstillstånd "får vägras" om inte förvärvaren gjorde sannolikt att han var i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet var att han skulle idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

År 1979 ändrades paragrafen; förvärvstillstånd "skall vägras" om inte förvärvaren uppfyllde kraven. Ändringen hängde samman med att förvärvsprövningen i hyresnämnd gjordes beroende av att kommunen påkallade sådan prövning. I samband härmed angavs att, om utredning om förvärvarens lämplighet som fastighetsägare behövs, utredningskyldigheten i första hand åvilar förvärvaren (prop. 1978/79:164 s. 26).

År 1983 fick paragrafen sin nu gällande lydelse. Ändringen innebar en skärpning bl.a. i så måtto att förvärvaren skall visa - alltså inte endast göra sannolikt - att han är i stånd att förvalta fastigheten. I förarbetena till den nu nämnda ändringen gjordes vissa klagörande uttalanden om bevisbördan och bevisningens styrka. Enligt uttalanden i prop. 1982/83:153 s. 22 f. gäller att bevisbördan åvilar den part som har de bästa förutsättningarna för att säkra och föra bevisning i frågan. Om en förvärvares motpart, dvs. kommunen eller hyresgästorganisationen, har möjlighet att förebringa egen bevisning rörande påstådd olämplighet i något avseende är det inte tillräckligt med bara ett påstående härom. Det bör krävas att den som påstår olämplighet skall visa att det finns fog härför. Om det visas tillräckligt fog för invändningen, bör en förvärvares påståenden inte godtas med mindre än att de vinner stöd av dennes motbevisning. I sådana fall då förvärvarens motparter har små möjligheter att förebringa någon egen utredning, ligger bevisbördan helt på förvärvaren.

#### 2.1.1.5 Närmare om de olika kriterierna

##### *Förvärvarens möjligheter att förvalta fastigheten*

I 4 § första stycket punkten 1 ställs krav på att förvärvaren skall visa att han är i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren skall alltså redovisa sina möjligheter att med hänsyn till fastighetens avkastning förvalta den på ett godtagbart sätt, s.k. förvärvsförmåga.

Ett alltför högt pris på fastigheten kan i vissa fall leda till att förvärvet bedöms som ekonomiskt ohållbart. Vid denna bedömning

vägs bl. a. fastighetens skick och eventuella behov av upprustning in. Om fastighetens avkastning inte kan finansiera förvärvet kan detta vara ett skäl att vägra förvärvstillstånd enligt punkten 1. Om det brister i förvärvsförmågan kan det i förlängningen också innebära att fastigheten måste avyttras. Därför kan ett ur fastighetsekonomisk synvinkel alltför högt pris även utgöra en indikation på att förvärvaren inte har för avsikt att behålla fastigheten utan att förvärvet har skett i spekulations syfte, se nedan. Eftersom en förvärvares totala ekonomiska situation skall bedömas, är ett överpris på den förvärvade egendomen dock inte i sig diskvalificerande. Har förvärvaren möjligheter att finansiera förvärvet och förvaltningen på annat sätt än genom avkastningen av den aktuella egendomen, föreligger normalt inte hinder att bevilja förvärvstillstånd på grund av bristande förvärvsförmåga.

Vid sidan av förvärvarens ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten skall hans möjligheter att rent praktiskt sköta uppgiften som fastighetsförvaltare bedömas. Det uppställs härvid inte något krav på att förvärvaren personligen skall ombesörja förvaltningen.

Förvärvaren skall *visa* att han är i stånd att förvalta fastigheten. Därmed skall eventuella tveksamheter rörande förvärvarens kvalifikationer i detta hänseende falla tillbaka på honom.

#### *Syftet att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick*

I punkten 2 ställs krav på att förvärvaren gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa. Bedömningen enligt denna punkt tar närmast sikte på de mera långsiktiga syftena med förvärvet.

En anledning till vägrat tillstånd enligt punkten 2 kan vara att förvärvaren under en kort tid har köpt och sålt fastigheter i större omfattning. Detta kan tyda på att förvärvet av den aktuella fastigheten sker i spekulations syfte. Förvärvaren kan emellertid vara ett seriöst arbetande byggnadsföretag som köper saneringsmogna bostadshusen enbart i syfte att rusta upp husen för att sedan sälja dem till något kommunalt eller enskilt företag som sysslar med uthyrning eller till en bostadsrättsförening. I sådana fall är det förhållandet att syftet med förvärvet är att fastigheten skall säljas vidare normalt inte skäl för att vägra förvärvstillstånd (prop. 1982/83:153 s. 24 och RBD 1990:12).

Som har nämnts ovan kan en disproportion mellan köpeskilling och avkastningsvärde vara en indikation på annat syfte än god bostadsförvaltning. En förvärvare kan dock ha godtagbara skäl att vilja betala ett "oförmånligt" pris för en fastighet. Sålunda kan förvärvarens accept av ett sådant pris motiveras exempelvis av en önskan att samla ett



fastighetsbestånd geografiskt för att kunna åstadkomma en mera rationell fastighetsförvaltning.

#### *Förvärvarens förväntade uppträdande som hyresvärd*

Enligt punkten 3 skall tillstånd vägras om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Diskvalificerande för förvärvaren kan vara tidigare ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen, enligt bestämmelserna i hyreslagen om upprustningsföreläggande (18 a - c §§), enligt den numera upphävda bostadssaneringslagen (1973:531) eller om expropriation har skett för sådant ändamål som anges i 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719), dvs. för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma. En annan omständighet som kan påverka bedömningen är att förvärvaren sedan tidigare äger fastigheter där förhållandet mellan honom och hyresgästerna är mindre gott och detta beror på hyresvärdens.

#### *Allmän olämplighet*

Enligt punkten 4 skall tillstånd vägras om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten. Denna punkt är inriktad på förvärvarens personliga förhållanden. Är förvärvaren en juridisk person gäller bedömningen dem som har det bestämmande inflytandet över bolaget. Förhållanden som kan diskvalificera en förvärvare enligt denna punkt är exempelvis misskötsamhet beträffande skatter (RBD 1986:3) och olovlig kontori-  
sering (RBD 1990:16, se dock även RBD 1992:2).

#### 2.1.1.6 Sanktioner

Ett tillståndspliktigt förvärv är ogiltigt, om förvärvet inte inom föreskriven tid anmäls till kommunen och förvärvaren inte redan har erhållit förvärvstillstånd eller från kommunen fått besked att prövning inte begärs, om ansökan om förvärvstillstånd inte görs enligt föreläggande därom eller om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftvunnet beslut (5 § första stycket och 10 b §).

Inträdd ogiltighet skall beaktas ex officio (se NJA 1986 s. 174 och RBD 1994:9). Den kan, med undantag för om lagfart av misstag meddelas, inte läkas i efterhand.

Om ett förvärv av en fastighet, andelar i ett handelsbolag eller aktier är ogiltigt enligt förvärvslagen, så blir även senare förvärv ogiltiga. Den som har överlåtit egendom av nu angivet slag till någon

som exempelvis inte har anmält förvärvet till kommunen när så skall ske, kan alltså i princip när som helst göra gällande ogiltigheten som vidlåder detta fång mot förvärvare i senare led.

En senare förvärvare kan emellertid i vissa fall göra ett godtrosvärv. Därigenom utsläcks den tidigare ägarens möjligheter att göra ogiltigheten beträffande det första förvärvet gällande mot den godtroende förvärvaren.

Möjligheterna att göra ett godtrosvärv är beroende på vilken typ av egendom det är fråga om.

När det gäller fast egendom och tomträtt utövas en viss kontroll av att bestämmelserna i förvärvslagen följs i samband med ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt. Om ett förvärv som omfattas av tillståndskravet är ogiltigt enligt ovan redovisade bestämmelser skall ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt avslås (20 kap. 6 § 8 och 21 kap. 7 § första stycket jordabalken [JB]). Om frågan om förvärvets giltighet ännu inte är avgjord skall ansökan vilandeförklaras (20 kap. 7 § 13 och 21 kap. 7 § första stycket JB).

På grund av denna kontroll torde alltså möjligheterna att göra ett godtrosvärv av en fastighet eller en tomträtt i praktiken vara uteslutna.

Som ovan nämnts gäller en särskild regel för det fallet att en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt skulle beviljas i strid mot bestämmelserna i förvärvslagen. Ett sådant beslut läker förvärvets ogiltighet (5 § andra stycket och 1 § tredje stycket). Förvärvet blir således giltigt och något "behov" av att göra ett godtrosvärv finns inte.

När det gäller andelar i handelsbolag så har det antagits att denna typ av egendom över huvud taget inte kan vara föremål för godtrosvärv (bl.a. Ulf Göranson, *Ogiltighet i sakrätten*, s. 137).

Aktier däremot, kan vara föremål för godtrosvärv. Som exempel har nämnts det fallet att någon, A, förvärvar aktier från en person B, som i sin tur förvärvat aktierna utan att begära tillstånd till förvärvet. I detta fall är B:s förvärv ogiltigt. Det hindrar emellertid inte att A:s förvärv kan bli giltigt enligt de allmänna bestämmelserna om godtrosvärv, under förutsättning givetvis att A också får tillstånd till sitt förvärv (prop. 1975/76:33 s. 71).

Någon kontroll, motsvarande den som lagfarts- och inskrivnings-skyldigheten utgör för fast egendom och tomträtt, finns inte för andelar i handelsbolag eller aktier.

### 2.1.1.7 Förförköpsrätt

Enligt förförköpslagen (1967:868) har kommun under vissa förhållanden förförköpsrätt vid försäljning av fast egendom och tomträtt, dvs. rätt att

förvärva den aktuella egendomen på i princip de villkor som har avtalats mellan köparen och säljaren. Rätten till förköp tillkommer i princip endast den kommun där den fasta egendomen eller tomträtten är belägen (2 § förköpslagen).

Förköpsrätten utövas genom att kommunen underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätten och anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om underrättelserna. Om förvärvet skall anmälas till kommunen enligt bestämmelserna i förvärvslagen skall utövandet av förköpsrätten ske senast på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det att kommunen mottog sådan anmälan. Om så ej sker är förköpsrätten förlorad (7 § förköpslagen).

Som ett komplement till reglerna om kommunal förköpsrätt enligt förköpslagen finns i förvärvslagen bestämmelser som ger en kommun rätt till förköp av aktier i sådana aktiebolag som omfattas av lagen (12 - 22 §§). Förköpsrätten tillkommer den kommun där bolagets hyresfastigheter eller huvuddelen av dessa finns.

Rätten till förköp utövas genom att kommunen inom samma tid som gäller för påkallande av tillståndsprövning av aktieförvärvet anmäler beslutet om förköp till hyresnämnden.

#### 2.1.1.8 Vissa processuella frågor

I lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) finns vissa processuella regler för behandlingen av tillståndsärenden. Av 16 b § andra stycket nämndlagen framgår att den kommun där den fasta egendomen är belägen och hyresgästorganisation som berörs av ansökan är motparter till sökanden (förvärvaren). Med berörd hyresgästorganisation avses den organisation som har förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) samt den lokala förening som är ansluten till Hyresgästernas Riksförbund (prop. 1978/79:164 s. 24 f.).

Den berörda hyresgästorganisationen är alltså jämsides med kommunen motpart till förvärvaren vid tillståndsprövningen i hyresnämnden och, om hyresnämndens beslut överklagas av förvärvaren, även i Svea hovrätt. Hyresgästorganisationen har en självständig rätt att överklaga hyresnämndens beslut att ge förvärvstillstånd. Däremot har organisationen ingen rätt att själv påkalla hyresnämndens prövning av ett förvärv. Denna rätt tillkommer kommunen ensam. Inte heller har hyresgästorganisationen något i lag stadgat inflytande över kommunens beslut om nämndens prövning skall påkallas.

I flertalet kommuner torde en anmälan om ett förvärv regelmässigt översändas till den lokala hyresgästföreningen för eventuellt yttrande.

I den mån föreningen har några invändningar mot en förvärvare torde dessa också beaktas av kommunen. Det finns dock inte någon formell skyldighet för kommunerna att remittera en anmälan om förvärv till den berörda hyresgästorganisationen.

## 2.1.2 Bostadsförvaltningslagen (1977:792)

### 2.1.2.1 Inledning

Bostadsförvaltningslagen utgör ett komplement till förvärvslagen på så sätt att den medger ingripanden i efterhand mot hyresvärdar som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett objektivt godtagbart sätt. Lagen innebär att hyresnämnden under vissa förutsättningar får besluta att en fastighet sätts under särskild förvaltning, antingen i form av förvaltningsåläggande eller i form av tvångsförvaltning. Den erbjuder också möjligheter till inlösen.

Paragrafhänvisningarna i avsnitt 2.1.2.2 - 2.1.2.6 avser bostadsförvaltningslagen, om inte annat anges.

### 2.1.2.2 Tillämpningsområdet

Lagens tillämpningsområde anges i 1 §. Lagen är tillämplig på en fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Uttrycket bostadslägenhet har samma innebörd som i 1 § tredje stycket hyreslagen, dvs. en lägenhet som har upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Bostadsförvaltningslagen har alltså ett vidare tillämpningsområde än förvärvslagen; något krav på att fastigheten är taxerad som hyreshusenhet uppställs inte.

När en byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i lagen om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. Lagen gäller vidare i tillämpliga delar i fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken, dvs. i första hand bostads- och anläggningsarrenden (prop. 1976/77:151 s. 81).

I 1 § andra stycket anges att, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten kan anses som dess ägare. I förarbetena till bostadsförvaltningslagen anges att sådana omständigheter kan föreligga "exempelvis beträffande den som på grund av testamente lyfter fastighetens avkastning med skyldighet att ombesörja skötsel och underhåll" (prop. 1976/77:151 s. 81).

### 2.1.2.3 Förutsättningar för ingripande

I 2 § första stycket anges att ingripande kan ske mot en fastighetsägare om han försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt. I den följande framställningen beskrivs detta som bristfällig förvaltning. Ingripande sker genom att hyresnämnden beslutar om särskild förvaltning, antingen förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning.

I samma paragrafs andra stycke anges att beslut om särskild förvaltning också får meddelas, om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma. I det följande kommer ingripanden av skäl som anges i detta stycke inte vidare att beröras särskilt.

Lagen ger inte någon beskrivning av vad som kännetecknar en bristfällig förvaltning. Detta får bedömas mot bakgrund av annan lagstiftning och avtal.

Vad en fastighetsägare har att fullgöra framgår bl.a. av hyreslagens regler om lägenhetens skick samt av annan lagstiftning som berör hyresgästers boendeförhållanden. Hyresvärden har enligt hyreslagen ett ansvar för att lägenheten befinner sig i brukbart skick och att den löpande underhålls.

Av hälsovårdslagstiftningen följer vissa skyldigheter med hänsyn till förebyggandet av sanitära olägenheter. Av allmänna grundsatsar följer vidare att fastighetsägaren skall sörja för sundhet, ordning och skick i fastigheten genom att bl.a. förse den med vatten och värme.

Bostadsförvaltningslagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Men även brister i förvaltningen i övrigt som mera hänförs till hyresvärdens person än till fastigheten kan vara grund för ingripanden. Sådana brister kan vara att hyresvärden tar ut hyror i strid mot gällande förhandlingsöverenskommelse (RBD 1987:3) eller håller sig oanträffbar. En gemensam förutsättning är att den bristfälliga förvaltningen är till olägenhet för dem som hyr en bostadslägenhet i fastigheten. Olägenheter som endast drabbar andra, exempelvis dem som hyr affärslokaler, kan inte föranleda ingripanden enligt lagen.

För att bristfällig förvaltning skall föranleda ett ingripande bör verkningarna av den ha haft en viss intensitet och varaktighet.

En vanlig situation där särskild förvaltning aktualiseras är när hyresvärden underlåter att erlägga förfallna konsumtionsavgifter, exempelvis för el. Det kan därvid ifrågasättas om det är nödvändigt att

hyresvärdens underlåtenhet resulterar i avstängning av elleveranserna eller om det räcker med att det föreligger en risk för avbrott i dem.

I rättsfallet RBD 1993:7 uttalade hyresnämnden att det är uppenbart att redan en påtaglig risk för avbrott i leveranserna av elström och fjärrvärme till ett bostadshus i och för sig kan göra tvångsförvaltning motiverad. Hyresnämnden motiverade denna slutsats med att bostadsförvaltningslagen i första hand riktar sig mot sådana brister i förvaltningen som innebär att hyresvärderna inte sörjer för sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Bostadsdomstolen fann att underlåtenheten att betala de skulder som givit upphov till hotet om avstängningen, på grund av särskilda omständigheter i det aktuella fallet, inte innebar att hyresvärderna inte förvaltade fastigheterna på ett för de boende godtagbart sätt. Domstolen hade därför inte anledning att gå in på huruvida redan risken för avstängning av leveranserna kunde grunda ett beslut om särskild förvaltning. Domstolen kommenterade inte heller hyresnämndens ovan redovisade uttalande.

Det finns inte något vägledande avgörande från högre instans som belyser frågan. Det kan dock, enligt utredningens mening, inte uteslutas att redan hot om avstängning av konsumtionsnyttigheter, åtminstone om det är fråga om mer än ett enstaka tillfälle som kommer till hyresgästernas kännedom, skulle kunna utgöra grund för ett beslut om särskild förvaltning även om någon avstängning aldrig har skett.

För att särskild förvaltning skall kunna tillgripas förutsätts också i regel att de boende samfällt har haft kännning av den bristfälliga förvaltningen.

Särskild förvaltning bör inte tillgripas om något annat legalt tvångsmedel framstår som bättre avpassat för att avhjälpa den aktuella situationen. Det uppställs dock inte något krav på att någon annan åtgärd först skall ha prövats.

Gränserna mellan lagstiftning inom olika områden som kan påverka boendeförhållandena är flytande och delvis överlappande och förhållandena i varje enskilt fall avgör vilken åtgärd som är bäst. Det är totalbilden av förvaltningen som är avgörande, inte de enskilda bristfälligheternas beskaffenhet.

Enligt tvångsförvaltningslagen, som var föregångaren till bostadsförvaltningslagen, gällde ett krav på att det fanns anledning att anta att rättelse inte skulle ske för att tvångsförvaltning skulle få meddelas. Något sådant krav gäller inte enligt bostadsförvaltningslagen. Om fastighetsägaren vidtar åtgärder efter det att frågan om särskild förvaltning har väckts, får detta vägas in i den allmänna bedömningen

av hur fastigheten sköts. För ingripande krävs inte heller att den bristfälliga förvaltningen kan tillskrivas fastighetsägaren som försummelse. Det räcker med att man kan slå fast att förvaltningen objektivt inte fungerar tillfredsställande från hyresgästernas synpunkt. Det är också utan betydelse om förvaltningen rent faktiskt ombesörjs av någon annan än fastighetsägaren.

#### 2.1.2.4 Formerna för ingripande

Ingripande kan ske i två former; förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Som gemensam beteckning för de båda formerna används begreppet särskild förvaltning.

Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande åtgärden och innebär att hyresvärden åläggs att lämna över förvaltningen av fastigheten till en av honom själv utsedd godtagbar förvaltare. Tvångsförvaltning innebär att hyresnämnden utser en förvaltare och därigenom helt avskär fastighetsägaren från inflytandet över fastigheten.

De grundläggande förutsättningarna för ingripande är desamma för båda förvaltningsformerna. Detta har ansetts vara en fördel för sökanden, som vid ansökningstillfället då inte behöver ange vilken av de två förvaltningsformerna som begärs.

Det är alltså hyresnämnden som slutligen bestämmer förvaltningsformen även om sökandens inställning till valet är av stor betydelse. Vid valet mellan förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning är utgångspunkten att det inte skall tillgripas en mera ingripande åtgärd än som behövs för att de uppkomna missförhållandena skall rättas till.

I dag torde det vara ganska ovanligt att en hyresnämnd beslutar om förvaltningsåläggande. När ett beslut om särskild förvaltning meddelas blir det oftast fråga om tvångsförvaltning.

#### *Förvaltningsåläggande*

En tanke bakom reglerna om förvaltningsåläggande är att man genom hyresnämndens medverkan skall få till stånd en förvaltning som bygger på samarbete mellan fastighetsägaren och förvaltaren och som i så stor utsträckning som möjligt ansluter till de former för yrkesmässigt bedriven fastighetsförvaltning som tillämpas på marknaden.

Den närmare innebörden av förvaltningsåläggande framgår av 3 - 7 §§ och är i korthet följande.

Hyresnämnden ålägger fastighetsägaren att inom en viss bestämd tid lämna över förvaltningen till en särskild förvaltare för att därmed tillse att en tillfredsställande förvaltning uppnås. Fastighetsägaren fullgör detta genom att till hyresnämnden ge in ett skriftligt förvaltningsavtal,

som normalt bör avse en tid om minst tre år. Under avtalstiden skall parterna vara bundna av överenskommelsen. Nämnden granskar avtalet och därmed även förvaltarens kvalifikationer att kunna fullgöra avtalet. Förvaltningsavtalet förutsätts överensstämma med på marknaden förekommande praxis beträffande avtal om teknisk och kameral förvaltning. Förvaltaren skall i enlighet med denna praxis normalt ges fullmakt att företräda fastighetsägaren i berörda hänseenden.

Om avtalet befinnes vara godtagbart godkänner nämnden avtalet och dess befattning med ärendet är därmed avslutad. När hyresnämnden har godkänt ett förvaltningsavtal kan nämnden därefter inte ingripa i förvaltningen. Hyresnämnden utövar inte heller någon kontroll över själva förvaltningen. Denna kontroll ankommer på den som ansökt om särskild förvaltning och förvaltaren har skyldighet att till denne anmäla förändringar som berör förvaltningen. Genom anmälningsskyldigheten ges sökanden möjlighet att bedöma om förvaltningsfrågan skall tas upp på nytt vid nämnden. Om det visar sig att fastighetsägaren har förfarit illojalt eller brutit mot avtalet av motsträvighet eller på trots, bör fastigheten normalt ställas under tvångsförvaltning. Övergår fastigheten till ny ägare förfaller förvaltningsåläggandet.

### *Tvångsförvaltning*

Tvångsförvaltning är den mera kvalificerade formen av ingripande och karaktäriseras av att förvaltaren får ställning som legal ställföreträdare för fastighetsägaren och att hyresnämnden utövar tillsyn över förvaltningen.

Tvångsförvaltning kan komma i fråga när fastighetsägaren kan tänkas vara ointresserad av att efterkomma ett förvaltningsåläggande eller när det inte utan dröjsmål går att avgöra vem som är fastighetsägare eller var han uppehåller sig. För det fall något förvaltningsavtal inte presenteras eller om ett sådant avtal inte kan godkännas, skall fastigheten normalt ställas under tvångsförvaltning.

Den närmare innebörden av tvångsförvaltning framgår av 8 - 27 §§ och är i korthet följande.

Förvaltare utses av hyresnämnden i samband med att nämnden beslutar att fastigheten skall ställas under tvångsförvaltning. Nämnden skall bereda kommunen tillfälle att lämna förslag på förvaltare (16 § fjärde stycket nämndlagen). Förvaltarens primära uppgift är att svara för att fastigheten får en tillfredsställande skötsel, vilket innebär att han skall se till att den dagliga tillsynen och det löpande underhållet fungerar samt vidare att verka för att de förhållanden som har föranlett beslutet om tvångsförvaltning undanröjs. Förvaltaren bör därför så snart som möjligt utarbeta en plan för de nödvändiga åtgärderna och verka för att planen genomförs. Han skall även vidta de förbättringar



och moderniseringar som krävs, i den mån de är förenliga med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. I detta ligger att åtgärder, exempelvis olika reparationer, kan genomföras utan att de direkt resulterar i en ökad avkastning från fastigheten. Förvaltaren skall dock verka för att en skälig avkastning från fastigheten erhålls. Uppkommer fråga om mera omfattande eller kostnadskrävande åtgärder, skall de ekonomiska konsekvenserna utredas. Den som utses till förvaltare kan på egen begäran entledigas. Det åligger i så fall hyresnämnden att utse en ny förvaltare.

Tiden för hur länge tvångsförvaltningen skall fortgå kan vara svår att avgöra i inledningsskedet och varierar från fall till fall. Hyresnämnden skall därför inom sex månader från beslutet om tvångsförvaltning bestämma hur lång tiden för förvaltningen skall vara. Tiden får bestämmas till högst fem år. Den kan förlängas med högst tre år i sänder. Hyresnämnden kan besluta att tvångsförvaltningen skall upphöra i förtid om den inte längre behövs. Om fastigheten övergår till ny ägare under tiden för förvaltningen gäller beslutet om tvångsförvaltning även mot den nye ägaren. Ett ägarbyte kan dock utgöra skäl för att ompröva beslutet.

Förvaltarens befogenheter framgår av 11 §. Fastighetsägaren är i princip helt skild från fastighetens skötsel. Förvaltaren fungerar som en legal ställföreträdare för fastighetsägaren och har en allmän rätt att i frågor som rör fastigheten företräda ägaren samt tala och svara i dennes ställe. I de fall där förvaltaren inte är behörig att själv fatta beslut har han att vända sig till hyresnämnden. Förvaltaren har även att uppbära hyror och andra intäkter från fastigheten. Förvaltarens behörighet är dock inskränkt i så måtto att han inte får avhända ägaren fastigheten, ingå borgens- eller växelförbindelse eller utan hyresnämndens tillstånd låta inteckna fastigheten eller upplåta panträtt i den. Förvaltaren handlar i övrigt med samma behörighet som om han hade fullmakt från fastighetsägaren och eventuella behörighetsöverskridanden följer samma regler som för sysslomän i allmänhet.

Förvaltaren har att underrätta hyresgäster och kända panträttshavare om tvångsförvaltningen. En hyresgäst som har erhållit en sådan underrättelse kan därefter inte med befriande verkan erlagga hyra till annan än förvaltaren eller någon som denne anvisar.

För att förvaltaren skall kunna fullgöra sitt uppdrag på bästa sätt har fastighetsägaren en skyldighet att skjuta till de ytterligare medel som erfordras. Betalningsåläggande kan beslutas av hyresnämnden på begäran av förvaltaren och kan verkställas som lagakraftägande dom. Åläggande kan beslutas för varje slag av åtgärd som faller inom förvaltarens kompetensområde. Ett betalningsåläggande gäller även om fastigheten överläts.

Förvaltaren är skyldig att hålla uppburna och avsätta medel avskilda från sina övriga tillgångar. Sådana medel får inte utmätas för annan skuld än sådan som hänför sig till tvångsförvaltningen. Detta medför att medlen inte omfattas av fastighetsägarens konkurs. Fastigheten som sådan ingår dock i konkursen.

Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren de upplysningar som behövs för förvaltningen. Han är även skyldig att till förvaltaren lämna ut de handlingar och annat som kan vara av betydelse för uppdragets fullgörande.

Förvaltaren är redovisningsskyldig för sin förvaltning och skall också, om fastighetsägaren är bokföringsskyldig, ombesörja bokföringen. Förvaltaren skall inom två månader efter varje kalender- eller räkenskapsår samt efter uppdragets avslutande lämna redovisning till hyresnämnden. Nämnden skall översända redovisningen till fastighetsägaren. Hyresnämnden granskar redovisningen. Denna granskning avser dock endast frågan om redovisningen är godtagbar och korrekt från redovisningsmässig synpunkt. För det fall fastighetsägaren vill klandra redovisningen har han att väcka talan mot förvaltaren vid fastighetsdomstolen inom ett år från det att han av hyresnämnden mottog redovisningshandlingarna.

Förvaltaren är berättigad till skäligt arvode, vilket bestäms av hyresnämnden. Arvodet utgår ur fastighetens avkastning om inte nämnden bestämmer att fastighetsägaren personligen skall betala det.

Om förvaltaren begär det, skall kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen. Kommunen skall också i vissa fall förskottera medel som behövs för fastighetens skötsel.

### 2.1.2.5 Inlösen

Om en fastighet har ställts under tvångsförvaltning men förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås får kommunen lösa fastigheten (28 §). Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen.

I övrigt gäller, med undantag av hur reglerna om löseskillingen skall beräknas, expropriationslagen i tillämpliga delar. Detta innebär bl.a. att sökanden normalt skall svara för såväl sina egna som motpartens rättegångskostnader, oavsett om talan om inlösen bifalles eller ogillas (7 kap. 1 - 3 §§ expropriationslagen).

Inlösen är avsett att vara det yttersta ingripandet mot en fastighetsägare som missköter sin fastighet och torde vara mycket sällsynt förekommande (SOU 1994:23 s. 109).

### 2.1.2.6 Vissa processuella frågor

Behöriga att ansöka om särskild förvaltning är kommunen eller en organisation av hyresgäster (29 §). Med en sådan organisation avses en sammanslutning av hyresgäster som uppfyller de allmänna krav som gäller för organisationer. Det finns inte något krav på att organisationen skall företräda en viss majoritet av hyresgästerna eller att den är ansluten till en riksorganisation eller liknande. En enskild hyresgäst är alltså inte behörig att ansöka om särskild förvaltning. I praktiken är den sökande oftast en hyresgästförening. Det är däremot ovanligt att kommuner är sökande.

Hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning gäller omedelbart och nämnden kan även förordna att annat beslut enligt bostadsförvaltningslagen, exempelvis beslut om förvaltningsåläggande, skall gälla omedelbart (31 § första stycket).

Om det föreligger särskilda skäl, får nämnden besluta interimistiskt om tvångsförvaltning och utseende av förvaltare (31 § andra stycket).

## 2.1.3 Hyreslagen

### 2.1.3.1 Lägenhetens skick

Enligt 9 § hyreslagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Bestämmelsen är tvingande till bostadshyresgästens förmån med två undantag. Avtal får träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen.

Begreppet fullt brukbar syftar inte bara på att de tekniska anordningarna såsom vatten och värme m.m. skall fungera. Även brister i underhållet och andra brister som innebär annat än rent fysiska hinder i nyttjandet kan medföra att lägenheten inte anses vara fullt brukbar. De brister som kan vara aktuella här är av samma natur som många av de brister som kan ligga till grund för ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen (SOU 1981:77 s. 337). Vad som kan krävas beträffande lägenhetens skick varierar med hyresobjektets art. Mellan bostadslägenheter torde det dock inte finnas utrymme för någon större grad av variation utöver vad som kan följa av förhållandena på orten.

Hyresvärden är enligt huvudregeln i 15 § första stycket hyreslagen skyldig att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som anges

i 9 § första stycket, dvs. fullt brukbar eller i det bättre skick som har avtalats. Huvudregeln gäller i den mån annat inte följer av bestämmelserna i andra stycket eller annat avtalats.

Enligt 15 § andra stycket hyreslagen har hyresvärden beträffande bostadslägenheter en reparationskyldighet. Han skall med skäliga tidsmellanrum ombesörja det sedvanliga löpande underhållet med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Reparationsintervallet är inte fast utan varierar beroende på bl.a. hur lägenheten har använts och därmed förslitits.

Underhållsskyldigheten kan avtalas bort i två situationer. Detta gäller dels i fråga om enfamiljshus och då beträffande lägenheter för såväl fritids- som permanentboende, dels inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet i hyresförhandlingssystemet.

Enligt ordalydelsen i 15 § första stycket kan synas som den där angivna avtalsfriheten är avsedd att omfatta även bostadslägenheter för permanentbruk utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

Enligt detta stycke skall hyresvärden under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, dvs. i fullt brukbart skick, i avtalat bättre skick eller i det skick som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Det anges dock att annat kan överenskommas, dvs. en överenskommelse om sämre skick skulle vara giltig.

Enligt en strikt tolkning av ordalydelsen i 9 § jämfört med 15 § skulle för bostadslägenheter för permanentboende utanför det kollektiva förhandlingssystemet alltså gälla att hyresvärden vid tillträdet är skyldig att tillhandahålla lägenheten i fullt brukbart skick men att han under hyrestiden inte är skyldig att bibehålla detta skick. Det kan ifrågasättas om en sådan tolkning är avsedd (se även SOU 1994:23 s. 52 och Holmqvist, Hyreslagen, 4 uppl. s. 78).

Tidigare var reglerna om lägenhetens skick vid såväl tillträdesdagen som under hyrestiden dispositiva. Bestämmelserna om underhållsskyldighet i 15 § andra stycket var tvingande till bostadshyresgästens förmån om inte hyresavtalet avsåg ett enfamiljshus.

Genom en lagändring den 1 januari 1984 gjordes bestämmelserna i 15 § andra stycket såtillvida dispositiva att det genom en förhandlingsöverenskommelse var möjligt att avtala bort hyresvärdens underhållsskyldighet.

Den 1 januari 1985 gjordes bestämmelsen i 9 § om lägenhetens skick på tillträdesdagen i princip tvingande för lägenheter utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Avtal kunde endast träffas om bättre skick än det i lagen stadgade minimikravet. Ändringen härrörde från Hyresrättsutredningens betänkande Hyresrätt 3 (SOU 1981:77).

Den av Hyresrättsutredningen föreslagna motsvarande ändringen av 15 § första stycket, dvs. att endast avtal om bättre skick skall kunna träffas, genomfördes dock inte.

År 1991 presenterade 1989 års hyreslagskommitté sitt delbetänkande Ny hyreslag (SOU 1991:86). I detta synes man ha förutsatt att gällande rätt beträffande den nu angivna frågan var, när det gällde bostadslägenheter för permanentbruk utanför det kollektiva förhandlingsystemet, att reglerna om lägenhetens skick såväl på tillträdesdagen som under hyresförhållandet var tvingande till hyresgästens förmån.

Enligt utredningens bedömning synes den enda rimliga tolkningen av de nu aktuella bestämmelserna vara att ett avtal om att en lägenhet under hyrestiden skall vara i sämre skick än fullt brukbar inte är giltigt om det inte har träffats genom en förhandlingsöverenskommelse eller hyresavtalet avser ett enfamiljshus. Detta gäller särskilt mot bakgrund av att hyresvärdens underhållsskyldighet i angivna fall är tvingande.

Det har inte framkommit några uppgifter om att den i och för sig något oklara formuleringen i 15 § första stycket om möjligheterna att träffa avtal om lägenhetens skick har föranlett några tillämpnings-svårigheter.

Om en lägenhet före tillträdesdagen är så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller hyresavtalet (10 § första stycket hyreslagen).

Om det före hyrestidens början uppkommer ringare skada än sådan som avses i nämnda paragraf och är skadan inte avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller föreligger eljest viss brist har hyresgästen enligt 11 § första stycket hyreslagen under vissa i nämnda bestämmelse angivna förhållanden rätt att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. En förutsättning härför är i regel att hyresvärden har beretts tillfälle att själv avhjälpa skadan eller bristen. En hyresgäst bör dock iaktta en viss försiktighet vid utövandet av denna sin rätt till självhjälp. Det finns nämligen en risk att hyresvärden och hyresgästen i efterhand kan råka i tvist om bristen överhuvudtaget har förelegat, om åtgärdande har skett på bästa sätt eller om hyresvärden har beretts tillfälle att själv åtgärda bristen.

Om det är fråga om en väsentlig brist som inte kan åtgärdas utan dröjsmål eller som hyresvärden trots tillsägelse inte har åtgärdat kan hyresgästen alternativt säga upp avtalet.

Om det är fråga om en brist som innebär att lägenheten inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard, kan hyresgästen i stället utverka s.k. upprustningsföreläggande (18 a § hyreslagen).

Hyresgästen har vidare alltid rätt till nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Grundtanken i denna, för

hyresgästen praktiskt viktiga sanktion, är att, om hyresvärden inte fullgör sin del av hyresavtalet på rätt sätt, dvs. tillhandahåller en fullgod lägenhet, så skall inte heller hyresgästen vara skyldig att fullgöra sin del av avtalet fullt ut. Hyresreduktionen är proportionell till bristens karaktär och omfattning. Är lägenheten helt obrukbar har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran till noll. Är lägenheten till hälften obrukbar reduceras hyran till hälften. Bedömningen av nedsättningens storlek görs efter objektiva grunder. En hyresgäst torde i regel inte ha rätt till reduktion av hyran för tid som han utan protest har betalat full hyra utan att ha begärt rättelse (Holmqvist a.a., s. 69).

Hyresgästen kan vidare ha rätt till skadestånd (11 § andra stycket hyreslagen).

Om det uppstår skada på lägenheten under hyresförhållandet utan att hyresgästen är ansvarig för skadan eller om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § hyreslagen kan hyresgästen göra gällande samma påföljder som om skadan eller bristen uppstått före hyrestidens början (16 § första stycket hyreslagen). Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet har hyresgästen därutöver möjlighet att utverka s.k. åtgärdsföreläggande (16 § andra stycket hyreslagen).

### 2.1.3.2 Särskilt om åtgärdsföreläggande

För bostadshyresgäster gäller att de genom reglerna om åtgärdsföreläggande (16 § andra stycket hyreslagen) kan framtvunga att hyresvärden fullgör sina skyldigheter. Åtgärdsföreläggande kan meddelas om

- lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

- hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket hyreslagen,

- hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

- hyresvärden brister i underhållet av gemensamma utrymmen enligt 15 § tredje stycket hyreslagen.

Ett åtgärdsföreläggande riktas oftast mot en rent fysisk brist i lägenheten, exempelvis en trasig spis eller eftersatt målning. Hinder och men i nyttjanderätten kan emellertid avse även andra saker såsom undermålig trappstädning, brister i värmehållningen eller störande grannar. En annan sak är att ett föreläggande som avser åtgärdande av exempelvis störande grannar kan vara svårt både att utforma och att efterkomma.

Ett åtgärdsföreläggande kan inte utnyttjas för att åstadkomma en standardhöjning i lägenheten utan det skall vara fråga om ett återställande till förutvarande nivå (RBD 1989:19). Föreläggandet kan bara riktas mot brister som har uppkommit under hyrestiden. Det kan

förenas med vite. Ett åtgärdsföreläggande gäller inte mot ny ägare av fastigheten. Behörig att ansöka om åtgärdsföreläggande är den enskilde hyresgästen.

### 2.1.3.3 Deposition

Hyran skall normalt betalas i förskott per kalendermånad (20 § första stycket hyreslagen). Om hyresgästen inte betalar hyran i rätt tid äventyrar han sin hyresrätt. Bristande hyresbetalning kan nämligen medföra att hyresrätten förverkas eller att hyresavtalet inte förlängs. Se beträffande dessa regler avsnitt 3.2 f.

Enligt tidigare redovisade bestämmelser kan emellertid hyresgästen ha rätt till nedsättning av hyran. En hyresgäst kan även vara berättigad till skadestånd av hyresvärden eller ha någon annan kvittningsskild fordran på denne. Hyresgästen har då rätt att göra det avdrag på hyran som motsvarar hans motfordran på hyresvärden.

Ett sådant innehållande av, hela eller delar av, hyran är dock förbundet med en viss risk för hyresgästen. Skulle det nämligen senare visa sig att hyresgästen inte haft någon motfordran eller att den uppgått till ett lägre belopp än det innehållna kan hyresvärden, med åberopande av att hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning, få hyresavtalet att upphöra. Härvid är utan betydelse om hyresgästen har varit i god tro beträffande sin rätt att hålla inne det aktuella beloppet.

Som ett alternativ till att innehålla hela eller delar av hyran kan hyresgästen deponera det belopp som han anser sig ha att fordra av hyresvärden (21 § första stycket hyreslagen).

Enligt nämnda bestämmelse har en hyresgäst, som anser sig ha rätt till nedsättning av hyran, möjlighet att deponera hyran eller del därav hos länsstyrelsen. Detsamma gäller om hyresgästen anser sig ha rätt till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller annan motfordran på hyresvärden.

Deposition får endast ske för de i bestämmelsen angivna fordringarna. Om det föreligger en tvist huruvida hyra har betalats eller inte torde hyresgästen inte ha rätt att deponera beloppet (Holmqvist, a.a., s. 124).

Deposition i enlighet med nu redovisade bestämmelser och som sker i rätt tid anses som rättidig hyresbetalning. Detta innebär i sin tur att hyresrätten inte förverkas om hyresgästen har deponerat hyran i stället för att betala den till hyresvärden.

För att deposition skall få denna verkan får hyresgästen deponera endast ett så stort belopp som motsvarar den fordran han anser sig ha på hyresvärden. Återstoden av hyran skall betalas i vanlig ordning. Hyresgästen medges härvid ett visst utrymme för felbedömning.

I rättsfallet RBD 1994:19 hade två makar deponerat ett visst belopp med åberopande av att de haft krav på ränta på ett belopp som fastställts vid en förlikning mellan hyresgästerna och hyresvärderna. Bostadsdomstolen konstaterade att makarna inte kunnat visa att de haft fog för sitt räntekrav men att depositionsåtgärden, med hänsyn bl.a. till att depositionen skett på inrådan av Hyresgästföreningen, inte kunde anses utgöra en så grov felbedömning av makarna att deras hyresavtal skulle upphöra på grund av förverkande eller på grund av missbruk av depositionsinstitutet.

Om emellertid en hyresgäst mot bättre vetande eller som en stridsåtgärd deponerar hyran eller del därav kan hyresrätten förverkas. Sådant agerande kan även få betydelse i en förlängningstvist och kan resultera i att hyresavtalet inte förlängs (RBD 1984:8).

## 2.2 Förvalta bostäder (SOU 1994:23)

### 2.2.1 Inledning

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus presenterade i mars 1994 sitt betänkande Förvalta bostäder (SOU 1994:23). Enligt sina direktiv (dir. 1993:53) skulle utredningen göra en översyn av reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus. Översynen skulle gå ut på att effektivisera lagstiftningen så att förvärvare och överlåtare av fastigheter inte i onödan drabbades av besvärliga och tidsödande förfaranden, samtidigt som möjligheterna att ingripa mot olämpliga hyresvärdar förbättrades. I direktiven angavs att ett upphävande av förvärvslagen var en tänkbar åtgärd.

Utredningen gjorde följande konstateranden.

- Efterlevnaden av anmälningsskyldigheten rörande aktie- och andelsförvärv har i tidigare lagstiftningsärenden misstänkts vara mindre god (s. 77).
- Antalet fastighetsförvärv som är ogiltiga på grund av bestämmelserna i förvärvslagen kan på goda grunder antas öka år från år (s. 79).
- Det har skett en stor ökning av antalet ansökningar om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen under senare år. Hyresvärdars försumlighet mätt i antalet ansökningar om särskild förvaltning har emellertid varit oberoende av antalet förvärv som har kontrollerats enligt förvärvslagen (s. 85).
- Förköp av aktier enligt förvärvslagen är mycket ovanligt. Under den senaste tioårsperioden har, såvitt utredningen funnit, inte något enda ärende angående förköp avgjorts vid hyresnämnderna (s. 87).



### 2.2.2 Förslagen i Förvalta bostäder

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus sammanfattade förvärvslagens allvarligaste brister i följande fyra punkter.

1. Prövningen av en förvärvares lämplighet måste i stor utsträckning grundas på prognoser med den osäkerhet detta innebär.
2. Det är svårt - för att inte säga omöjligt - att kontrollera efterlevnaden av kravet på tillstånd vid förvärv av aktier och andelar.
3. Tillämpningen av lagen varierar mellan olika kommuner och är beroende av ambitionerna och kompetensen hos dessa.
4. Sanktionen när förvärvslagens tillståndskrav m.m. åsidosätts - dvs. att förvärvet blir ogiltigt - är inte verkningfull utan kan tvärtom antas leda till oförutsedda problem allt efter som ogiltiga förvärv uppdragas.

Utredningen anförde vidare att prövningen av en förvärvares lämplighet med nödvändighet måste innefatta en bedömning av hur denne framdeles sannolikt skulle komma att uppträda och grundas huvudsakligen på erfarenheter av hans tidigare beteende. Med hänsyn till lagens syften kunde det knappast undvikas att prövningen grundades på prognoser varför det inte ansågs möjligt att undanröja den under punkten 1 angivna svagheten. Enligt utredningens bedömning fanns det snarast anledning att befara att denna svaghet i framtiden skulle komma att bli än mer påtaglig eftersom nya aktörer sannolikt skulle komma att uppträda på fastighetsmarknaden. Detta dels eftersom det inte längre gäller några särskilda begränsningar för utlänningar att förvärva fastigheter och dels på grund av de förändringar i fråga om förmögenhetsförhållanden m.m. som under 1980-talet inträffade i Sverige.

I likhet med den utredning som låg till grund för 1983 års ändringar i förvärvslagstiftningen, fann utredningen inte något lämpligt medel för att förmå förvärvare att underkasta sig tillståndsprovningen när det gäller förvärv av aktier och andelar. Utredningen avvisade tanken på ett kontrollsystem byggt på registrering, liknande det som gäller vid förvärv av fast egendom. Skälen härför var att ett sådant system skulle innebära ett stort avsteg från grundläggande principer inom associationsrätten och också sannolikt medföra betydande administration.

För att åtgärda bristen enligt punkten 3, att tillämpningen varierar mellan olika kommuner, anfördes att det skulle krävas att den inledande förvärvsprövningen flyttades från kommunerna till någon central myndighet. Detta bedömdes dock inte vara någon realistisk lösning eftersom kommunerna ansågs vara bäst lämpade för denna uppgift. Att begränsa förvärvslagens tillämplighet till endast vissa kommuner ansågs inte vara lämpligt.

Beträffande svagheten enligt punkten 4 diskuterade utredningen kriminalisering eller en kännbar ekonomisk sanktion som ett alternativ till ogiltighet. Hur verkningfulla sådana sanktioner skulle bli beror, anförde utredningen, främst på möjligheterna att upptäcka och spåra gärningsmannen. Frågan besvarades inte uttryckligen av utredningen men, eftersom man konstaterade att man inte såg det som möjligt att genom ändringar av förvärvslagen förbättra möjligheterna att ingripa mot olämpliga fastighetsägare, det får antas att man inte ansåg att kriminalisering eller "en kännbar ekonomisk sanktion" var någon framkomlig väg.

Sedan utredningen sålunda hade konstaterat att man inte såg det som möjligt att genom ändringar i förvärvslagen förbättra möjligheterna att ingripa mot olämpliga fastighetsägare övervägde man vilka konsekvenser ett eventuellt upphävande av lagen skulle få. Man fann att det som ur hyresgästernas synvinkel var mest angeläget - att hålla konstaterat olämpliga hyresvärdar borta från hyresmarknaden - även kunde uppnås med en annan ordning som byggde på en efterhandskontroll, om den förbättrades. Man föreslog således att förvärvslagen skulle avskaffas och att reglerna i bostadsförvaltningslagen i stället skulle skärpas.

Utredningens förslag till ändring av bostadsförvaltningslagen innebar i korthet följande. Det öppnades en möjlighet att ingripa inte bara när det hade uppkommit ett konstaterbart missförhållande som drabbat de boende utan redan när det förelåg omständigheter som med stor säkerhet skulle komma att leda till missförhållanden. De nuvarande bestämmelserna om innebörden och verkningarna av beslut om tvångsförvaltning och förvaltningsåläggande behölls i princip men ett förvaltningsåläggande skulle kunna beslutas vid en lägre grad av missförhållanden än för närvarande. En ny form av ingripande mot försumliga fastighetsägare föreslogs, förvaltningsförbud. Förvaltningsförbud skulle kunna tillgripas mot den fastighetsägare som grovt hade åsidosatt sina åligganden som hyresvärd. Den som hade ålagts förvaltningsförbud skulle under viss tid vara generellt förhindrad att vidta några åtgärder som innefattade fastighetsförvaltning. Överträdelse av förvaltningsförbud skulle kriminaliseras. De fastigheter som ägdes av den förbudsbelagde skulle ställas under tvångsförvaltning och den förbudsbelagde skulle i vissa fall också kunna åläggas att sälja sina fastigheter. Slutligen föreslogs också att möjligheterna till inlösen vidgades.

Utredningens förslag genomfördes inte. Flertalet remissinstanser motsatte sig förslaget att avskaffa förvärvslagen. Många remissinstanser var kritiska mot förslaget om en sänkning av kravet på uppkomna missförhållanden medan andra såg detta som ett steg i rätt riktning. Även förslaget om att införa ett nytt institut, förvaltningsförbud, fick ett blandat mottagande. Några ansåg att förslaget var bra medan andra

menade att förvaltningsförbud knappast skulle få någon egentlig betydelse eller att, i de fall förutsättningarna för förvaltningsförbud var för handen, det oftast fanns skäl att meddela näringsförbud och att det saknades skäl att ha två delvis parallella system.

## 2.3 Undersökningar på hyresmarknaden m.m.

### 2.3.1 Inledning

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus genomförde en undersökning bland ett urval av landets kommuner, hyresnämnder m.fl. intressenter på hyresmarknaden. De tillfrågade bereddes tillfälle att svara på en del frågor rörande bland annat den praktiska tillämpningen av förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen under senare år samt även vissa frågor rörande s.k. fastighetsplundring. Utredningen tog också del av statistik från Domstolsverket rörande ärendeutvecklingen vid landets hyresnämnder samt statistiska uppgifter om fastighetsägandet.

I direktiven för den nu aktuella utredningen anges att utredaren vid sina överväganden kan utgå från det faktamaterial m.m. som redovisas i betänkandet SOU 1994:23. De i avsnitt 2.3.2 - 2.3.4 redovisade uppgifterna är hämtade från nämnda betänkande, s. 68 - 74. De kompletterande uppgifter, som utredningen har tagit fram avseende tiden efter det att Förvalta bostäder lades fram, redovisas i avsnitt 2.3.5.

### 2.3.2 Uppgifter om ägande

I Förvalta bostäder konstaterades att, av landets totala lägenhetsbestånd i flerbostadshus år 1985, räknat i antalet lägenheter (avrundade värden) ägdes 662 000 lägenheter av privata intressen, vilket motsvarade 32 procent av det totala lägenhetsbeståndet. För år 1990 uppgick motsvarande andel till 653 000 lägenheter respektive 30 procent. Den inbördes relationen mellan privata personer och företag som ägare visade att andelarnas storlek inte skilde sig åt i någon påtaglig utsträckning men att företagens ägande under åren 1985 - 1990 hade ökat i förhållande till privata personers ägande.

Det konstaterades vidare att, om man ser till antalet fastigheter i privat ägo, fysiska personers ägande tidigare var helt dominerande med en andel på cirka 86 procent år 1980 men att andelen fram till år 1992 hade minskat till cirka 68 procent. Det privata indirekta ägandet via juridiska personer hade under samma tid ökat i motsvarande omfattning och uppgick år 1992 till 32 procent. Det förhållandet att

proportionerna mellan fysiska och juridiska personers ägande skilde sig åt i så stor utsträckning i mätningarna berodde, enligt Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus, med stor sannolikhet på att varje enskild fysisk persons ägande omfattade ett mindre lägenhetsbestånd än den juridiska personens och att vad som säkert kunde sägas var att bland de privatägda fastigheterna hade företagens ägande ökat under senare år.

### 2.3.3 Ärendeutvecklingen

I Förvalta bostäder konstaterades att antalet ärenden om förvärvstillstånd hade varit relativt konstant under de senaste åren med en viss nedgång mot slutet av perioden. Enligt de undersökningar som Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus utförde gällde detta både om man mätte antalet ärenden vid hyresnämnderna och antalet anmälda förvärv till kommunerna. De tre största hyresnämnderna - i Stockholm, Göteborg och Malmö - svarade för i grova drag två tredjedelar av antalet ärenden vid hyresnämnderna; vid en jämförelse dem emellan speglade antalet ärenden inte stadens relativa storlek, utan ärendemängden var mer jämnt fördelad.

Av redovisningen i Förvalta bostäder framgår vidare följande. Kommunens inledande förvärvsprövning sker regelmässigt i samband med prövningen enligt bestämmelserna om kommunalt förköp. Sammantaget begärs hyresnämndsprövning i omkring fem procent av alla till kommunerna anmälda förvärv. Den inledande prövningen inom kommunen tar från någon eller några veckor upp till några månader i anspråk. I denna tid inbegrips även i flertalet kommuner tid för remissförfrågan till den lokala hyresgästföreningen. Tiden varierar naturligen även med hänsyn till den utredning som krävs i det enskilda fallet. Utöver sökandens egna uppgifter och förfrågan till hyresgästföreningen sker i normalfallet inte någon ytterligare utredning. I storstäderna synes utredningarna vara mera omfattande. Sett ur kommunernas synvinkel kan handläggningstiden inte förkortas i någon större utsträckning. De tillfrågade kommunerna anger att deras hantering genom delegation av beslutanderätt m.m. i stort sett rationaliserats så långt som möjligt.

I de fall kommunen väljer att begära hyresnämndsprövning ifrågasätts förvärvarens lämplighet oftast med stöd av 4 § första stycket 1 eller 2 förvärvslagen, dvs. att det ifrågasätts om förvärvaren är i stånd att förvalta fastigheten eller om han har förvaltnings syfte. Anledningen härtill sägs bland annat vara processtaktiska överväganden; det torde anses vara lättast ur bevis synpunkt att angripa förvärvaren med stöd av dessa regler.

Den efterföljande prövningen vid hyresnämnden tar i flertalet fall åtminstone tre till fyra månader i anspråk. För hyresnämndernas del är denna ärendetyp relativt arbetskrävande. Det är emellertid inte ovanligt att kommunen slutligen biträder förvärvarens ansökan i hyresnämnden; ofta har utredningen om förvärvarens kvalifikationer då kompletterats. Svarsunderlaget medger inte några säkra slutsatser om i hur stor andel av ärendena tillstånd slutligen vägras. Det kan dock sägas att förvärvaren vanligtvis inte får tillstånd i de fall där den anmälande kommunen inte biträder förvärvarens ansökan.

Med början år 1990 skedde en kraftig ökning av ärenden om särskild förvaltning vid landets hyresnämnder. För år 1993 var antalet avgjorda ansökningar 70 procent högre än år 1990, vilket var det första uppgångsåret, och mer än åtta gånger så många jämfört med 1989, det sista året innan uppgången började. Långt i från alla ansökningar leder till beslut om inrättande av särskild förvaltning. En stor del av ärendena avskrivs utan prövning i sak. Skälen härtill kan vara olika. I de fall ansökan grundas på att vatten-, värme- eller eltillförsel hotas av avstängning, kan detta hot ha undanröjts efter betalning av förfallna avgifter. Ansökan har då i praktiken fungerat som ett påtryckningsmedel mot hyresvärden. Ett annat skäl kan vara att fastigheten har överlåtits eller att fastighetsägaren har försatts i konkurs. Bland de fastighetsägare som omfattas av ansökningar om särskild förvaltning föreligger en överrepresentation av bolag; särskilt sådana kommanditbolag där ett aktiebolag ingår som bolagsman.

Angående ärenden om särskild förvaltning framgår följande av redovisningen i Förvalta bostäder.

Det synes i praktiken enbart vara hyresgästorganisationer som ansöker om särskild förvaltning; knappast någon enda kommun har gjort en sådan ansökan under den tid som undersökningen avser. Det synes inte heller vara vanligt att kommunerna försöker ingripa mot försumliga hyresvärdar med stöd av annan lagstiftning, exempelvis hälsovårdslagstiftningen. Inte i något fall har en kommun anslagit medel till en tvångsförvaltning enligt reglerna i 25 a § bostadsförvaltningslagen. Över huvud taget förefaller denna regel inte ha tillämpats i praktiken. Sammantaget förefaller kommunernas aktivitet i dessa avseenden inte ligga på någon hög nivå.

Den vanligast förekommande grunden vid ansökan om särskild förvaltning är att konsumtionsnyttigheter - el, vatten och värme - inte har betalats och att avstängning har skett eller är nära förestående. Det förekommer även att fysiska brister i fastigheten åberopas men detta sker i klart mindre utsträckning. Det händer att hyresgästerna, och även hyresgästföreningarna, dessförinnan har tvingats förskottera medel för att säkerställa fortsatta leveranser av vatten m.m. Sammantaget kan sägas att det föreligger tämligen akuta situationer när

ansökan görs. Innan ansökan görs av en hyresgästorganisation har vanligen hyresgästerna tagit kontakt med organisationen. Det förekommer också att de lokala distributörerna av el m.m. meddelar hyresgästorganisationen att avstängning kan komma att ske.

Generellt sett är det inte några större problem att finna förvaltare när behov uppstår. Vanligtvis anlitas något allmännyttigt bostadsföretag på orten. Valet av förvaltare sker i samråd med hyresgästorganisationen.

Med anledning av ökningen av antalet ansökningar om särskild förvaltning har vissa kommuner tillfrågats om den i respektive ansökan uppgivna ägarens förvärv har prövats av kommunen och i så fall med vilket resultat. Syftet har varit att undersöka om det bland de särskilt utpekade fastighetsägarna går att finna någon kategori som är särskilt frekvent. Svarsunderlagen ger dock inte underlag för att med tillräckligt stor grad av säkerhet särskilt utpeka någon kategori fastighetsägare. Den största andelen av de utpekade fastighetsägarna har efter anmälan av sitt förvärv prövats av vederbörande kommun som dock inte funnit anledning att begära hyresnämndens prövning. Andra större kategorier av ägare är de vilkas förvärv skedde innan förvärvslagstiftningen infördes eller vilkas förvärv av andra skäl inte omfattats av tillståndsplikten; dessa förvärv har alltså inte kunnat prövas av kommunerna. Ytterligare en av de större kategorierna är de fastighetsägare vilka, trots att förvärven troligen omfattats av tillståndsplikten, inte anmält dessa till kommunen. I sådana fall har alltså någon förvärvsprövning inte kunna ske. Om tillståndsplikt förelegat är de sistnämnda förvärven i enlighet med lagens regler ogiltiga.

#### 2.3.4 Fastighetsplundring

De kommuner som har svarat har uppgivit att de inte har någon direkt erfarenhet av fastighetsplundring. Hyresgästföreningarna har i något fall sagt sig ha träffat på detta; andra föreningar säger sig ha misstankar om att plundring förekommit men att säkra uppgifter saknas.

Bland tillfrågade kreditgivare anges att man kommit i kontakt med plundring men att förfarandet inte haft så stor utbredning. Svarsfrekvensen här har dock varit låg varför svaren får tas med försiktighet. Även bland tillfrågade konkursförvaltare anges att plundring har förekommit men inte heller här sägs uttryckligen att detta förekommit i större omfattning. Ett problem i detta sammanhang är att det finns små möjligheter att utreda om fastighetsplundring har förekommit. Det rör sig oftast om bolag vars bokföring helt saknas eller varit mycket bristfällig. Förvaltarna har inte ansett sig ha anledning att utreda frågan i alla fall.

I de fall där plundring har förekommit eller misstänks ha förekommit, har förfarandet ofta varit det, att fastighetens intäkter förts bort från ett fastighetsägande bolag till ett annat bolag, exempelvis ett förvaltningsbolag som kontrolleras av samma personer som står bakom det ägande bolaget. Det ägande bolaget har inte betalat uppkomna skulder, varefter detta bolag har försatts i konkurs. Aktuella fastigheter har ofta varit högt belånade. Vanligt förekommande är bruket av s.k. målvakter, dvs. personer vilkas enda funktion har varit att för en kortare tid agera som ställföreträdare för bolaget i de egentliga ägarnas ställe. Vanligt förekommande är också att de inblandade bolagen har bytt ställföreträdare flera gånger eller att anmälda och registrerade företrädare helt saknats. Allt detta har lett till avsevärda problem när det gäller att eftersöka och delge bolagets företrädare.

Kreditgivarna har angett sina möjligheter att ingripa mot plundring som små. De uppmärksammas på förhållandena i samband med utredning på grund av betalningsförsummelser avseende fastighetskrediterna. I sådant fall kan krediterna sägas upp, fastighetsägaren försätts i konkurs och kvarstad läggs på fastigheten. Vidare kan syssloman enligt reglerna i utsköningslagstiftningen begäras.

Det har inte gått att med ledning av de inkomna uppgifterna göra någon uppskattning av hur stora skador som fastighetsplundring orsakat. För kommunernas del sägs att skadorna består i uteblivna betalningar för olika konsumtionsavgifter. För kreditgivarna uppstår förluster genom bristande betalning av fastighetskrediterna, men även genom att fastigheternas värde som säkerhet minskas på grund av bristande underhåll.

Fastighetsägareföreningarna säger sig i egenskap av intresse- och branschorganisationer inte ha några direkta möjligheter att agera. I de fall en medlem uppträder oseriöst kan denne uteslutas ur föreningen.

### 2.3.5 Tiden efter Förvalta bostäder

I Förvalta bostäder konstaterades att bland de privatägda fastigheterna hade företagens ägande ökat under senare år. Dessa uppgifter, liksom övriga uppgifter om ägande i avsnitt 2.3.2, har inte kompletteras med aktuella uppgifter eftersom det saknas tillgänglig jämförbar statistik.

Från stämpelskattesynpunkt är det förmånligare att förvärva aktier eller andelar i ett bolag som äger en hyresfastighet än att förvärva fastigheten direkt. Stämpelskatt utgår endast vid sistnämnda typ av förvärv. Detta anses vara en av anledningarna till att många väljer ett indirekt ägande.

Stämpelskatten vid fastighetsköp har nyligen sänkts till en tredjedel. Sänkningen är avsedd att vara tillfällig och gäller för förvärv som sker under tiden den 12 juni 1996 - 31 december 1997 (SFS 1996:837).

Det är inte troligt att denna sänkning kommer att få någon märkbar påverkan på ägarstrukturen på hyresfastighetsbeståndet. Om sänkningen permanentas kan den möjligen få till följd att fysiska personers ägande kommer att öka.

Komplettering har skett med senare års uppgifter om ärenden om förvärvstillstånd och ärenden om särskild förvaltning. Siffrorna för åren 1988 - 1995, vilka hämtats från Domstolsverkets statistik över avgjorda ärenden vid hyresnämnderna, ser i sin helhet ut som följer.

#### *Ärenden om förvärvstillstånd*

år	fastighet	andel/aktie	summa
1988	96	3	99
1989	182	44	226
1990	160	44	204
1991	166	40	206
1992	157	15	172
1993	128	21	149
1994	103	5	108
1995	57	3	60

#### *Ärenden om särskild förvaltning*

år	ärenden
1988	38
1989	25
1990	127
1991	204
1992	237
1993	217
1994	83
1995	73

Som framgår av ovan redovisade uppgifter och som också konstaterades i Förvalta bostäder skedde under början av 1990-talet en kraftig ökning av såväl ärenden om förvärvstillstånd som ärenden om särskild förvaltning.

Efter det att nämnda betänkande lades fram har det skett en kraftig minskning av antalet ärenden om särskild förvaltning. Denna minskning har dock inte inneburit att ärendemängden har kommit ned till 1988 och 1989 års nivåer.



Vidare har skett en inte obetydlig nedgång av antalet ärenden om förvärvstillstånd vid hyresnämnderna. Nedgången avser såväl fastighetsförvärven som aktie- och andelsförvärven.

Statistiken över hyresnämndernas ärendemängd säger emellertid inte något om orsakerna till denna nedgång. Den kan bero på att antalet tillståndspliktiga överlåtelser har minskat eller på att färre förvärv hänskjuts av kommunerna till hyresnämnderna eller på att tillståndspliktiga förvärv inte anmäls till kommunerna i samma utsträckning nu som förr. Nedgången kan också vara ett resultat av alla dessa orsaker tillsammans. Av visst intresse skulle därför vara att ha tillgång till uppgifter om hur många förvärv som under den nu aktuella tiden årligen anmälts till kommunerna. Någon sådan statistik finns emellertid inte tillgänglig. Eftersom inte heller sådana uppgifter kan ge ett fullständigt svar på orsaken till nedgången av ärenden om förvärvstillstånd vid hyresnämnderna, har utredningen avstått från att begära uppgifter härom från de enskilda kommunerna.

## 2.4 Överväganden och förslag

### 2.4.1 Inledning

I direktiven anges att förvärvslagen vid flera tillfällen har ändrats i syfte att göra förhandskontrollen av förvärvare mera effektiv men att detta syfte inte har uppnåtts. Utredningens uppdrag innefattar en översyn av reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus i syfte att förbättra möjligheterna att dels förhindra olämpliga eller oseriösa förvärvare från att komma in på fastighetsmarknaden, dels ingripa mot sådana försumliga fastighetsägare som, trots den förhandsgranskning som kan ske med stöd av förvärvslagens bestämmelser, lyckats komma in på fastighetsmarknaden. Ett upphävande av förvärvslagen är inte aktuellt.

### 2.4.2 Förvärvslagen

#### 2.4.2.1 Prövningen grundas på prognoser

Prövningen av en förvärvares lämplighet skall alltjämt grundas på prognoser om hans förväntade uppträdande.
---

I Förvalta bostäder framhölls det som en brist hos förvärvslagen att prövningen grundas på prognoser och att detta medför viss osäkerhet.

En prövning som grundar sig på prognoser medför att överlåtare och förvärvare inte i förväg kan göra en tillräckligt säker bedömning av om ett förvärv kommer att bli giltigt. Eftersom tillståndsprocesser ofta drar ut på tiden kan frågan om ett förvärvs bestånd stå öppen under lång tid. En förvärvare kan också utnyttja det förhållandet att prövningen grundas på prognoser för att dra sig ur träffade avtal genom att medvetet underlåta att visa att han uppfyller förvärvslagens krav.

Utredningen kan därför i princip instämma i den kritik som riktar sig mot att prövningen grundar sig på prognoser.

Om man skall ha en någorlunda effektiv förhandsprövning av en förvärvares lämplighet torde det emellertid vara ofrånkomligt att prövningen måste grundas på prognoser. Det är i och för sig möjligt att ändra kriterierna för att vägra förvärvstillstånd till att avse konstaterade faktiska förhållanden. Exempelvis skulle kunna föreskrivas att förvärvstillstånd skall vägras den som under viss tid före prövningen har varit föremål för ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen eller meddelats åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen. Tänkbart är också att, efter modell som föreslogs i Förvalta bostäder, införa en möjlighet att besluta om förvaltningsförbud och föreskriva att den, men endast den, som har meddelats sådant förbud skall vägras förvärvstillstånd.

En ordning där prövningen grundar sig enbart på omedelbart konstaterbara, faktiska förhållanden skulle få den positiva effekten att det uppnås maximal förutsebarhet inför en förvärvsprövning. Nackdelarna är emellertid uppenbara. En prövning som inte tar hänsyn till en förvärvares framtida förväntade beteende skulle bli ett alltför trubbigt instrument för att uppnå lagens syften, att förhindra olämpliga personer från att komma in på hyresfastighetsmarknaden och att motverka spekulation i hyresfastigheter. Exempelvis skulle sådana nya aktörer på marknaden, som är förmodat olämpliga, endast till viss del kunna stoppas.

Sammanfattningsvis anser utredningen att lagens effektivitet kräver att prövningen grundas på prognoser och att den oförutsebarhet som är förknippad härmed därför måste accepteras.

#### 2.4.2.2 Varierande tillämpning mellan kommunerna

Utredningen föreslår inte någon åtgärd mot att lagen tillämpas olika i olika kommuner.

Som tidigare nämnts ansågs det i Förvalta bostäder vara en svaghet att kommunernas tillämpning av lagen var olika. Om det med varierande tillämpning avses att vissa kommuner ställer lägre krav än andra

kommuner exempelvis på en förvärvares förvaltningsförmåga, så kan utredningen instämma i påståendet. En hyresgäst skall naturligtvis ha samma skydd mot bristfällig förvaltning av det hus han bor i, oavsett var i landet han bor. Det har emellertid inte framförts till utredningen att kommunerna på detta sätt har varierande tillämpning vid sin förvärvsprövning.

Om det med varierande tillämpning avses att vissa kommuner i större utsträckning än andra begär hyresnämndens prövning av förvärv, något som synes vara fallet enligt det redovisade materialet i Förvalta bostäder, så behöver detta förhållande inte nödvändigtvis innebära någon svaghet hos förvärvslagen. Tvärtom är en sådan variation högst naturlig. I kommuner där det finns risker för spekulation i hyresfastigheter, företrädesvis de större kommunerna, är det rimligt att man är särskilt uppmärksam på förhållanden som kan indicera att det är fråga om ett spekulationsförvärv och i tveksamma fall anmäler förvärvet till hyresnämnden för en fullständig prövning. I andra kommuner kan förhållandena vara sådana att spekulativa förvärv i praktiken nästan aldrig förekommer. I dessa kommuner torde kommunens förvärvsprövning i huvudsak behöva inriktas enbart på förvärvarens förmåga att förvalta fastigheten och hans allmänna lämplighet som hyresvärd. Även i andra avseenden kan hyresfastighetsmarknaden variera mellan olika kommuner, något som kan påverka i vilken utsträckning ett förvärv anmäls till hyresnämnden.

Det är ofrånkomligt att kompetensen skiftar mellan olika kommuner, liksom resurserna att hantera ärenden enligt förvärvslagen. Detta är en naturlig följd av att antalet överlåtelser av hyresfastigheter varierar mellan olika kommuner. Här bör dock nämnas att det såväl mellan kommunerna som mellan de hyresgästföreningar som tillhör den organiserade hyresgäströrelsen finns ett väl utbyggt samarbete med informationsutbyte om försumliga fastighetsägare och personer som av andra anledningar inte anses böra få förvärva hyresfastigheter.

Sammanfattningsvis har utredningen inte funnit tillräckliga skäl att föreslå att den inledande förvärvsprövningen överflyttas från kommunerna till exempelvis en central myndighet. Mot en sådan lösning talar dessutom att det troligen skulle ge upphov till ökad byråkrati med åtföljande fördröjningar och längre handläggningstider.

I Förvalta bostäder diskuterades, som en möjlig lösning på problemet, att begränsa förvärvslagens tillämplighet geografiskt. Även vissa remissinstanser var inne på en sådan begränsning. Det föreslogs bl.a. att lagen skulle kunna vara tillämplig endast i de kommuner som hade begärt att få göra en förvärvsprövning.

En geografisk begränsning skulle otvivelaktigt innebära en kraftig försvagning av lagen. I förlängningen skulle den kunna leda till att olämpliga förvärvare skulle få fritt spelrum i vissa områden. Detta

skulle bli fallet oavsett om begränsningen skedde direkt i lagen eller om varje kommun själv skulle på förhand få avgöra om den vill tillämpa lagen. En sådan begränsning är därför enligt utredningens mening oacceptabel.

#### 2.4.2.3 Rätten att påkalla hyresnämndens prövning

Det skall alltså ligga endast på kommunen att avgöra om ett förvärv skall prövas av hyresnämnden. Utredningen föreslår inte att kommunen dessförinnan skall vara skyldig att inhämta yttrande från den berörda hyresgästorganisationen.

Enligt gällande rätt är det endast en kommun som kan påkalla hyresnämndens prövning av ett förvärv. Kommunen är formellt inte skyldig att höra den berörda hyresgästorganisationen innan den beslutar om hyresnämnden skall pröva förvärvet.

Från Hyresgästernas Riksförbunds sida har framförts önskemål att även den berörda hyresgästorganisationen skall få rätt att hänskjuta ett ärende om förvärvsprövning till hyresnämnden. Man har motiverat detta med att hyresgästorganisationerna kan ha tillgång till uppgifter om en förvärvare som kommunerna inte har och att alla kommuner inte remitterar en anmälan från förvärvaren till hyresgästorganisationen. Det borde, menar man, i vart fall införas en skyldighet för kommunerna att låta hyresgästorganisationen yttra sig innan beslut fattas.

Frågan om vem som skall vara behörig att hänskjuta prövningen av ett förvärv till hyresnämnden är ytterst en fråga om vem som skall ha ansvaret för att endast som hyresvärdar lämpliga personer skall få förvärva hyresfastigheter. Det är kommunerna som har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen inom den egna kommunen. Som en naturligt led i detta ansvar bör ingå att svara också för den inledande förvärvsprövningen. Det saknas anledning att låta hyresgästorganisationerna, som från strikt synpunkt är privaträttsliga sammanslutningar, få en del i detta ansvar. Det ligger i sakens natur att kommunerna vid sin förvärvsprövning bör inhämta den kunskap som finns hos bl.a. hyresgästföreningarna och beakta de upplysningar och synpunkter som härigenom kan komma fram. Om detta inte sker, ligger det nära till hands att den lokala hyresgästföreningen kontakter kommunen och påpekar förhållandet. Utredningen utgår från att kommunen, efter ett sådant påpekande, ser över sina rutiner för handläggning av förvärvsärenden, inte minst därför att det måste ligga i kommunens eget intresse att få ett så fullständigt och allsidigt underlag för sin bedömning som möjligt.

Ytterligare en omständighet som har åberopats som skäl för att ge den berörda hyresgästorganisationen en självständig rätt att hänskjuta prövningen av ett förvärv till hyresnämnden är det i och för sig ologiska förhållandet att kommunen ensam har att avgöra om ett förvärv skall bli föremål för hyresnämndens prövning men att, så snart hyresnämndens prövning påkallats, hyresgästorganisationen får partsställning och således bl.a. rätt att överklaga hyresnämndens beslut.

I enlighet med utredningens ovan redovisade uppfattning, att ansvaret för nu aktuella frågor bör ligga hos kommunerna, torde det ligga närmare till hands att denna inkonsekvens åtgärdas på så sätt att hyresgästorganisationen i stället fräntas sin ställning som part i hyresnämnden. Några skäl att lägga fram ett sådant förslag har enligt utredningens mening dock inte framkommit.

Utredningen menar således att det alltjämt endast skall ligga på kommunen att avgöra om ett förvärv skall prövas av hyresnämnden och att det inte har framkommit tillräckliga skäl för en uttrycklig föreskrift om att kommunen alltid skall bereda den berörda hyresgästorganisationen tillfälle att yttra sig innan kommunen fattar sitt beslut.

#### 2.4.2.4 Lagens tillämpningsområde

Utredningen föreslår inte någon utvidgning eller eljest någon ändring av lagens tillämpningsområde.

Hyresgästernas Riksförbund har i skrivelser till Justitiedepartementet framfört vissa önskemål om ändringar i förvärvslagen såvitt avser dess tillämpningsområde. Förbundet har bl.a. gjort gällande att tillståndsplikt bör införas även för förvärv av andelar i ekonomisk förening, dock ej andelar i bostadsrättsföreningar eller föreningar enligt lagen om kooperativ hyresrätt, att även s.k. hyresgästbildade bostadsrättsföreningars förvärv skall vara tillståndspliktiga samt att förvärvstillstånd skall fordras även vid överlåtelse från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund.

Utredningen har inte kunnat finna att det föreligger något behov av de föreslagna utvidgningarna och anser följaktligen att de inte bör genomföras.

Förbundet har vidare föreslagit att endast sådana kommanditbolag där samtliga andelar ägs av fysiska personer skall få förvärva hyresfastigheter och att andelar i kommanditbolag som äger en hyresfastighet skall få överlätas endast till fysiska personer. Bakgrunden till detta förslag är att fastighetsplundring och liknande brottsliga förfaranden i anslutning till förvärv eller innehav av

hyresfastigheter inte sällan sker genom olika konstruktioner där kommanditbolag, ägda huvudsakligen av juridiska personer, medverkar.

Av de undersökningar som redovisas i Förvalta bostäder framgår att bland de fastighetsägare som omfattas av ansökningar om särskild förvaltning föreligger en överrepresentation av bolag; särskilt sådana kommanditbolag där ett aktiebolag ingår som bolagsman. Det får även antas att det i vissa av dessa fall ligger brottsliga förfaranden bakom de förhållanden som har föranlett ansökan. Det förefaller emellertid utredningen orimligt att generellt omöjliggöra för vissa rättssubjekt att - direkt eller indirekt - förvärva hyresfastigheter.

Förbundet har vidare hävdats att ett aktie- eller andelsförvärv bör vara tillståndspliktigt så snart bolaget äger hyresfastigheter, alltså oavsett vilket värde fastigheterna har i förhållande till den senaste fastställda balansräkningen.

Motivet till att det i lagen uppställs ett krav på att bolaget skall äga hyresfastigheter av visst värde i förhållande till värdet av annan egendom är att prövningsförfarandet skall omfatta endast sådana bolag vars huvudsakliga verksamhet utgörs av förvaltning av hyresfastigheter (bl.a. prop. 1975/76:33 s. 64 och 1982/83:153 s.16 f.).

Tidigare begränsades tillståndsplikten vid förvärv av aktier och andelar på så sätt att den gällde om det taxerade värdet av bolagets hyresfastighetsbestånd var minst tre gånger större än bolagets övriga tillgångar. Den 1 juli 1983 utvidgades lagens tillämpningsområde så att ett aktie- eller andelsförvärv var tillståndspliktigt redan när värdet av hyresfastighetsbeståndet var större än övriga tillgångar. Anledningen till utvidgningen var att minska inverkan av mindre förändringar i balansräkningen och försvåra bokföringsmässiga manipulationer i syfte att underskrida den tillståndspliktiga värdegränsen.

Förslaget till utvidgningen härrörde från departementspromemorian Ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter (Ds Ju 1982:12). I remissvaren mottogs förslaget till utvidgning i och för sig i allmänhet positivt. Viss kritik framfördes dock mot att förslaget inte innebar någon förändring av själva metoden för att avgränsa tillståndspliktiga förvärv från sådana som inte krävde förvärvstillstånd. Det påpekades att även den föreslagna regeln kunde kringgås genom olika bokföringsmässiga transaktioner.

I propositionen framhölls att dessa invändningar i och för sig var riktiga; marginella värdeförändringar eller juridiskt oantastliga förändringar av balansräkningen skulle kunna medföra att gränsen för tillståndsplikt i vissa fall underskreds. Eftersom kretsen av tillståndspliktiga förvärv vidgades väsentligt antogs dessa fall emellertid få mindre betydelse. På grund härav och då regeln i förhållande till andra

förslag som framfördes i lagstiftningsärendet ansågs enkel att tillämpa biträddes promemorieförslaget (prop. 1982/83:153 s. 17).

Utredningen gör i denna del följande bedömning. Som har nämnts ovan har prövningsförfarandet ansetts böra omfatta endast sådana bolag vars huvudsakliga verksamhet utgörs av förvaltning av hyresfastigheter. Någon närmare motivering till denna ståndpunkt har emellertid inte redovisats i förarbetena.

Ett av lagens syften är att förhindra spekulation i hyresfastigheter. För tillgodoseende av detta syfte torde det vara tillfyllest att lagen omfattar endast bolag som har som huvudsaklig verksamhet att förvalta hyresfastigheter.

Ett annat syfte är att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyreshusmarknaden eller med andra ord att skydda hyresgäster mot inkompetenta eller eljest olämpliga hyresvärdar. Det kan knappast hävdas att ett bolag är lämpligt som hyresvärd endast därför att förvaltning av hyresfastigheter utgör en mindre del av dess verksamhet. Det skulle tvärtom kunna påstås att en sådan fastighetsägare typiskt sett är mindre lämplig som hyresvärd på grund av mindre erfarenhet av och kanske också svalare intresse för fastighetsförvaltning. I enlighet härmed skulle en utvidgning av lagens tillämpningsområde som Hyresgästernas Riksförbund har föreslagit i och för sig vara motiverad.

En sådan utvidgning skulle emellertid leda till att förvärv av aktier i bolag som bedriver helt annan verksamhet än fastighetsförvaltning skulle omfattas av förvärvsprövningen. Exempelvis skulle en person kunna hindras från att förvärva aktier i ett bolag som bedriver försäljning av bilar eller som driver ett större varuhus, om bolaget äger den fastighet där rörelsen bedrivs och det där finns ett fåtal bostadslägenheter. I förlängningen skulle detta kunna försvåra för näringsidkare att äga den fastighet på vilken näringen bedrivs.

Detta skulle möjligen kunna accepteras om det visat sig finnas ett starkt behov av att även nu aktuella förvärv skulle kunna stoppas. Det har emellertid inte kommit till utredningens kännedom att så skulle vara fallet. Detta skulle kunna bero på att en näringsidkare, som bedriver en rörelse på en egen rörelsefastighet, och där några bostadslägenheter har tillkommit "på köpet", i allmänhet torde vara ganska ointresserad av att själv sköta fastighetsförvaltningen och därför ordnar med extern, professionell förvaltning.

Enligt utredningens uppfattning bör förvärvsprövningen således alltjämt endast omfatta sådana förvärv avseende bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter.

Utredningen har inte funnit någon bättre metod än den nuvarande för att avgränsa sådana förvärv som enligt vad nu anförts bör omfattas av en förvärvsprövning från dem där en förvärvsprövning inte bör

ske. Det synes inte heller finnas skäl att förändra kriteriet såvitt avser relationen mellan de olika tillgångsslagen. Den nu gällande regleringen i 9 § förvärvslagen bör således kvarstå oförändrad.

Förbundet har slutligen påtalat följande. Ett förvärv av en fastighet som är bebyggd med ett flertal lägenheter "på höjden" taxeras normalt som hyreshusenhet och omfattas därför av lagen. En fastighet som är bebyggd med exempelvis tjugo lägenheter "på längden" taxeras däremot normalt som småhusenhet (RÅ 1985 1:87). Detta får till följd att förvärv av en fastighet som är bebyggd med radhus inte omfattas av förvärvslagen vilket enligt förbundet torde vara en lagstiftningsmässig miss.

Under senare år synes det ha blivit vanligare att områden med småhus uppförs för uthyrningsändamål. Intresset av att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter gör sig naturligtvis gällande såväl beträffande hyreshus i uttryckets vanliga betydelse som beträffande småhus, som är avsedda för och regelmässigt nyttjas för uthyrning som bostäder.

Det är viktigt att man vid gränsdragningen mellan tillståndspliktiga och icke tillståndspliktiga förvärv väljer sådana kriterier att avgränsningen inte medför tillämpningssvårigheter. Den måste vara exakt och det måste gå lätt att konstatera om ett förvärv omfattas av lagen. Det är självklart att en förvärvare skall kunna få besked huruvida hans förvärv är tillståndspliktigt eller inte utan att behöva göra omfattande undersökningar, särskilt som rättsföljden vid utebliven anmälan eller vägrat tillstånd är att förvärvet blir ogiltigt. Samma synsätt måste givetvis anläggas även om man skulle ersätta ogiltighet med exempelvis kriminalisering eller någon form av sanktionsavgift.

Den nuvarande metoden att avgränsa tillståndspliktiga förvärv från icke tillståndspliktiga, nämligen att utgå från taxeringsenheten, synes uppfylla de krav på enkelhet och förutsebarhet som kan ställas. Frågan är om lagens tillämpningsområde kan utvidgas till att gälla även förvärv av vissa småhus utan att denna enkelhet och förutsebarhet går förlorad.

Att utvidga förvärvslagen till att omfatta även fast egendom som är taxerad som småhusenhet skulle visserligen uppfylla det ovan nämnda kravet på enkelhet i tillämpningen. En sådan utvidgning skulle emellertid medföra att lagen skulle komma att omfatta ett stort antal förvärv där det inte finns något behov av en tillståndsprövning. Detta framstår inte som lämpligt.

Det skulle i och för sig vara möjligt att begagna sig av typen av taxeringsenhet, småhusenhet, men att begränsa lagen till sådan egendom på vilken det finns flera än två bostadslägenheter. Detta skulle dock kräva särskild utredning om antalet bostadslägenheter på



den fasta egendomen för att klarhet skulle vinnas i frågan om ett förvärv är tillståndspliktigt eller inte vilket, enligt utredningens mening, framstår som olämpligt. Härvid kan hänvisas till vad som anfördes i prop. 1975/76:33 s. 62.

I samband med fastighetstaxeringen indelas taxeringsenheter inte bara i olika enheter, exempelvis småhusenhet eller hyreshusenhet. Varje enhet åsätts också en s.k. typkod som närmare beskriver den. Sålunda åsätts en taxeringsenhet typkod 222 om den utgörs av en småhusenhet med flera småhus, sammantaget bostäder för mer än två familjer.

Dessa typkoder används i olika sammanhang. Exempelvis skall de läggas till grund för uppgifter om upplåtelseform i det nya lägenhetsregistret.

Enligt vad som har inhämtats är uppgifterna såvitt avser typkoder dock inte fullständigt tillförlitliga. Enligt utredningens mening kan de därför, i vart fall för närvarande, inte användas för att avgränsa tillståndspliktiga förvärv från icke tillståndspliktiga.

Utredningen anser inte heller att det är lämpligt att, i enlighet med ett förslag från förbundet, utforma lagen så att den omfattar förvärv av fastighet som i 1 kap. 5 § kommunalskattelagen (1928:370) betecknas som näringsfastighet. Detta skulle nämligen medföra att bl.a. fastigheter som är taxerade som industrienhet eller jordbruksenhet skulle omfattas av tillståndskravet.

Utredningen har inte heller funnit någon annan lämplig metod att avgränsa tillståndspliktiga förvärv från icke tillståndspliktiga än att utgå från typen av taxeringsenhet.

Vad som då återstår torde vara att pröva möjligheten att ändra definitionerna av hyreshus och småhus i fastighetstaxeringslagen på det sättet att hus som är avsedda för uthyrning taxeras som hyreshus oavsett om de är inrättade till bostad för en, två eller flera familjer. En sådan omdefinition skulle strida mot en av principerna bakom fastighetstaxeringen, nämligen att privaträttsliga åtaganden, såsom uthyrning, inte skall ha någon inverkan på hur en fastighet taxeras. Den skulle också kunna få andra, exempelvis skattemässiga, konsekvenser. Det framstår därför inte som någon framkomlig väg.

Sammanfattningsvis menar utredningen att intresset av enkelhet och klarhet beträffande vilka förvärv som omfattas av lagen, vilket ytterst är en fråga om rättssäkerhet, väger över intresset av att den skall omfatta även vissa småhus som hyrs ut. Det har inte heller kommit till utredningens kännedom att det för närvarande skulle finnas ett uttalat praktiskt behov av att lagen skall omfatta även småhus. Om det framdeles skulle visa sig finnas ett sådant behov får frågan på nytt tas under övervägande.

Utredningen menar alltså att det får godtas att förvärv av småhus vilka till sitt användningssätt är att jämställa med hyresfastigheter faller utanför lagens tillämpningsområde.

#### 2.4.2.5 Anmälningsskyldigheten

Utredningen föreslår att anmälningsskyldigheten skall åvila såväl överlåtaren som förvärvaren.

Det har vid flera tillfällen antagits att anmälningsbenägenheten är mindre god vid de indirekta förvärven. Dessa antaganden synes främst bygga på en utredning som utfördes av Stockholms kommun i slutet av 1970-talet, en utredning som presenterades i departementspromemorian Ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter (Ds Ju 1982:12) och som fick utstå viss kritik vid promemorians remissbehandling. En annan grund för antagandena synes vara det förhållandet att antalet vid hyresnämnderna prövade indirekta förvärv är avsevärt lägre än antalet prövade direkta förvärv.

Det ligger i sakens natur att det är mycket svårt att få någon egentlig klarhet i frågan; det torde nämligen endast undantagsvis bli känt att ett aktie- eller andelsförvärv har blivit ogiltigt på grund av att det inte har anmälts till kommunen.

Trots den osäkerhet som sålunda föreligger får det enligt utredningens mening antas att det finns ett behov av att försöka åstadkomma en bättre efterlevnad av anmälningsskyldigheten vid de indirekta förvärven. Detta gäller särskilt mot bakgrund av att förvärv av aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag kan användas som ett led i ekonomisk brottslighet och drabbar då hyresgästerna i de aktuella husen hårt.

En sätt att försöka förbättra efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid indirekta förvärv är, vilket också anmärktes i flera av remissvaren till Förvalta bostäder, att flytta över anmälningsskyldigheten från förvärvaren till överlåtaren. Utredningen gör i denna fråga följande överväganden.

Det kan finnas olika orsaker till att ett förvärv inte anmäls på föreskrivet sätt. En anledning kan vara att förvärvaren saknar kunskap om anmälningsskyldigheten. Det kan ifrågasättas om en överlåtare generellt sett är bättre insatt i reglerna än en förvärvare. Även om så vore fallet är det tveksamt om ett överflyttande av anmälningsskyldigheten till överlåtaren skulle få någon större effekt på anmälningsfrekvensen i de fall den underlåtna anmälan beror på bristande kunskap om förvärvslagens bestämmelser. Det får nämligen anses naturligt att, i samband med en överlåtelse mellan seriösa parter,

frågan om förvärvtillstånd tas upp till diskussion oavsett vilken part som har kännedom om den.

Om skälet till att en förvärvare inte anmäler ett förvärv är att han har anledning att anta att det inte skulle godkännas vid en prövning, kan överflyttande av anmälningsskyldigheten till överlåtaren i många fall vara ett effektivt sätt att få till stånd en anmälan. De allra flesta överlåtare torde ha ett intresse av att anmälan sker, eftersom förvärvet eljest blir ogiltigt och han kan tvingas att låta förvärvet återgå och betala tillbaka köpeskillingen.

Om överlåtaren får en möjlighet eller en skyldighet att anmäla förvärvet, kan det vidare tänkas verka avhållande på sådana förvärvare som inte har för avsikt att låta förvärvet bli underkastat förvärvslagens tillståndsprövning.

Det får dock antas att det förekommer överlåtelse där det för såväl överlåtaren som förvärvaren är utan betydelse om förvärvet blir giltigt eller ej. Vad som främst avses är sådana överlåtelse som utgör ett led i transaktioner av brottslig natur. I sådana fall torde ett överflyttande av anmälningsskyldigheten till överlåtaren knappast vara ett effektivt medel för att få till stånd en bättre efterlevnad av de aktuella bestämmelserna. Beträffande åtgärder mot rent kriminella förfaranden återkommer utredningen längre fram.

Det finns anledning att överväga om en ytterligare förbättring skulle kunna vara att anmälningsskyldigheten läggs på både överlåtaren och förvärvaren. Det får nämligen anses vara ett rimligt antagande att, om både överlåtare och förvärvare åläggs en sådan skyldighet, förutsättningarna för att en anmälan skall ske är större. Den praktiska innebörden skulle bli att den frist inom vilken kommunen har att påkalla hyresnämndens prövning av ett förvärv inleds när en anmälan inkommer från antingen överlåtaren eller förvärvaren.

Att lägga anmälningsskyldigheten på både överlåtaren och förvärvaren torde knappast medföra någon ökad belastning för parterna jämfört med vad som gäller i dag. Tvärtom skulle detta även för parterna kunna innebära en förbättring. Om endast en av överlåtaren eller förvärvaren är skyldig att anmäla förvärvet kan denne underlåta att anmäla för att i ett senare skede, efter en värdestegring eller värdeminskning, påkalla förvärvets återgång. En sådan spekulation skulle försvåras om båda åläggs anmälningsskyldighet. Det skulle alltså innebära en ökad säkerhet för såväl överlåtare som förvärvare om båda kunde anmäla förvärvet.

Däremot kan det inte anses vara en lämplig ordning att låta förvärvare och överlåtare ha en skyldighet att gemensamt göra en anmälan. Detta skulle kunna få till följd att en seriös överlåtare förhindras att anmäla därför att förvärvaren inte medverkar. Motsatt situation skulle också kunna förekomma.

Utredningen föreslår alltså att såväl överlåtaren som förvärvaren skall åläggas en skyldighet att anmäla förvärvet till kommunen.

Det synes i och för sig inte föreligga något behov av att förbättra efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid de direkta fastighetsförvärven. Med hänsyn till att de ovan redovisade positiva effekterna av att även överlåtaren kan göra en anmälan torde uppkomma även vid direkta fastighetsförvärv, föreslår utredningen att den nu föreslagna anmälningsskyldigheten för överlåtaren skall gälla vid både direkta och indirekta förvärv.

#### 2.4.2.6 Andra åtgärder för att öka efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid aktie- och andelsförvärv

Utredningen föreslår inte några särskilda åtgärder i syfte att öka efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid aktie- och andelsförvärv.

Det får antas att ett överflyttande av anmälningsskyldigheten inte ensamt är tillräckligt för att komma till rätta med problemet med den bristande efterlevnaden.

Vid direkta förvärv av fastigheter torde förvärvaren i allmänhet ha ett eget intresse av att anmäla sitt förvärv i enlighet med bestämmelserna i förvärvslagen. Utan tillståndsprövning kan förvärvaren nämligen inte få lagfart på fastigheten vilket får till följd att möjligheterna att disponera över fastigheten beskärs väsentligt. Det torde vara en allmän uppfattning att efterlevnaden av anmälningsskyldigheten vid direkta förvärv är god, vilket tillskrivs förvärvsprövningens betydelse för lagfarten. Utredningen har därför sökt finna ett motsvarande incitament till anmälan vid indirekta förvärv som lagfarten utgör vid de direkta förvärven.

En naturlig utgångspunkt vid dessa överväganden är att utnyttja de register över handelsbolag och aktiebolag som förs av Patent- och registreringsverket, PRV, handelsregistret och aktiebolagsregistret. Nedan kommer att beskrivas några olika huvudmodeller som utredningen har övervägt.

##### *Villkorsmodellen*

Denna modell, som företer de största likheterna med lagfartsprövningen vid direkta förvärv, bygger på ett antagande att ändringar i styrelsen i ett fåmansaktiebolag eller ändringar i kretsen av bolagsmän i ett handelsbolag i stor utsträckning torde ha sin grund i ändrade ägarförhållanden i bolaget.

Modellen innebär i korthet att det beträffande sådana fastighetsbolag som omfattas av förvärvslagen skall vara ett villkor för registrering av ovan angivna förändringar att sökanden kan visa antingen att förvärvslagen inte är tillämplig eller att kraven i den har uppfyllts genom att anmälan om förvärvet har skett till kommunen.

Den angivna ordningen har den stora fördelen att det ges ett automatiskt verkande incitament för en förvärvare att anmäla en tillståndspliktig överlåtelse. Den har emellertid också vissa nackdelar av såväl principiell som praktisk art.

Den främsta principiella invändningen är att en registrering i aktiebolags- eller handelsregistret inte har någon självständig verkan. Giltigheten av utseendet av en person till styrelseledamot, bolagsman eller firmatecknare är - med nuvarande regler - inte beroende av att förhållandet registreras.

Även om de principiella hindren skulle gå att övervinna kvarstår svårigheter av praktisk natur. Den största torde vara att hos PRV sälla ut de bolag som det angivna villkoret skall gälla för; att låta villkoret gälla för alla bolag och lägga bevisbördan på den som anmäler en förändring för att förvärvslagen inte är tillämplig är inte praktiskt genomförbart.

En sådan utsällning av bolag kräver att det på ett enkelt sätt kan konstateras att det aktuella bolaget är ett fastighetsförvaltande bolag i förvärvslagens mening. Detta kräver i sin tur antingen att uppgifter ur ingivna årsredovisningar är lätt tillgängliga för PRV för en kontroll av om bolaget äger fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet till ett visst värde i förhållande till bolagets övriga tillgångar eller att villkoret kopplas till den verksamhetsbeskrivning som finns angiven i bolagsordningen.

För närvarande medger PRV:s rutiner inte att det vid granskningen av en ändringsanmälan rutinmässigt görs kontroller av bolagets årsredovisning. Att koppla ett nu aktuellt villkor till bolagets verksamhetsbeskrivning möter också vissa problem, inte minst därför att cirka 80 procent av alla aktiebolag i sin bolagsordning har angivet att dess verksamhet består i att äga och förvalta fast egendom. Här bör för tydlighetens skull tilläggas att flertalet av dessa bolag har en annan verksamhet som sin huvudsakliga. Att det i så många bolagsordningar finns angivet att bolaget skall äga och förvalta fast egendom beror på att bolaget då, utan att ändra sin bolagsordning, kan förvärva, inneha och förvalta den fastighet som verksamheten drivs på.

Även om det skulle vara möjligt att finna ett sätt att skilja ut de bolag där överlåtelse av andelar och aktier kräver förvärvstillstånd, återstår frågan hur en anmälare skall styrka sitt påstående att det inte har skett en överlåtelse.

Sammanfattningsvis menar utredningen att villkorsmodellen såväl av principiella som av praktiska skäl inte bör genomföras.

#### *Aviserings- eller bevakningsmodellen*

En annan modell är att PRV åläggs att avisera den berörda kommunen om anmälda förändringar i styrelse- eller bolagsmannakretsen. En sådan avisering skulle kunna ersätta eller komplettera den anmälan till kommunen som förvärvaren enligt gällande rätt skall göra. Alternativt skulle kommunen efter en sådan avisering förelägga styrelseledamöterna eller bolagsmännen att ange huruvida ett tillståndspliktigt förvärv har skett.

En variant av denna modell är att låta kommunerna själva avgöra vilka bolag som kan vara intressanta att få underrättelser om och från PRV beställa bevakning av dessa.

Även denna modell har den svagheten att det är svårt att på ett någorlunda tillförlitligt sätt urskilja de bolag som omfattas av förvärvslagen beträffande vilka avisering eller bevakning alltså skall ske och att hålla detta urval aktuellt. Därtill kommer att den skulle ge upphov till kostnader och troligtvis ett inte oväsentligt merarbete för kommunerna. Inte heller denna modell torde vara genomförbar.

#### *Ägarregistermodellen*

En annan möjlighet är att, inom ramen för handelsregistret och aktiebolagsregistret, upprätta ett helt nytt register - ett ägarregister endast för fastighetsbolag. Att utforma ett system som bygger på ett ägarregister och som garanterar att alla tillståndspliktiga förvärv blir föremål för kommunens prövning torde i realiteten knappast vara genomförbart. Därtill kommer att inrättande av nya register troligen skulle medföra omfattande administration och höga kostnader.

Mot inrättande av ett sådant ägarregister kan vidare resas invändningar av mera principiellt slag. Det är enligt utredningens uppfattning tveksamt om man bör införa en ordning som innebär registrering av innehav eller förvärv av aktier eller andelar endast i vissa bolag. Att föreslå ett generellt ägarregister kräver att man ser över behovet av sådan registrering inom associationsrätten i allmänhet. En sådan översyn omfattas inte av utredningens uppdrag. Här kan dock nämnas att regeringen i juni 1996 har tillkallat en särskild utredare med uppdrag bl.a. att överväga införandet av ett ägarregister för fåmansbolag, Utredningen om åtgärder mot vissa bulvanförhållanden m.m. (Ju 1996:6).

### *Beslutsmodellen*

Den modell, som har bedömts ha störst förutsättningar att fungera, har kallats beslutsmodellen. Den innebär att kommunerna, hyresnämnderna och Svea hovrätt skall åläggas att underrätta PRV om beslut i förvärvsärenden för registrering i aktiebolags- respektive handelsregistret.

Av 18 kap. 2 § aktiebolagslagen följer att uppgifter som införs i aktiebolagsregistret, med undantag av vissa uppgifter i anslutning till konkurs eller offentligt ackord, skall kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Sålunda införda och kungjorda uppgifter skall i enlighet med bestämmelserna i 18 kap. 3 § samma lag anses ha kommit till tredje mans kännedom.

För handelsbolagens del finns i huvudsak liknande bestämmelser i 18 och 19 §§ handelsregisterlagen (1974:157).

De beslut som enligt den nu skissade modellen skall registreras är kommunens beslut att inte påkalla förvärvsprövning, kommunens beslut att påkalla förvärvsprövning, samt hyresnämndens och Svea hovrätts beslut i ärenden om förvärvstillstånd. Hyresnämndens beslut skall dock endast registreras om det vinner laga kraft. Beslut som har tagits in i bolagsregistren skall redovisas i de registerutdrag som PRV tillhandahåller.

En sådan ordning torde, enligt utredningens uppfattning, först och främst få konsekvenser för möjligheterna att sälja vidare aktierna eller andelarna.

Om en person förvärvar tillståndspliktiga aktier eller andelar utan att söka eller erhålla förvärvstillstånd blir detta förvärv ogiltigt. Denna ogiltighet torde inte kunna läkas i efterhand och frågan huruvida det föreligger ett giltigt fång skall också beaktas ex officio i förvärvsärendet (RBD 1994:9).

För aktier gäller emellertid att det är möjligt att göra ett godtrosförvärv. Detta medför att en förvärvare av aktier vars eget förvärv är ogiltigt kan sälja vidare aktierna till en godtroende förvärvare mot vilken den tidigare ogiltigheten inte kan göras gällande.

Man kan utgå från att den som avser att förvärva aktier eller andelar i ett fastighetsbolag som omfattas av förvärvslagets bestämmelser gör vissa kontroller av bolaget. Ett naturligt led i dessa kontroller bör vara att undersöka vilka uppgifter som finns i bolagsregistret.

Om beslut i förvärvsärenden tas in i registren kan en presumtiv förvärvare kontrollera vilka uppgifter som finns beträffande de aktuella aktierna eller andelarna. Om det finns ett beslut att en kommun inte har påkallat förvärvsprövning eller att hyresnämnden eller Svea hovrätt har meddelat tillstånd till ett förvärv kan den tilltänkte

förvärvaren lätt kontrollera med kommunen, hyresnämnden eller Svea hovrätt om beslutet gäller hans fångesman. Om så är fallet bör den presumtive förvärvaren kunna utgå från att det inte finns några risker för att hans eget förvärv kan bli ogiltigt på grund av att hans fångesmans förvärv har blivit ogiltigt enligt förvärvslagens bestämmelser. Om så ej är fallet, eller om det finns "negativa beslut" - beslut som innebär att hyresnämndsprövning har påkallats utan att det finns uppgift om sådan prövning eller att förvärvstillstånd har vägrats, får förvärvaren anledning att närmare undersöka giltigheten av hans fångesmans förvärv.

En annan effekt som registrering i aktiebolagsregistret skulle få är att möjligheten att göra godtrosvärv av aktier i praktiken blir obefintlig. En förvärvare torde nämligen svårligen med framgång kunna hävda att han inte haft kännedom om ett registrerat förhållande.

Ytterligare en effekt av att beslut i förvärvsärenden registreras i bolagsregistren är den s.k. affärskontrolleffekten.

Regeringen har antagit en strategi för åtgärder mot den ekonomiska brottsligheten (skr. 1994/95:217). I denna strategi ingår att det skall läggas ett större ansvar på näringslivet då det gäller att skydda sig mot eller annars förebygga ekonomisk brottslighet. Som en följd härav har PRV nyligen utformat ett system för s.k. affärskontroll genom att utarbeta ett nytt bevis, företagsbevis.

Företagsbeviset, som är ett utdrag ur aktiebolagsregistret, kan beställas av envar mot en avgift och innehåller fler uppgifter än som finns i registreringsbevis för aktiebolag. Exempelvis skall i ett företagsbevis antecknas uppgifter om antalet styrelseförändringar eller revisorsförändringar under det senaste året, huruvida bolaget har uppfyllt sin skyldighet att inge årsredovisning till PRV samt om bolaget är likvidationsförelagt. Beviset är avsett att ge bättre och fylligare information till den som överväger att inleda affärsmässiga kontakter med ett bolag. Det är tänkt att företagsbeviset på sikt skall utökas med ytterligare uppgifter såsom betalningsanmärkningar, skatteskulder m.m.

Uppgifter i registreringsbevis eller företagsbevis avseende beslut enligt förvärvslagen kan antingen ge en indikation på att bolaget fullgör de förpliktelser som åvilar det i detta avseende eller vara en signal om att förhållandena i bolaget kan vara sådana att det finns anledning att närmare undersöka dem.

Det får antas att uppgifter i registrerings- eller företagsbevis som indicerar tveksamheter avseende förvärvstillstånd kan resultera i exempelvis svårigheter för det aktuella bolaget att genomföra större affärer eller att få krediter. Uppgifterna skulle alltså få en negativ affärskontrolleffekt.



Uppgifter som ger vid handen att bolagets delägare beviljats förvärvstillstånd eller att prövning inte har påkallats av förvärv efter anmälan till kommunen skulle å andra sidan ge vid handen att delägarna, och således även bolaget, är seriösa fastighetsförvaltare utan spekulations syfte. Uppgifterna skulle alltså även få en positiv affärskontrolleffekt.

För att uppgifter som inte längre är relevanta skall kunna gallras ut krävs att vissa principer för utgallringen fastställs. Beträffande dessa kan följande sägas. Ett beslut bör kvarstå så länge det är aktuellt. Detta betyder att uppgift om ett giltigt förvärv och eventuella därefter registrerade uppgifter om därefter gjorda ogiltiga förvärv skall stå kvar till dess ett beslut om ett nytt giltigt förvärv avseende samma andelar eller aktier registreras. Detta innebär att ett beslut av en kommun att inte påkalla hyresnämndens prövning bör kvarstå till dess underrättelse inkommer om ett nytt kommunbeslut avseende samma aktier eller andelar. Ett beslut av en kommun att påkalla sådan prövning bör kvarstå till dess hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut angående prövning av samma förvärv inkommer. Om beslutet innebär att tillstånd till förvärvet ges, bör alla äldre beslut avseende samma aktier gallras ut. Om beslutet innebär att tillstånd vägras, bör detta beslut kvarstå tills det inkommer ett beslut avseende samma aktier eller andelar som innebär att ett nytt giltigt förvärv ha skett.

Den nu redovisade modellen torde enligt utredningens bedömning öka efterlevnaden av anmälningsskyldigheten; det skulle ligga i en förvärvares intresse att uppgifter om hans giltiga förvärv införs i aktiebolags- eller handelsregistret.

Det får emellertid antas att inte heller denna modell skulle innebära att alla förvärv anmäls. Framför allt gäller beträffande sådana förvärv som utgör ett led i ekonomisk brottslighet att uppgifter i registreringsbevis är av mindre betydelse. Personer som sysslar med ekonomisk brottslighet handlar ofta med affärspartner som saknar intresse av att bolaget eller dess delägare fullgör sina lagliga skyldigheter. För en förvärvare vars avsikt med förvärvet är att plundra bolaget på dess tillgångar torde det också vara av mycket ringa intresse om hans möjligheter att vidare sälja bolaget till en seriös förvärvare försvåras.

Denna fråga, hur effektiv den nu presenterade modellen kan förväntas vara, är av stor vikt. Modellen har nämligen även vissa nackdelar. För att dessa nackdelar skall kunna godtas får det krävas att fördelarna, dvs. i huvudsak modellens effektivitet, är så stora att de uppväger nackdelarna. Utredningen kommer därför att presentera även de väsentligaste problemen eller svagheter med beslutsmodellen.

■ Ett problem är hur man kan åstadkomma att uppgifterna i registren är korrekta och aktuella. Detta hänger i sin tur samman med vilka uppgifter som skall registreras och säkerheten hos dessa.

■ Beträffande såväl aktier som andelar bör den beslutande instansen samt beslutsdatum registreras. Vidare bör förvärvsdatum och den förvärvade egendomen registreras.

■ För aktier innebär detta att aktiernas nummer skall anges. Enligt utredningens mening är det däremot inte lämpligt att identifiering även sker med hjälp av överlåtarens och förvärvarens identitet. Detta skulle nämligen i praktiken innebära att det upprättades ett aktieägarregister, vilket enligt vad som tidigare anförts, inte bör ske.

■ En identifikation som hänför sig till aktienummer torde i sig vara säker. Senare uppgifter som avser samma aktier kan enkelt gallras ut om de enligt principerna för utgallring bedöms inte längre vara aktuella. Problem kan möjligen uppstå om aktiernas identitet förändras genom exempelvis emission.

■ För andelar i handelsbolag finns inte någon mot aktienummer svarande identifikationsmöjlighet. Egendomen måste därför identifieras genom att överlåtaren och förvärvaren anges.

■ En identifikation som hänför sig till överlåtaren och förvärvaren är emellertid inte helt säker. Om en person överläter eller förvärvar andelar i ett handelsbolag i olika omgångar och med samma antal andelar per omgång, är det stor risk att "fel" beslut gallras ut och att de uppgifter som kvarstår ger en oriktig eller i vart fall vilseledande bild av förhållandena.

■ Detta är enligt utredningens mening inte godtagbart. Det gäller såväl om uppgifterna eller avsaknaden av uppgifterna ger en positiv eller negativ bild av bolaget. Systemet är ju nämligen avsett att ha såväl positiv som negativ affärskontrolleffekt.

■ När det gäller registrering av uppgifter om överlåtelser av aktier torde identifikationsproblematiken inte vara särskilt framträdande. För andelar i handelsbolag ser utredningen däremot ingen möjlighet att åstadkomma en garanti för att andelarna skall kunna identifieras på ett så säkert sätt som bör krävas. För att systemet skall vara effektivt bör det emellertid omfatta såväl aktie- som andelsöverlåtelser.

■ Ett generellt problem, som gäller för såväl aktie- som andelsöverlåtelse, hänger samman med att förvärv i ett bolag kan vara tillståndspliktigt vid en tid men inte tillståndspliktigt vid en annan. Systemet kan alltså medföra att det i registren finns uppgifter som är inaktuella på det sättet att bolaget inte längre sysslar med fastighetsförvaltning i den omfattning som krävs för att förvärv av aktier eller andelar i bolaget skall vara tillståndspliktiga. Inte heller detta är godtagbart.

Nu angivna förhållanden kräver en möjlighet att på ett någorlunda enkelt sätt få korrigerat uppgifter som är felaktiga eller eljest vilseledande. Möjligen bör det också ske en automatisk utgallring av uppgifter efter viss tid. En automatisk utgallring har dock den nackdelen att den minskar systemets effektivitet.

Det är uppenbart att det krävs omfattande administration för att på ett godtagbart sätt komma till rätta med de ovan redovisade problemen. Detta innebär i sin tur att systemet kan befaras dra avsevärda kostnader. Dessa kostnader får antingen bäras av dem som begagnar sig av PRV:s service genom att rekvirera bevis av olika slag eller av förvärvarna.

Det är tveksamt om det är lämpligt att lägga kostnaderna på beställarna av bevisen. Detta skulle innebära att kostnaderna får slås ut på alla beställare av bevis, således inte endast på dem som vill ha uppgifter om bolag där nu aktuella förvärv kan tänkas ha skett. Det skulle även, vilket möjligen är väsentligare, strida mot principerna bakom prissättningen av bevisen.

Om man lägger kostnaderna för registrering på förvärvaren finns det en risk för att detta skulle få rakt motsatt effekt än den önskade; en registreringsavgift skulle kunna verka avhållande på anmälningsbenägenheten.

Utredningen kan således konstatera att nackdelarna med den s.k. beslutsmodellen är betydande. Modellen skulle trots dessa kunna godtas om den kunde antas bli så effektiv att alla förvärv skulle anmälas vilket i förlängningen skulle kunna få effekt på sådan brottslig verksamhet som sker i anslutning till fastighetsförvärv eller fastighetsinnehav. Dessvärre bedömer utredningen att så inte skulle bli fallet. Risken är uppenbar att systemet får liten eller ingen effekt för dem som man främst vill komma åt, nämligen de olämpliga och särskilt då de rent kriminella fastighetsförvärvarna och att det i stället drabbar det stora flertalet seriösa förvärvarna.

Vid en avvägning av fördelarna och nackdelarna är det alltså utredningens bedömning att nackdelarna överväger. Inte heller den nu redovisade modellen bör alltså införas. Till utredningens ståndpunkt bidrar även det förhållandet att det för närvarande övervägs att införa ett ägarregister för fåmansbolag av Utredningen om åtgärder mot vissa bulvanförhållanden m.m. (Ju 1996:06). Om ett sådant register införs torde det finnas goda förutsättningar för att i anslutning härtill komma till rätta med brister i efterlevnaden av den anmälningskyldighet som föreskrivs i förvärvslagen.

#### 2.4.2.7 Alternativ till ogiltighet

Utredningen föreslår att sanktionen i förvärvslagen - ogiltighet - alltså skall bestå. Utredningen föreslår inte någon förändring av denna sanktion.

I Förvalta bostäder anförs att sanktionen när förvärvslagstiftningens tillståndskrav m.m. åsidosätts - att förvärvet blir ogiltigt - inte är verkningsfull. Utredningen vill inte helt instämma i denna slutsats. Även om det knappast är möjligt att belägga påståendet, får det antas att ogiltighetssanktionen har en inte obetydlig preventiv effekt och att den har förhindrat ett antal icke önskade förvärvare från att komma in på marknaden.

Ogiltighet som sanktion har vidare den fördelen att den "drabbar" både överlåtare och förvärvare. Även om risken för ogiltighet inte alltid avhåller en olämplig förvärvare från att förvärva en fastighet eller att anmäla ett förvärv, verkar den som incitament för överlåtaren att vara omsorgsfull i sitt val av förvärvare.

En annan fördel är att ogiltighet inträder automatiskt om anmälan inte görs eller prövning inte påkallas inom föreskriven tid eller om förvärvstillstånd inte lämnas. Att ogiltighet inte förutsätter särskilt beslut därom har uppenbara fördelar ur administrativ och statsfinansiell synvinkel eftersom det inte krävs någon särskild kontrollverksamhet för att sanktionen skall inträda. Det innebär också att alla förvärv behandlas lika.

Som redovisats i avsnitt 2.1.1.6 gäller att om ett förvärv av en fastighet, andelar eller aktier är ogiltigt på grund av bestämmelserna i förvärvslagen blir även senare förvärv ogiltiga. Möjligheten att göra godtrosförvärv av aktier kan sägas utgöra ett praktiskt viktigt undantag från denna regel. Denna möjlighet anses inte föreligga vid förvärv av andelar i handelsbolag. Mot bakgrund av den prövning som sker i samband med anökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt torde marknaden för en försäljning av en fastighet som förvärvats av någon som inte följt bestämmelserna i förvärvslagen vara mycket begränsad.

Sammanfattningsvis kan sägas att ogiltighet som sanktion redan i dag är effektiv vid direkta överlåtelser av fastigheter. Däremot är det mera osäkert hur effektiv den är vid överlåtelser av aktier och andelar. Det får dock antas att risken för inträdande av ogiltighet har en inte obetydlig handlingsdirigerande effekt även vid de indirekta förvärven.

Ogiltigheten som sanktion har emellertid också vissa nackdelar. I de fall ogiltighet inträder så kan detta ge upphov till ett flertal problem. Således har ofta så lång tid förflutit från förvärvet att en avräkning parterna emellan blir mycket komplicerad. I de fall förvärvaren har

tillträtt fastigheten eller det är fråga om förvärv av aktier eller andelar är det ofta tveksamt om en rimlig avräkning över huvud taget går att genomföra. Även hyresgäster kan drabbas av att ett förvärv inte blir bestående. Exempelvis kan tveksamhet uppstå om vem som har rätt att uppbära hyran.

En annan nackdel med ogiltigheten som sanktion är att den i vissa situationer kan utnyttjas av en förvärvare som i efterhand inte önskar fullfölja sitt förvärv.

Den första frågan är om det finns en bättre sanktion än ogiltighet.

Som ovan nämnts diskuterades i betänkandet Förvalta bostäder att ersätta sanktionen ogiltighet med kriminalisering eller med en kännbar ekonomisk sanktion. Man anförde att sådana påföljder måste rikta sig mot den som begår överträdelsen och att frågan, hur verkningfulla påföljderna blir, är beroende av möjligheterna att upptäcka och spåra gärningsmannen.

Enligt utredningens uppfattning torde dessa vara begränsade. Kriminalisering eller ekonomisk påföljd är vidare knappast något alternativ till ogiltighet när ett förvärv har anmälts, prövats och förvärvstillstånd har vägrats. Det skulle snarast verka återhållande på anmälningsbenägenheten.

Det har ifrågasatts om en lämpligare sanktion skulle kunna vara att en skyldighet att avyttra fastigheten, aktierna eller andelarna inträder.

En sådan ordning synes emellertid innebära en kraftig försvagning av lagen, främst därför att "påföljden" inte berör överlåtaren. Denne skulle då inte ha något intresse av att undersöka om en förvärvare kan tänkas vara en person som kan accepteras som fastighetsägare, en undersökning som enligt utredningen får anses som den väsentligaste.

Införande av en skyldighet för förvärvaren att avyttra egendomen väcker vidare vissa frågor av mera praktisk natur. En sådan fråga är inom vilken tid avyttringsskyldigheten skall vara fullgjord. En naturlig utgångspunkt är att fristen inte bör vara alltför lång. Med längre tid riskerar man att den oseriöse förvärvaren åstadkommer vanskötsel av fastigheten eller, om det är fråga om aktie- eller andelsöverlåtelse, plundrar bolaget. Å andra sidan kan hävdas att en förvärvare för vilken avyttringsskyldighet inträder kan göra stora förluster om han tvingas sälja egendomen inom en kortare tid. Om förvärvet avser aktier eller andelar torde vidare antalet presumtiva köpare till egendomen vara begränsade eftersom det i allmänhet är fråga om fåmansbolag. En följd av att införa avyttringsskyldighet kan således bli att övriga delägare utnyttjar förvärvarens trångmål.

Utredningen kan alltså inte se något alternativ till ogiltigheten som sanktion. Vad som återstår är att undersöka om det finns något sätt att förbättra de positiva och lindra de negativa verkningarna av sanktionen.

Svenska Bankföreningen anförde i sitt remissyttrande över betänkan- det Förvalta bostäder, att det borde övervägas om lagen inte kunde ändras på så sätt att ett senare förvärv skulle kunna bli giltigt även om ett tidigare förvärv var ogiltigt. Detta skulle, menade man, minska problemen med ogiltiga förvärv.

Enligt utredningens uppfattning är en sådan ordning dock inte lämplig. Den handlingsdirigerande effekten av sanktionen skulle då bli betydligt svagare. För en förvärvare med spekulationssyfte skulle det inte spela någon roll att hans eget förvärv blev ogiltigt om han kunde avvyttra fastigheten "ograverad av ogiltighet".

Hyresgästernas Riksförbund har föreslagit en ordning med förhands- prövning och anført att man därigenom skulle undgå de olägenheter som kan uppstå när ett förvärv i efterhand blir ogiltigt.

Enligt utredningens uppfattning kan en förhandsprövning vara ett alternativ till dagens förvärvsprövning endast under förutsättning att underlaget för prövningen inte är sämre än vid förvärvsprövningen. Samtliga de faktorer som nu beaktas måste alltså kunna beaktas även om prövningen sker innan bundenhet har uppstått mellan parterna. Detta kräver i sin tur att kommunen och, i de fall hyresnämndens prövning påkallas, hyresnämnden får uppgifter inte bara om den tilltänkte förvärvarens identitet, tidigare fastighetsinnehav m.m. För att kunna göra en bedömning av förvärvarens möjligheter att förvalta fastigheten är de närmare förvärvsvillkoren ofta av betydelse. Vid prövningen av ett köp är exempelvis uppgifter om köpeskillingen och finansieringsvillkoren nödvändiga. I många fall skulle en prövning därför inte kunna ske förrän i princip samtliga villkor mellan överlåtare och förvärvare var fastlagda. Det är i dessa fall svårt att se några större vinster med en förhandsprövning. Därtill kommer att en förhandsprövning måste förutsätta att villkoren mellan parterna inte ändras från tidpunkten för prövningen fram till dess att bundenhet uppstår; eljest skulle en ny anmälan erfordras. Gränsdragningsproblem skulle kunna uppstå när villkoren för ett förvärv ändras i mindre mån; är det fråga om samma förvärv som det som har prövats? Sammanta- get anser utredningen att fördelarna av en prövning på förhand inte överväger nackdelarna med en sådan.

I departementspromemorian Ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter (Ds Ju 1982:12) föreslogs att ogiltighet inte skulle inträda automatiskt utan förutsätta särskilt beslut. Förslaget torde böra ses mot bakgrund av det i nämnda promemoria framlagda förslaget om att införa en sanktionsavgift vid underlåtenhet att anmäla ett förvärv. Som har nämnts ovan är en av fördelarna med ogiltigheten som sanktion just att den inträder automatiskt. Utredningen kan alltså inte ställa sig bakom ett förslag om att ogiltighet skall förutsätta särskilt beslut.

Problemen med att ett förvärd blir ogiltigt synes i stor utsträckning hänga samman med att ogiltigheten kan komma att inträda först lång tid efter förvärdet. Utredningen kommer i följande avsnitt att redovisa sina synpunkter huruvida det är möjligt att korta ned den tid som löper från förvärdet till dess att frågan om förvärdstillstånd är slutligen avgjord.

#### 2.4.2.8 Tidsaspekten

Utredningen föreslår inte någon ändring av de tidsfrister som gäller enligt förvärdslagen. Utredningen föreslår att förvärdstillstånd inte får vägras om ansökan har medgetts av kommunen och hyresgästorganisationen.

En av de brister i förvärdslagen som har påtalats för utredningen gäller den tidsutdräkt som förvärdsprövningen kan medföra. I vissa fall har tillståndsprövsprocesser dragit så långt ut på tiden att det uppstått osäkerhet om affärsuppgörelserns giltighet.

Det är flera tidsfrister som kan påverka handläggningstiden för ett ärende enligt förvärdslagen. Den första är den tremånadersfrist inom vilken en förvärdare skall anmäla förvärdet till kommunen. Huruvida anmälan görs omedelbart efter förvärdet eller först mot slutet av denna frist avgörs i dag av förvärdaren själv. Det synes därför inte finnas något skäl att korta ned denna frist med hänsyn till förvärdaren. Med införandet av en skyldighet, i praktiken egentligen en rätt, jämväl för överlåtaren att anmäla förvärdet saknas även behov av att, med hänsyn till överlåtaren, korta ned den inledande fristen.

Det kan tvärtom befaras att ett nedkortande av fristen i praktiken skulle leda till en totalt sett längre handläggningstid för det fall en förvärdare behöver tid för att komplettera anmälan med utredning om exempelvis sin förvärdsförmåga. I dag kan viss sådan utredning utföras efter förvärdet men innan förvärdet anmäls. Om den inledande fristen kortas ned får huvuddelen av utredningen utföras efter anmälan och således inom den frist som kommunen har till sitt förfogande. Om utredningen inte kan presenteras inom den tiden kan det leda till att kommunen för säkerhets skull men - som det senare visar sig - i onödan hänskjuter ärendet till hyresnämnden.

Den andra fristen är den tid inom vilken kommunen måste påkalla hyresnämndens prövning - tre månader från det att anmälan mottogs. Såvitt framgår av de uppgifter som redovisas i Förvalta bostäder, tar kommunens inledande förvärdsprövning från någon eller några veckor upp till några månader i anspråk och handläggningstiden kan inte förkortas i någon större utsträckning (SOU 1994:23 s. 70).

■ Ett förvärv som omfattas av förvärvslagen skall i de flesta fall också prövas enligt förköpslagen. Motsvarande frist i sistnämnda lag är också tre månader (5 § fjärde stycket förköpslagen). Handläggningen av förköpsfrågan och förvärvsprövningen torde i allmänhet samordnas i kommunerna. En ansökan om förvärvstillstånd får vidare inte prövas eller på grund av ansökan slutligen avskrivas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum (16 b § fjärde stycket nämndlagen).

Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden synes det inte lämpligt att förkorta den tid kommunen har till sitt förfogande. Det kan tilläggas att förvärvaren i många fall torde kunna påverka kommunens handläggningstid genom att tillse att de handlingar och uppgifter som behövs finns till hands redan från början eller att begärda kompletteringar inges snarast möjligt.

■ Den tredje fristen är den tid inom vilken en förvärvare skall ansöka om förvärvstillstånd hos hyresnämnden om kommunen har beslutat att påkalla nämndens prövning. Denna frist, en månad, är redan i dag så kort att det inte går att ytterligare förkorta den. I likhet med den frist inom vilken en förvärvare skall anmäla förvärvet till kommunen, beror det på förvärvaren om ansökan görs i början eller mot slutet av enmånadsfristen. Inte heller beträffande denna frist finns det därför skäl att föreslå någon ändring.

Vad som återstår är således att försöka förkorta handläggningstiden vid hyresnämnderna. Det är inledningsvis uppenbart att det inte går att räkna med att hyresnämnderna tillförs ytterligare resurser för detta ändamål. Vad som återstår för utredningen att föreslå är alltså sådana ändringar som kan få till följd att prövningen i ett eller annat avseende görs mindre resurskrävande.

Utredningen har uppmärksammat på att det inte sällan förekommer att såväl kommunen som hyresgästorganisationen, ofta sedan utredningen om en förvärvare har kompletterats i hyresnämnden, inte längre motsätter sig att förvärvstillstånd lämnas. I en sådan situation har hyresnämnden ändå att pröva ansökan i materiellt hänseende, låt vara att prövningen av en sådan ansökan många gånger kan ske mera summariskt. Utredningen anser att det bör införas en regel som stadgar att, om kommunen och hyresgästorganisationen medger ansökan så skall den bifallas.

Vad som kan diskuteras är om motsvarande regel bör gälla även när endast kommunen har medgett ansökan.

En hyresgästorganisation har inte någon självständig rätt att påkalla hyresnämndens prövning av ett förvärv. Som har anförts i avsnitt 2.4.2.3 ovan, anser utredningen att denna ordning skall bestå. Eftersom det formellt sett är kommunen ensam som har att avgöra om hyresnämnden skall pröva ett förvärv, kan det synas rimligt att



kommunen även med för hyresgästorganisationen bindande verkan skall kunna medge en ansökan. Anledningen till att en ansökan medges av kommunen är oftast att den utredning som föreligger först i hyresnämnden skulle ha lett till att prövning inte hade påkallats om utredningen hade varit känd för kommunen tidigare.

När en förvärvare väl har ansökt om förvärvstillstånd hos hyresnämnden är emellertid såväl kommunen som hyresgästorganisationen motparter till förvärvaren (16 b § andra stycket nämndlagen). Som redovisats tidigare föreslår utredningen inte någon ändring i detta avseende. Att hyresgästorganisationen intar ställning som förvärvarens motpart innebär att organisationen har en självständig rätt att överklaga ett beslut om förvärvstillstånd. Härav följer att hyresnämnden inte kan bifalla en ansökan endast på grund av kommunens medgivande.

Den nu föreslagna regeln kan förväntas medföra en viss, om än begränsad, lättnad av hyresnämndernas arbetsbörda och därigenom förkorta handläggningstiderna i någon utsträckning. Utredningen anser sig inte kunna föreslå några ändringar i övrigt vad gäller hyresnämndernas handläggning av tillståndsärenden.

#### 2.4.2.9 Tillgång till registeruppgifter

Utredningen lägger inte fram något förslag om rätt för en kommun att få tillgång till registeruppgifter.

Hyresgästernas Riksförbund har framfört önskemål om att kommunerna skall ges tillgång till uppgifter ur polisregister för att kunna bedöma en förvärvares allmänna lämplighet.

Enligt 4 § första stycket 4 förvärvslagen skall förvärvstillstånd vägras om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten. Kommunerna har dock inte någon rätt att inhämta belastningsuppgifter ur exempelvis polisregistret för att kontrollera om en förvärvare har gjort sig skyldig till sådan brottslig verksamhet som skulle kunna vara diskvalificerande enligt nämnda punkt. Det förhållandet att en instans, som har att bedöma huruvida en person uppfyller krav på laglydighet, inte har tillgång till belastningsuppgifter om den sökande, avviker från vad som gäller exempelvis vid tillståndsgivning enligt alkohollagen (1994:1738) och yrkestrafiklagen (1988:263).

För närvarande pågår en utredning med uppdrag att utarbeta förslag till en rättslig reglering av olika register där påföljder m.m. registreras, Registerutredningen (Ju 1995:01). Enligt direktiven (dir. 1995:38)

skall utredningsarbetet ske med utgångspunkt i de riktlinjer för registerstrukturen som anges i prop. 1994/95:144, Riktlinjer för registrering av påföljder. Detta innebär att det nuvarande av Rikspolisstyrelsen förda person- och belastningsregistret, i vilket det allmänna kriminalregistret i praktiken utgör en integrerad del, skall ersättas med ett belastningsregister och ett misstankeregister. Belastningsregistret skall innehålla uppgifter om påföljder och därmed sammanhängande beslut medan misstankeregistret skall innehålla bl.a. uppgifter om den som är skäligen misstänkt för brott. Det skall också finnas polisregister för bl.a. polisens utrednings- och spaningsarbete. I Registerutredningens uppdrag ingår bl.a. att överväga i vilken utsträckning myndigheter och enskilda skall få del av uppgifter ur de nya registren.

Vidare ingår det i uppdraget för den tidigare nämnda Utredningen om åtgärder mot vissa bulvanförhållanden m.m. att överväga om registeruppgifter om brottmålsdomar, i första hand rörande ekonomisk brottslighet, bör göras tillgängliga i samband med kreditupplysning eller på annat sätt i samband med affärskontroll.

Frågan om den framtida registerstrukturen är alltså föremål för omfattande överväganden. Utredningen anser sig på grund härav inte böra lägga fram något konkret förslag beträffande kommuners rätt att få del av uppgifter om förvärvare i nuvarande register. Utredningen vill emellertid uttrycka den uppfattningen, att det torde vara av vikt för kommunerna att få tillgång till i vart fall uppgifter om domar avseende ekonomisk brottslighet för att få ett så fullständigt underlag som möjligt för förvärvsprövningen.

#### 2.4.2.10 Smitta

Utredningen avvisar en uttrycklig regel om s.k. smitta.
---

I 4 § första stycket förvärvslagen anges i fyra punkter under vilka förutsättningar förvärvstillstånd skall vägras; om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten (punkten 1), om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa (punkten 2), om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden (punkten 3) eller om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten (punkten 4).

Hyresgästernas Riksförbund har gjort gällande att en bestämmelse bör införas som innebär att tillstånd skall kunna vägras med hänvisning till s.k. smitta beträffande samtliga fyra punkter i 4 § första stycket förvärvslagen.

Med smitta avses här det fallet när förvärvaren själv i och för sig uppfyller kraven i förvärvslagen men det inom förvärvarens familj eller bland hans samarbetspartner finns personer som inte gör det och detta förhållande verkar diskvalificerande för förvärvaren.

I rättsfallet RBD 1987:19 prövade Bostadsdomstolen om det förhållandet att en förvärvares make hade dömts för ekonomisk brottslighet och hade en skatteskuld till staten skulle inverka på bedömningen av förvärvaren enligt 4 § första stycket 4 förvärvslagen. Bostadsdomstolen anförde att lagrummet inte kan ges annan tolkning än att tillståndsprövningen skall ske med bortseende härifrån.

I några fall har, som grund för påstådd olämplighet, åberopats smitta även vid en prövning enligt andra punkter i 4 § första stycket nämnda lag. Det finns dock inte något avgörande från Bostadsdomstolen i vilket det uttalas att smitta skulle kunna vara diskvalificerande vid en prövning enligt 4 § första stycket 1 - 3 förvärvslagen.

Utredningen gör beträffande denna fråga följande överväganden. En grundläggande utgångspunkt är att förvärvslagens bestämmelser så långt som möjligt skall hindra olämpliga fastighetsägare från att komma in på hyresmarknaden och förhindra spekulation i hyresfastigheter. Mot denna bakgrund kan anföras att en bestämmelse om smitta skulle kunna göra lagen mera effektiv.

Enligt utredningens mening får lagen emellertid inte leda till att en person, som själv uppfyller kraven i förvärvslagen, hindras från att förvärva hyresfastigheter enbart därför att en honom närstående inte skulle ha fått förvärvstillstånd. Vad nu sagts talar mot en bestämmelse av det slag som förbundet har föreslagit.

Att utredningen avvisar tanken på en uttrycklig bestämmelse om smitta innebär inte att det i det enskilda fallet skulle sakna betydelse att en närstående till en förvärvare inte skulle ha fått förvärvstillstånd. Detta förhållande kan naturligtvis medföra exempelvis att det finns anledning att ifrågasätta förvärvarens förvaltningssyfte eller förvaltningsförmåga. Här kan också nämnas lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden, som är tillämplig bl. a. när en bulvan används för att kringgå bestämmelserna i förvärvslagen.

#### 2.4.2.11 Exekutiva förvärv

Det föreslås inte någon ändring av reglerna i förvärvslagen om exekutiva förvärv.

Förvärvstillstånd fordras inte när en hyresfastighet förvärvas genom inrop på exekutiv auktion (2 § 6). Egendom som har förvärvats på angivet sätt under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp, skall dock avyttras inom två år efter det att auktionen har vunnit laga kraft om inte dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen antingen fått besked från kommunen att prövning ej påkallas eller har erhållit hyresnämndens tillstånd att behålla egendomen.

Om egendomen inte avyttras inom föreskriven tid, skall förordnande meddelas om att den skall försäljas på offentlig auktion (6 § första stycket). Vid sådan offentlig auktion får egendomen säljas endast till den som fått besked av kommunen att prövning inte påkallas, erhållit förvärvstillstånd eller enligt 2 § 2, 3 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd (7 § andra stycket).

Hyresgästernas Riksförbund har påtalat att den tid som en person kan inneha en hyresfastighet som han har förvärvat genom inrop på exekutiv auktion utan förvärvsprövning, två år, är för lång och bör kortas ned.

Bestämmelsen om skyldighet att inom två år avyttra en fastighet som har förvärvats på exekutiv auktion (respittid) har funnits alltsedan förvärvslagens tillkomst. Att fristen bestämdes till just två år torde ha sin orsak i att motsvarande frist fanns såväl i den numera upphävda lagen (1916:156) om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom som i den dåvarande jordförvärvslagen (1965:290), se prop. 1975/76:33 s. 84 f. Även i den nuvarande jordförvärvslagen (1979:230) föreskrivs i 16 § en tvåårig respittid vid förvärv på exekutiv auktion.

När bestämmelserna om avyttringsskyldighet vid förvärv på exekutiv auktion infördes år 1951 i lagen (1948:329) om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, jordförvärvslagens föregångare, anförde Lagrådet att det kunde ifrågasättas om inte en respittid om två år var väl kort. Lagrådet menade att en tidsrymd om två år visserligen föreföll som "ett fullt tillräckligt anstånd för den som sökt kringgå lagen". Hänsynen till "dem som inropat fastighet i hopp att få lantbruksnämndens tillstånd att behålla den eller nödgats ingripa för att skydda fastighetsägaren, inteckningshavare eller andra rättsägare" kunde snarast åberopas till stöd för en förlängning av respittiden (NJA II 1952 s. 27 f.).

Det är uppenbart att de nu aktuella bestämmelserna ger ett visst utrymme för en förvärvare att kringgå bestämmelserna om tillståndsplikt i förvärvslagen genom att ropa in en hyresfastighet på exekutiv auktion. Även om det finns möjligheter att ingripa mot försumliga fastighetsägare med stöd av bestämmelserna i exempelvis bostadsförvaltningslagen och hyreslagen, kan de negativa följderna av en olämplig förvärvares innehav hinna bli ganska omfattande under två år.

För en person som överväger att förvärva en fastighet med vetskap om att han troligtvis inte kommer att erhålla förvärvstillstånd, torde dock skyldigheten att vidaresälja fastigheten inom två år och, i förlängningen, risken för en tvångsförsäljning i många fall verka avhållande. Möjligheten att invänta rätt tidpunkt för en gynnsam försäljning inskränks. Eftersom förhållandet skall antecknas i fastighetsboken, torde möjligheterna att sälja fastigheten med vinst dessutom minska ju närmare utgången av respittiden man kommer.

Utredningen bedömer det inte som sannolikt att ett nedkortande av respittiden skulle på ett mera avgörande sätt påverka olämpliga spekulanters agerande.

En förkortning av respittiden skulle troligtvis innebära att antalet presumtiva köpare vid exekutiva auktioner skulle minska och därmed skulle också förutsättningarna för att uppnå godtagbara bud försämrats. Det framstår som troligt att kreditgivarna skulle möta den ökade risk som detta skulle innebära genom åtstramningar i kreditgivningen vilket skulle drabba även seriösa fastighetsägare. En förkortning skulle därför kunna få inte önskvärda konsekvenser för såväl seriösa fastighetsägare som inteckningshavare och andra rättsägare.

Sammantaget anser utredningen att det knappast skulle få några större positiva effekter om man kortade ned respittiden, i vart fall inte i den omfattning att de skulle uppväga de negativa verkningarna.

## 2.4.3 Bostadsförvaltning

### 2.4.3.1 Inledning

I enlighet med vad som sägs i direktiven har utredningen vid sina överväganden i huvudsak utgått från det faktamaterial m.m. som finns redovisat i betänkandet Förvalta bostäder (SOU 1994:23). Utredningen har således inte gjort några egna undersökningar såvitt avser denna del av utredningsuppdraget men har tagit del av viss tillgänglig statistik. Därvid har kunnat konstateras att antalet avgjorda ärenden vid hyresnämnderna om särskild förvaltning har minskat kraftigt sedan nämnda betänkande lades fram. I förhållande till åren 1992 och 1993, då antalet sådana ärenden uppgick till 237 respektive 217, har

ärendetyper under år 1995 minskat till 73 eller, annorlunda uttryckt, till en tredjedel.

Det är osäkert vilka slutsatser som kan dras av nedgången. Den förklaring som torde ligga närmast till hands är att behovet av särskild förvaltning har minskat. Det skulle i sin tur, åtminstone delvis, kunna förklaras av att verkningarna av den kraftiga turbulens på fastighetsmarknaden som rådde på 1980-talet nu har mattats av. I dag torde förutsättningarna för spekulation i hyresfastigheter ha minskat, vilket i sin tur kan ha fått till följd att ett större antal hyresvärdar numera har såväl förvaltningssyfte som förmåga att på ett korrekt sätt förvalta sina fastigheter.

Även om det statistiska materialet inte medger att några mera långtgående slutsatser dras, framstår det som troligt att bristfällig fastighetsförvaltning förekommer i mindre utsträckning i dag än för några år sedan.

Det kan naturligtvis inte helt uteslutas att förhållandena kan ändra sig så att förutsättningarna för spekulativa förvärv åter ökar. Risken för att sådana förändringar i sin tur leder till en ökning av bristfällig förvaltning torde vara uppenbar. Med facit i hand kan man emellertid konstatera att en upprepning av de extrema förhållanden som rådde under 1980-talet med kraftigt övervärderade fastigheter och upptrissade priser måste undvikas. Utredningen vågar påstå att de som på olika sätt är aktiva på fastighetsmarknaden dragit viss lärdom av vad som förevarit och bedömer därför sannolikheten som förhållandevis liten för att förhållandena skall upprepas. Härtill kommer att om den låginflationspolitik som förs för närvarande kommer att bli bestående, möjligheterna till och intresset för fastighetsspekulation torde vara i praktiken obefintliga.

#### 2.4.3.2 Bostadsförvaltningslagen

Bostadsförvaltningslagens regler föreslås oförändrade.

För närvarande gäller att ett ingripande enligt bostadsförvaltningslagen skall kunna ske i fall av bristfällig förvaltning som har lett till olägenheter av viss varaktighet och intensitet för dem som hyr en bostadslägenhet i fastigheten.

I Förvalta bostäder föreslogs att ingripande enligt bostadsförvaltningslagen skulle kunna ske vid en tidigare tidpunkt än så; ett ingripande föreslogs kunna ske redan när bristfällig förvaltning hade konstaterats och det med stor sannolikhet kunde antas att verkningarna därav skulle komma att innebära olägenheter av viss varaktighet och intensitet för de boende.

Förslaget i denna del fick kritik från flera remissinstanser. Det ansågs bl.a. att det mötte betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt att låta mer eller mindre lösa antaganden om kommande missförhållanden utgöra grund för ett tvångsingripande.

I Förvalta bostäder föreslogs även att ett ingripande i form av förvaltningsåläggande skulle kunna ske vid en lägre grad av missförhållanden än vad som nu krävs. Förslaget innebar att den gällande ordningen i princip behölls när det gäller vad som krävs för tvångsförvaltning och åtgärdsföreläggande enligt hyreslagens regler. Vid missförhållanden som ligger på en nivå mellan den där åtgärdsföreläggande kan utverkas och där särskild förvaltning kan bli aktuell föreslogs att det skulle bli möjligt att utverka särskild förvaltning i form av förvaltningsåläggande.

Förslaget om en sänkning av nivån för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen fick ett blandat mottagande av remissinstanserna.

Ett ingripande enligt bostadsförvaltningslagen är, vare sig det sker i form av förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning, ett allvarligt ingrepp i en fastighetsägares äganderätt. Detta förhållande manar till viss återhållsamhet när det gäller att fastställa de kriterier som skall vara uppfyllda för att ett sådant ingripande skall kunna ske.

Enligt utredningens uppfattning skulle det föra för långt att medge inskränkningar i en fastighetsägares rådighet över sin egendom om den bristfälliga förvaltningen inte har tagit sig några mera konkreta uttryck. Utredningen anser således att kravet på att det skall ha uppkommit olägenheter för de boende av viss varaktighet och intensitet alltså bör upprätthållas.

I dag synes beslut om förvaltningsåläggande vara ganska ovanligt. Detta kan antas bero på att hyresgästorganisationerna, vilka är de som i praktiken ansöker om särskild förvaltning, drar sig för att göra en ansökan om inte missförhållandena är så allvarliga att ansökningen med största sannolikhet kommer att bifallas. Ofta är då förvaltningsåläggande inte något realistiskt alternativ utan fastigheten ställs under tvångsförvaltning. Skälen för att organisationerna väntar med sin ansökan kan vara att man inte vill riskera ett avslag som hyresvärden skulle kunna ta till intäkt för att bristfälligheter i förvaltningen, som inte är så allvarliga att de kan utgöra grund för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen, är godtagbara och i enlighet med god fastighetsförvaltning. För att komma till rätta med detta bör enligt Hyresgästernas Riksförbund förslaget i Förvalta bostäder om att införa en lägre grad av missförhållanden för förvaltningsåläggande genomföras.

Enligt gällande rätt kan särskild förvaltning tillgripas så snart förvaltningen inte uppfyller de minimikrav som kan ställas under förutsättning att det ovan nämnda kravet på olägenheter för de boende

är uppfyllt. Enligt utredningens mening är detta en lämplig ordning. En sänkning av kraven på graden av missförhållanden riskerar att leda till en disproportion mellan missförhållandena och ingreppet. Därtill kommer att det kan ifrågasättas om det finns något egentligt behov av en sådan sänkning. Utredningen beaktar därvid särskilt de möjligheter som finns för enskilda hyresgäster att utverka åtgärdsföreläggande vid mindre allvarliga brister.

Utredningen menar således sammanfattningsvis att de nuvarande kriterierna för särskild förvaltning bör bibehållas oförändrade.

Som har nämnts i tidigare avsnitt gäller att kommunen får lösa fastigheten, om den har ställts under tvångsförvaltning men förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås.

I Förvalta bostäder föreslogs att kravet på att fastigheten skall vara ställd under tvångsförvaltning för att inlösen skall kunna ske skulle avskaffas. Syftet härmed var att inlösen skulle kunna ske i ett tidigare skede så att fastighetens skick inte hann försämrats. Man föreslog vidare att inlösenrätten skulle utvidgas till att avse även andra än kommuner. Förslaget fick ett blandat mottagande av remissinstanserna.

Inlösen utgör det yttersta medlet för att komma till rätta med bristfällig förvaltning av en hyresfastighet. Inlösen innebär att fastighetsägaren tvångsvis avhänds äganderätten till fastigheten mot en ersättning som ofta inte torde motsvara vad fastighetsägaren hade kunnat få ut vid en frivillig försäljning. Det måste därför ställas stränga krav på de förhållanden som skall kunna motivera en sådan åtgärd.

Redan under det lagstiftningsarbete som föregick bostadsförvaltningslagen föreslogs att inlösen skulle kunna ske utan att fastigheten var ställd under tvångsförvaltning. Det ansågs emellertid tveksamt om en sådan ordning skulle innebära några påtagliga fördelar för hyresgästerna. I propositionen anfördes att det normalt krävdes utredning innan det gick att ta ställning till om en fastighet kunde förvaltas med inflytande hyresmedel och att en sådan utredning kräver viss tid (prop. 1976/77:151 s. 76).

I 18 § första stycket bostadsförvaltningslagen föreskrivs att hyresnämnden inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft skall fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Denna tid har till syfte bl.a. att ge förvaltaren möjlighet att bedöma om en tvångsförvaltning med hänsyn till omständigheterna över huvud kan väntas ge ett godtagbart resultat.

Det torde i och för sig kunna förekomma fall där det på ett ganska tidigt stadium kan konstateras att en tvångsförvaltning framstår som meningslös exempelvis därför att underhållet är kraftigt eftersatt, hyresintäkterna är låga och fastigheten är maximalt belånad. Det får



antas att förvaltaren i dessa fall omgående underrättar hyresnämnden och kommunen om att förutsättningar för inlösen föreligger. Att fastigheten är föremål för tvångsförvaltning när detta konstaterande görs torde i allmänhet inte vara till nackdel för hyresgästerna. Visserligen kan den utredning som måste föregå konstaterandet ta viss tid. Om emellertid, vilket är alternativet, motsvarande utredning skulle göras inom ramen för inlösenärendet, är det inte troligt att ett avgörande om inlösen skulle kunna fattas på kortare tid än vad som nu är fallet. Det kan nämligen, enligt utredningens uppfattning, inte komma i fråga att sänka utredningskraven. Härtill kommer att fastighetsägaren skulle ha rådigheten över fastigheten under utredningstiden.

En inlösen utan föregående beslut om tvångsförvaltning skulle i praktiken bli ett alternativ till tvångsförvaltning vilket inte framstår som lämpligt. Troligtvis skulle en sådan ordning också innebära en ökad belastning på kommunerna.

Sammanfattningsvis bör alltså bestämmelserna om inlösen kvarstå oförändrade.

#### 2.4.3.3 Förvaltningsförbud

Utredningen anser inte att det finns behov av en regel om förvaltningsförbud.

I Förvalta bostäder föreslogs att det skulle införas ett nytt institut, förvaltningsförbud. De föreslagna bestämmelserna om förvaltningsförbud var delvis utformade efter mönster från regleringen i lagen (1986:436) om näringsförbud. Innebörden av förslaget var i korthet följande.

Förvaltningsförbud skulle kunna meddelas den fastighetsägare som grovt åsidosätter sina åligganden som hyresvärd. Den som ålagts förvaltningsförbud skulle i princip vara generellt förhindrad att vidta några åtgärder som innefattar fastighetsförvaltning och det skulle inte heller vara tillåtet för denne att inneha vissa befattningar hos juridiska personer som bedriver fastighetsförvaltning eller där någon närstående har en sådan befattning. De fastigheter som ägs av den förbudsbelagde skulle ställas under tvångsförvaltning och i vissa fall skulle fastighetsägaren åläggas att sälja sina fastigheter. Överträdelse av förvaltningsförbud skulle kriminaliseras.

Flertalet remissinstanser ställde sig kritiska till förslaget. Skälen härför var dels att man ifrågasatte om ett förvaltningsförbud skulle bli effektivt och dels att de förfaranden som skulle aktualisera ett förvaltningsförbud i de flesta fall även torde falla under bestämmelserna om näringsförbud och att det var olämpligt med en dubbelreglering.

Genom en lagändring den 1 juli 1996 (SFS 1996:314) skärptes reglerna om näringsförbud i anledning av brott. Frågan om utformningen av näringsförbud utan samband med brott samt vissa andra frågor i anslutning till näringsförbud är för närvarande föremål för utredning.

Den möjlighet som lagen om näringsförbud erbjuder att förhindra den som grovt åsidosätter vad som åligger honom i näringsverksamhet att driva näringsverksamhet, står öppen även när näringsverksamheten utgörs av fastighetsförvaltning. Det får antas att den nu gjorda och den kommande översynen av lagen om näringsförbud kommer att resultera i att institutet effektiviseras. Redan mot bakgrund härav anser utredningen att det inte finns något behov av en särskild reglering motsvarande det ovan beskrivna förvaltningsförbudet.

#### 2.4.3.4 Åtgärdsföreläggande

Utredningen föreslår att åtgärdsföreläggande skall kunna meddelas även vid s.k. ursprunglig brist. Sådant föreläggande skall inte gälla mot ny ägare.

Hyreslagens bestämmelser om åtgärdsföreläggande har redovisats i avsnitt 2.1.3.2.

Hyresgästernas Riksförbund har anfört att utnyttjande av rätten till självhjälp är en omständlig och osäker väg att gå för hyresgästen. En eventuell process är tidsödande och kostsam. Hyresnämnden borde därför kunna förelägga en fastighetsägare att vidta åtgärd för att avhjälpa även s.k. ursprunglig brist, dvs. en brist som har uppkommit före hyrestidens början. Förbundet har vidare tillagt att ett sådant föreläggande bör gälla även mot ny ägare av fastigheten.

Det förhållandet att åtgärdsföreläggande kan utverkas för brister som har uppkommit under hyrestiden men däremot inte för brister som har uppkommit före hyrestiden uppmärksammades av 1989 års hyreslagskommitté. Kommittén kunde inte se någon bärande anledning till denna skillnad och föreslog att åtgärdsföreläggande skulle bli möjligt även vid ursprunglig brist (SOU 1991:86 s. 141 f.).

1989 års hyreslagskommitté behandlade även frågan om åtgärdsföreläggande borde vara giltigt mot ny ägare till fastigheten. Man konstaterade därvid att en sådan ordning skulle bli relativt komplicerad och medföra en inte obetydlig administration. Under hänvisning härtill och till att det inte fanns något påtagligt behov av en sådan ändring, lades inte något sådant förslag fram.

Frågorna togs inte upp i den följande propositionen eller i utskotts-  
betänkandet.

Lika med 1989 års hyreslagskommitté finner utredningen inte något bärande skäl till varför åtgärdsföreläggande inte skall kunna utverkas även vid s.k. ursprunglig brist och föreslår därför att en möjlighet härtill införs.

Nämnda kommitté lade visserligen fram ett förslag till författningsreglering av sitt förslag. Eftersom detta förslag inte omedelbart kan placeras in i hyreslagen i dess nu gällande lydelse, väljer utredningen att lägga fram ett eget förslag till författningsreglering.

1989 års hyreslagskommitté fann att det inte förelåg något påtagligt behov av att ett åtgärdsföreläggande skall gälla även mot ny ägare av fastigheten. Enligt utredningens erfarenhet torde förhållandena inte på något avgörande sätt ha ändrat sig sedan nämnda kommitté presenterade sitt betänkande. Utredningen instämmer därför i kommitténs bedömning, att det behov som kan föreligga av att ett åtgärdsföreläggande skall gälla mot ny ägare av en fastighet knappast uppväger den omfattande administration som en sådan ordning skulle medföra. Utredningen avstyrker därför att ett åtgärdsföreläggande skall ges verkan mot en ny ägare av fastigheten.

#### 2.4.3.5 Deposition

Utredningen föreslår inte någon utvidgad rätt för hyresgäster att deponera hyran.

Hyresgästernas Riksförbund har föreslagit att en hyresgäst bör ges rätt att deponera hyran när hyresvärden underlåter att använda hyresintäkterna till att betala löpande utgifter för fastigheten och underlåtenheten sannolikt kommer att leda till att brist kommer att uppstå.

Enligt 21 § första stycket hyreslagen har en hyresgäst, som anser sig ha en motfordran på hyresvärden, möjlighet att hos länsstyrelsen deponera en så stor del av hyran som motsvarar hans fordran. En utförligare redovisning av bestämmelsen finns i avsnitt 2.1.3.3.

En hyresgäst kan även deponera hyran hos länsstyrelsen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Gemensamt för de situationer när sådan deposition kan ske är att hyresgästen i och för sig vill betala hyran men av någon orsak, som inte är hänförlig till honom själv, är förhindrad att göra detta.

Deposition enligt bestämmelserna i hyreslagen förutsätter alltså att hyresgästen har en motfordran på hyresvärden som är kvittningsbar mot hyran. Hyresgästernas Riksförbunds förslag innebär att deposition skall kunna ske även i vissa situationer när hyresgästen kan förutse att en sådan fordran kan komma att uppstå.

Inledningsvis bör klarläggas vilket syfte en sådan deposition skall ha. Ett syfte kan vara att säkra hyresgästens framtida fordringar mot hyresvärden på grund av en brist som med viss sannolikhet kommer att uppstå. Ett annat syfte kan vara att säkra medel åt den fordringsägare som inte har fått betalt eller, uttryckt på annat sätt och i ett längre perspektiv, att säkra förvaltningen av huset.

Enligt utredningens mening är det inte lämpligt att ge en hyresgäst rätt att deponera sin hyra eller del därav för att säkra hyresvärdens borgenärs fordringar. Skälen mot en sådan ordning är främst av principiell natur. Gällande lagstiftning erbjuder olika möjligheter för en borgenär att tvångsvis få betalt för en fordran och det finns också möjligheter för en borgenär att få säkerhet för betalningen av den. Eventuella svagheter i detta regelsystem bör åtgärdas i annan ordning än genom att tredje man, i detta fallet hyresgästen, ges rätt att på eget initiativ hålla inne en betalning till sin borgenär, hyresvärden, till förmån för hyresvärdens borgenärer. Det finns vidare bestämmelser som reglerar den inbördes relationen mellan konkurrerande borgenärer i en konkurssituation. En rätt för en hyresgäst att deponera till förmån för hyresvärdens borgenärer skulle på ett inte önskvärt sätt ingripa i dessa regler.

En rätt att deponera till förmån för borgernärerna skulle också ge upphov till frågor och problem av mer praktisk art. En fråga är vilket belopp som hyresgästen skulle ha rätt att deponera. Om varje hyresgäst ges rätt att deponera ett belopp som helt motsvarar den eller de aktulla fordringarna, skulle det kunna få till följd att samtliga hyresgäster i ett hus deponerar hela hyran och att det sammanlagda deponerade beloppet avsevärt överstiger fordringsbeloppet. Det är uppenbart att detta inte är rimligt. Deposition av samtliga hyresgäster med ett belopp som sammanlagt motsvarar fordringsbeloppet förutsätter att hyresgästerna agerar gemensamt.

En eventuell utvidgning av hyresgästens rätt att deponera hyran bör alltså, enligt utredningens uppfattning, grundas på att hyresgästen med viss grad av sannolikhet kommer att få en fordran på hyresvärden och med de nuvarande reglerna i hyreslagen om deposition som förebild. I det följande kommer vissa frågor i anslutning till en sådan utvidgning att behandlas.

Rent allmänt kan sägas att de allra flesta hyresgäster torde ha en mycket begränsad insyn i sin hyresvärdens ekonomiska förhållanden. Den första frågan är därför hur hyresgästen skall få korrekta uppgifter om hyresvärdens underlåtenhet att betala löpande utgifter för fastigheten innan denna underlåtenhet har tagit sig några mera konkreta uttryck i hyresförhållandet. Det torde inte komma i fråga att föreskriva någon skyldighet för exempelvis finansiärer eller leverantörer av konsumtionsnyttigheter att underrätta hyresgästerna när amorteringar,

räntor eller avgifter inte betalas. Det skulle också föra för långt att ålägga hyresvärden att hålla hyresgästerna informerade om sin finansiella ställning eller sina ekonomiska transaktioner.

Om hyresgästen har fått tillförlitliga uppgifter om att vissa utgifter inte är betalda uppkommer nästa fråga. På vilka grunder skall bedömningen ske av frågan om den uteblivna betalningen kommer att leda till sådan olägenhet för hyresgästen att han har rätt till exempelvis nedsättning av hyran?

Om en hyresgäst enligt nu gällande bestämmelser deponerar utan att det finns grund för det eller om han deponerar ett för stort belopp äventyrar han sin hyresrätt. Det är uppenbart att motsvarande bör gälla även vid en utvidgning av rätten att deponera. Eftersom tanken är att hyresgästen skall kunna deponera redan när det finns risk för att en brist skall uppstå bör hyresrätten dock inte kunna förverkas eller förlängning av hyresavtalet vägras, om det visar sig att det visserligen inte uppstod någon brist men hyresgästen hade fog för att anta att så skulle bli fallet. Bedömningen bör alltså ske med utgångspunkt från de förhållanden som rådde vid tidpunkten för depositionen.

För att hyresgästen skall anses ha haft fog för att deponera bör det inte räcka med att förhållandena vid tidpunkten för depositionen är sådana att brist kan uppstå på grund av den uteblivna betalningen. Det torde krävas att man uppställer någon typ av sannolikhetskriterium. En möjlighet är att hyresgästen, vid påstådd oriktig deposition, har att visa att förhållandena var sådana att det var antagligt eller sannolikt att brist skulle uppstå motsvarande det deponerade beloppet.

En hyresgäst ställs inför besvärliga bedömningsproblem om han skall deponera hyran enligt den nu skissade ordningen. Även om det med stor grad av sannolikhet kan förutses att en brist kommer att uppstå, torde det vara ytterst vanskligt att förutse bristens storlek, exempelvis hur den skall uppskattas i form av nedsättning av hyran när det föreligger risk för avstängning av en konsumtionsnyttighet. Det går ju exempelvis knappast att på förhand bedöma hur långvarig en sådan avstängning skulle bli. Än svårare att bedöma är det om depositionen grundar sig på att hyresvärden underlåter att erlägga räntor eller amorteringar på fastighetslån. För att rätten till deposition skall bli meningsfull och hyresgästen skall kunna utnyttja denna rätt utan att äventyra sin hyresrätt, torde erfordras att det uppställs en lägre grad av sannolikhet när det gäller beloppets storlek.

En utvidgning av rätten att deponera skulle medföra en viss risk för att deposition sker i situationer när det i efterhand visar sig att brist inte uppstod. En låg grad av sannolikhet beträffande beloppets storlek kan dessutom medföra en beaktansvärd risk för att deposition sker med för stort belopp. Detta skulle i extrema fall kunna få till följd att hyresvärden just på grund av depositionen, i vart fall om flera

hyresgäster samtidigt deponerar en större del av sin hyra, inte förmår att klara upp en tillfällig betalningssvacka. En brist skulle alltså kunna uppkomma delvis på grund av depositionen.

För flertalet hyresgäster skulle en utökad rätt att deponera vara av tvivelaktigt värde eftersom de sannolikt inte skulle våga använda sig av institutet av rädsla för att äventyra sina hyresrätter. Det kan å andra sidan inte uteslutas att vissa hyresgäster skulle utnyttja en utvidgad rätt till deposition på ett otillbörligt sätt, exempelvis som ett påtryckningsmedel vid förhandlingar med hyresvärden.

Sammanfattningsvis kan konstateras att en utvidgad rätt att deponera skulle ge upphov till svåra avvägnings- och bevisproblem och dessutom medföra risk för att institutet används till skada för hyresvärden och därmed i förlängningen även för hyresgästerna. Enligt utredningens mening bör därför rätten att deponera inte utvidgas.

#### 2.4.4 Särskilda åtgärder mot fastighetsplundring

Utredningen föreslår inte några direkta åtgärder mot fastighetsplundring.

Det torde inte finnas någon exakt och av alla godtagen definition av begreppet fastighetsplundring. Med fastighetsplundring avses en variant av vad som kallas bolagsplundring, vilket begrepp inte heller är klart definierat.

I oktober 1995 gav regeringen i uppdrag åt Riksåklagaren att översiktligt kartlägga problemställningarna och möjliga åtgärder när det gäller att förbättra insatserna mot s.k. bolagsplundring. I uppdraget angavs att med bolagsplundring menas att det i samband med överlåtelser av aktiebolag och andra juridiska personer förekommer att personer deltar i överlåtelser för att, genom egna förvärv eller genom bulvan, i anslutning till överlåtelser genom olika former av brott beröva bolaget dess tillgångar.

I den rapport, som presenterats av Riksåklagaren med anledning av uppdraget beskrivs plundring av hyresfastigheter, fastighetsplundring, på följande sätt.

Plundringen kan bl.a. gå till så att hyresintäkterna inte styrs till det bolag som äger fastigheten, utan går direkt till ett annat bolag, där de tas ut. Fastighetsbolaget kommer då så småningom på obestånd. Underhållet av fastigheterna har ofta upphört sedan en tid eller hållits på en låg nivå, vilket kan drabba hyresgästerna hårt. Det förekommer även att fastighetsförvaltande bolag på obestånd

förvärvas av bolagsplundrare. Hyresbetalningarna styrs därefter över till andra bolag eller personer, medan skulder av olika slag inte betalas. Det gäller inte bara amorteringar och räntor utan även andra skulder. Företrädarna för det fastighetsförvaltande bolaget gör sig som regel oanträffbara för delgivning. Betalningsföreläggande och olika indrivningsåtgärder försvåras och konkurs fördröjs härigenom. Det har också förekommit att hyresgäster krävts på hyra av olika personer, som var för sig har gjort anspråk på att företräda fastighetsbolaget.

Riksåklagaren lämnade i rapporten förslag till olika åtgärder. Man föreslog bl. a. ändringar i skattelagstiftningen och olika skärpningar av associationsrättsliga regler. Det diskuterades om införande av ett ägarregister för fåmansbolag samt åtgärder för att komma till rätta med bulvanförhållanden.

Såvitt utredningen känner till, finns det inte några tillförlitliga uppgifter om i vilken utsträckning bolagsplundring förekommer. Att det förekommer och att det förekommer i form av fastighetsplundring torde emellertid vara oomtvistat. Vid fastighetsplundring drabbas hyresgästerna ofta hårt, inte minst därför att underhållet av fastigheten inte sällan blir kraftigt eftersatt.

Vid den förhandsgranskning som skall ske enligt förvärvslagen är det naturligtvis av största vikt att presumtiva fastighetsplundrare kan hindras från att förvärva hyresfastigheter. Det förslag som utredningen nu lägger fram om att jämväl överlåtaren skall vara skyldig att anmäla ett förvärv, torde i någon mån kunna bidra till att försvåra förvärv av hyresfastigheter i syfte att plundra dem.

Oavsett hur bestämmelserna i förvärvslagen utformas är det emellertid, enligt utredningens uppfattning, uppenbart att denna lagstiftning inte ensam kan utgöra ett effektivt skydd mot rent kriminella förfaranden. Inte heller det ovan redovisade regelsystemet för ingripanden i efterhand mot bristande fastighetsförvaltning torde helt kunna eliminera plundring av hyresfastigheter.

Förekomsten av fastighetsplundring och andra kriminella förfaranden i anslutning till fastighetsinnehav torde, enligt utredningens uppfattning, inte främst bero på olika brister i hyres- eller fastighetsrättslig lagstiftning. Grogrunden för sådana förfaranden synes mera utgöras av andra, mera generella, förhållanden; samma förhållanden som utgör orsaken till att bolagsplundring i allmänhet förekommer. Utredningen tänker då särskilt på utformningen av associationsrättslig lagstiftning och skattelagstiftning.

Mot bakgrund av den nu redovisade uppfattningen anser utredningen det inte vara ett ändamålsenligt angreppssätt att vidta åtgärder mot fastighetsplundring endast inom ramen för hyres- eller fastighets-

rättslig lagstiftning och inte heller har utredaren mandat att föreslå ändringar i annan lagstiftning.

Det bör dock erinras om att det på flera håll pågår arbete med att komma till rätta med ekonomisk brottslighet i vid mening. Således ingår i den tidigare nämnda Utredningens om åtgärder mot vissa bulvanförhållanden m.m. (Ju 1996:06) uppdrag inte bara att överväga införandet av ett aktieägarregister för fåmansbolag. I uppdraget ingår även att överväga hur det kan göras lättare att avslöja illojala bulvanförhållanden i samband med s.k. affärskontroll varvid utredaren skall överväga om registeravgifter om brottmålsdomar, i första hand rörande ekonomisk brottslighet, bör göras tillgängliga i samband med kreditupplysning eller på annat sätt i samband med affärskontroll. Utredaren skall vidare överväga vilka åtgärder som kan och bör genomföras för att hindra att ett meddelat näringsförbud kringgås (dir. 1996:55).

Som ett resultat av bl.a. den nu nämnda utredningen kan förväntas att mera generella åtgärder kan komma att vidtas som får betydelse även för förekomsten av fastighetsplundring.





## 3 Upphörande av hyresavtal

### 3.1 Inledning

Inom civilrätten gäller som huvudregel att ett avtal som är träffat för bestämd tid upphör att gälla vid utgången av den avtalade tiden. Är avtalet träffat för obestämd tid, kan endera parten säga upp avtalet att upphöra, i allmänhet med iakttagande av viss uppsägningstid.

Vad gäller hyra av bostadslägenheter har det gjorts avsteg från nämnda huvudregel. Om hyresvärden säger upp ett avtal om bostadshyra, har hyresgästen i enlighet med de s.k. besittningsskyddsreglerna i hyreslagen i regel rätt till förlängning av hyresavtalet.

Från rätten till förlängning finns undantag. I vissa hyresförhållanden saknas generellt förlängningsrätt, bl.a. i vissa fall av andrahandsuthyrning.

I andra fall har hyresgästen visserligen en principiell rätt till förlängning men omständigheterna i det enskilda fallet kan medföra att denna rätt får vika.

En situation som medför att den principella rätten till förlängning får vika är att hyresrätten är förverkad. En annan situation när hyresgästens besittningsskydd kan få vika är att hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Bestämmelserna om förverkande av hyresrätt till bostadslägenhet på grund av dröjsmål med betalningen av hyran gjordes genom en ändring i hyreslagen, som trädde i kraft den 1 juli 1993, mindre stränga mot hyresgästen. Trots denna ändring är avhysningarna fortfarande oroväckande många. Enligt direktiven skall utredningen mot denna bakgrund utvärdera bestämmelsen i hyreslagen om förverkande av hyresrätt vid betalningsdröjsmål och, om det visar sig föreligga behov därav, lämna förslag till sådana ändringar som ökar hyresgästernas trygghet.

Hyresgästernas Riksförbund har gett in skrivelser till Justitiedepartementet i vilka anförs att det föreligger vissa brister i hyreslagen och också lämnat förslag till hur dessa brister kan åtgärdas. Skrivelserna har överlämnats till utredaren som enligt direktiven själv får ta ställning till vilka av dessa förslag som det finns skäl att utreda vidare. De förslag som har samband med frågor om upphörande av hyresavtal kommer att behandlas i detta kapitel.

Som ett led i utvärderingen av förverkandebestämmelserna och för att få underlag för bedömningen av de frågor som behandlas i detta och följande kapitel, har enkäter skickats ut till hyresnämnder, tingsrätter, kronofogdemyndigheter, socialnämnder, hyresvärdar samt organisationer av hyresgäster och hyresvärdar på sex orter. Dessa orter är Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Örebro och Sundsvall. Enkäterna finns intagna som *bilaga 2*.

Paragrafhänvisningarna i detta kapitel avser hyreslagen, om inte annat särskilt anges.

## 3.2 Bristande hyresbetalning

### 3.2.1 Hyrans betalning

En av hyresgästens förpliktelser i ett hyresförhållande, kanske den viktigaste, är att betala hyran. Hur och när detta skall ske anges i 20 §.

Har annat inte avtalats mellan parterna skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyresgästen har ansvaret för att hyran betalas i rätt tid. Det gäller oavsett om hyresgästen har uppdragit åt någon annan att sköta betalningarna och oberoende av om hyresvärden har aviserat hyran (Holmqvist, a.a., s. 246).

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

I hyreslagen föreskrivs inte någon skyldighet för hyresvärden att avisera hyran. Avisering torde dock i regel få anses höra till god sed i hyresförhållanden (Sveriges Fastighetsägareförbund, Handledning för upprättande av Bostadshyresavtal, s. 16). En hyresvärd är inte heller

enligt hyreslagen skyldig att sända ut betalningspåminnelse om obetald hyra.

Att hyreslagen saknar bestämmelser om avisering eller påminnelse innebär emellertid inte att en hyresvärd alltid kan förhålla sig passiv när en hyresgäst brister vad gäller betalningen av hyran. Sådan passivitet kan få betydelse vid en prövning av om ett hyresavtal skall förlängas (se avsnitt 3.2.4). Om en hyresvärd vidtar rättsliga åtgärder för att driva in obetald hyra utan att dessförinnan tillstålla hyresgästen ett betalningskrav, torde detta vidare i allmänhet strida mot bestämmelserna i inkassolagen (1974:182).

Av 6 § inkassolagen följer att rättslig åtgärd med anledning av en fordran i regel inte får vidtas förrän gäldenären har tillställts sådant krav som anges i 5 § inkassolagen och den angivna tiden har löpt ut. Ett krav enligt nämnda paragraf skall framställas skriftligt och innehålla tydlig uppgift om borgenärens namn och det förhållande som fordringen grundas på. I samband med krav skall vidare anges viss skälig tid inom vilken gäldenären har att betala frivilligt eller anmäla om han har någon invändning mot kravet.

Om en hyresvärd underlåter att iaktta inkassolagens bestämmelser har detta inte någon omedelbar inverkan på förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen. Datainspektionen, som utövar tillsyn över efterlevnaden av lagen, får meddela föreskrifter om hur inkassoverksamhet skall bedrivas i det enskilda fallet och kan förena sådana föreskrifter med vite.

### 3.2.2 Uppsägning i förtid

Enligt huvudregeln i 42 § första stycket 1 är hyresrätten till en bostadslägenhet förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 c § femte - sjunde styckena.

Hänvisningen till bestämmelserna i 55 c § innebär att hyresrätten under vissa förutsättningar inte är förverkad om dröjsmålet avser betalning av en av hyresnämnd eller Svea hovrätt beslutad retroaktiv hyreshöjning eller ränta därå.

Som en ytterligare förutsättning för att hyresvärden skall kunna säga upp avtalet i förtid på grund av förverkande gäller att socialnämnden dessförinnan har underrättats om betalningsdröjsmålet (44 § första stycket 1).

Eftersom hyreslagen inte föreskriver någon skyldighet för hyresvärden att avisera hyran eller skicka påminnelse om obetald hyra, är hyresvärdens underlåtenhet i sådant avseende inte någon förutsättning

för att hyresrätten skall förverkas på grund av bristande betalning av hyran.

Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse är hyresrätten inte förverkad (42 § femte stycket). I praxis har den bestämmelsen getts en mot hyresgästen restriktiv tillämpning. Således har en hyresgästs underlåtenhet att under tio månader betala en hyreshöjning om 30 kronor i månaden avseende installation av kabel-TV-antenn, vilken höjning tillkommit genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), inte bedömts som ringa (NJA 1989 s. 74).

Vid bedömningen av om försummelsen är att anse som ringa beaktas i princip endast den betydelse betalningsförsummelsen har för hyresvärden. I viss utsträckning kan glömska, förbiseende eller något därmed jämförbart förhållande beaktas. Bestämmelsen kan däremot inte anses medge att hänsyn generellt tas till huruvida det i det enskilda fallet är oskäligt mot hyresgästen om hyresförhållandet upphör (Holmqvist, a.a., s. 263 f. jämte där angivna rättsfall).

Av 21 § framgår att förverkande inte heller inträder om hyresgästen har deponerat hyran eller del därav enligt nämnda bestämmelse. Detsamma gäller om hyresgästen, utan att deposition har skett, har gjort avdrag med belopp som han kan vara berättigad till. Om domstol skulle finna att hyresgästen inte var berättigad till avdraget kan hyresrätten dock ha förverkats i det senare fallet. Hyresrätten förverkas inte heller om hyran har deponerats enligt 1927 års lag om nedsättning av pengar hos myndighet (Holmqvist, a.a., s. 248).

Att hyresrätten är förverkad innebär inte utan vidare att hyresavtalet upphör. Enligt 43 § första stycket kan en hyresgäst inte skiljas från sin lägenhet på den grunden att hyresrätten är förverkad om rättelse sker, dvs. om hyresgästen betalar hyran eller deponerar den, innan hyresvärden har sagt upp avtalet.

Om hyresrätten är förverkad på grund av betalningsdröjsmål och hyresvärden på grund därav har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid, upphör hyresavtalet genast att gälla om inte annat följer av 44 §.

Hänvisningen till 44 § innebär att hyresgästen har möjlighet att återvinna hyresrätten. Denna möjlighet står dock inte till buds om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats (44 § femte stycket).

Återvinning sker genom att hyresgästen betalar eller deponerar hyran inom den s.k. återvinningsfristen, dvs. inom tre veckor från det att han har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran eller deponera den får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden (44 § första stycket 1).

I 44 § fjärde stycket finns angivet ytterligare två sätt på vilka en förverkad hyresrätt kan återvinnas. Enligt punkten 1 återvinnas hyresrätten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran. Enligt punkten 2 kan hyresrätten återvinnas även efter återvinningsfristens utgång om hyresgästen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd händelse har varit förhindrad att betala hyran under denna frist. En förutsättning är dock att hyran betalas så snart det är möjligt, senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Återvinning enligt punkten 2 kan endast ske genom att hyran betalas. I en situation som avses här räcker det alltså inte med att hyran deponeras (Holmqvist, a.a., s. 275).

Slutligen finns det i 44 § tredje stycket en särskild skyddsregel när dröjsmålet avser endast hyreshöjning som har kommit till stånd genom den s.k. passivitetsregeln i 54 a §.

Om hyresavtalet sägs upp i förtid, dvs. antingen till omedelbart upphörande eller till annan tidpunkt före hyrestidens utgång och hyresgästen inte godtar uppsägningen, förs talan om avhysning antingen vid tingsrätt eller vid kronofogdemyndighet enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning (1990:746).

Om det därvid konstateras att hyresrätten är förverkad utan att ha återvunnits och om erforderliga underrättelser har skett, skall hyresvärdens ansökan bifallas. Är hyresrätten förverkad finns alltså inte utrymme för att beakta exempelvis av vilken anledning hyran inte har betalats i tid eller i övrigt göra någon skälighetsavvägning.

### 3.2.3 1993 års ändringar av förverkandereglerna

Vid 1993 års ändringar i hyreslagen förlängdes tidsfristerna i 42 och 44 §§ från två respektive tolv vardagar till en respektive tre veckor. Samtidigt infördes möjligheten att återvinna hyresrätten genom att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran och den särskilda regeln för det fall hyresgästen på grund av sjukdom etc. varit förhindrad att betala hyran.

Dessa ändringar motiverades med att reglerna om hyresrättens förverkande på grund av bristande hyresbetalning var alltför stränga mot hyresgästen. Samtidigt betonades att det var viktigt för bl.a. betalningsmoralen att inte alltför långa betalningsdröjsmål godtogs utan förverkandepåföljd (prop. 1992/93:115 s. 16 f.).

Ändringarna år 1993 infördes i stället för de som föreslogs av 1989 års hyreslagskommitté i betänkandet Ny hyreslag (SOU 1991:86). Nämnda kommitté föreslog följande trestegsförfarande. Det första steget, som varar en vecka, inleds efter förfallodagen med att hyresvärden påminner hyresgästen om att hyran skall betalas. Det

andra steget tas genom att hyresvärden meddelar hyresgästen att hyresrätten förverkas om inte hyran betalas och hyresvärden samtidigt underrättar socialnämnden. Tre veckor därefter är hyresrätten förverkad. Hyresvärden får efter denna tidpunkt en månad på sig att säga upp avtalet.

Det föreslagna trestegsförfarandet ansågs emellertid vara alltför omständligt och svårhanterligt för hyresvärdarna och ansågs också öka administrationskostnaderna (prop. 1992/93:115 s. 14 f. och bet. 1992/93:BoU24 s. 4 f.).

### 3.2.4 Uppsägning till hyrestidens utgång

Det förhållandet att en hyresvärd är berättigad att säga upp ett hyresavtal i förtid på grund av förverkande hindrar emellertid inte hyresvärden från att i stället säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och därvid åberopa att hyresrätten är förverkad (Holmqvist, a.a., s. 246 och RBD 1994:11).

Om hyresavtalet sägs upp till hyrestidens utgång handläggs en tvist därom av hyresnämnden som en förlängningstvist. Även i dessa fall gäller att hyresgästen blir skyldig att avflytta om det konstateras att hyresrätten är förverkad (46 § första stycket 1). Om således hyresrätten är förverkad finns det inte något utrymme för att göra någon skälighetsbedömning (RBD 1981:40 och 1993:1). Detta gäller oavsett om tvisten handläggs som en förverkandetvist vid kronofogdemyndighet eller allmän domstol eller som en förlängningstvist vid hyresnämnd.

Av tidigare avsnitt framgår att hyresvärden, för att vara berättigad att säga upp ett hyresavtal i förtid på grund av förverkande, dessförinnan måste underrätta socialnämnden.

Om ett hyresavtal på grund av förverkande sägs upp till hyrestidens utgång torde det emellertid räcka med att underrättelse till socialnämnden görs samtidigt med uppsägningen (RBD 1994:11).

Som inledningsvis har nämnts, är en situation när hyresgästens besittningsskydd kan få vika, när hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). Till skillnad från prövningen enligt punkten 1 skall vid en prövning enligt punkten 2 alltså en skälighetsavvägning göras.

Sådant åsidosättande som avses i punkten 2 kan exempelvis vara att hyresgästen vid upprepade tillfällen betalat hyran för sent. Upprepade försenade hyresbetalningar medför i regel att besittningsskyddet bryts (RBD 1975:5).

Förlängning har dock medgetts även i fall av upprepade betalningsdröjsmål. Så har skett när hyresvärden inte reagerat på för-

seningarna eller i och för sig reagerat men utan att ange att försenade hyresbetalningar kan medföra att hyresavtalet kan komma att upphöra.

I rättsfallet BD 285/1979 hade värden inte reagerat mot de försenade hyresbetalningarna på annat sätt än genom rutinmässiga betalningspåminnelser vid några tillfällen. Hyresgästen erhöll förlängning.

I rättsfallet BD 135/1988 hade hyresgästen betalat hyran för sent vid ett flertal tillfällen. Han hade tillställts påminnelser. I två särskilda skrivelser hade hyresvärden uppehållit sig uteslutande vid påstådda störningar. Hyresgästen hade sedan två år betalat hyran i tid. Förlängning medgavs.

I rättsfallet RBD 1988:15 hade hyresgästen betalat hyrorna för sent under en tid av ett och ett halvt år. Hyresvärden hade inte vid något tillfälle före uppsägningen reagerat på betalningsdröjsmålen. Efter uppsägningen hade hyresgästen betalat hyran i tid. Med hänsyn härtill lämnades värdens talan om hyresavtalets upphörande utan bifall.

I rättsfallet RBD 1990:8 hade hyresgästen under drygt två år nära nog regelmässigt betalat hyran för sent. Dröjsmålen var i flera fall mycket långa. Hyresvärden hade skickat ett flertal betalningspåminnelser. Dessa var emellertid så utformade att hyresgästen givits intrycket av att hennes ekonomiska mellanhavande med värden blivit tillfredsställande reglerat genom betalning av hyra jämte kravavgift. Hyresvärden hade inte genom rättelseanmaning eller på annat sätt erinrat hyresgästen om hennes skyldighet att betala hyran i tid vid äventyr av att eljest bli uppsagd. Med hänsyn till avsaknaden av rättelseanmaning och med beaktande av utformningen av påminnelserna och att hyresgästen sedan uppsägningen betalat hyran i tid, ansågs det oskäligt att upplösa hyresförhållandet.

I fall då hyresvärden har gjort vad på honom ankommer när en hyresgäst har dröjt med att betala hyran, har hyresavtalet i allmänhet inte förlängts. I ett av Svea hovrätt nyligen meddelat beslut (1996-09-11, SÖH 319) blev dock utgången en annan.

I nämnda beslut var omständigheterna följande. Hyresgästen hade betalat samtliga hyror under år 1995 fr.o.m. mars månad med mycket stora förseningar. Även hyran för januari 1996 betalades för sent. Hyresgästen ansågs härigenom allvarligt ha åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Vid bedömningen av om hyresavtalet till följd därav skulle upphöra beaktades att hyresgästen under ett flertal år alltid skött hyresbetalningarna utan anmärkning och att förseningarna berodde på att han i början av år 1995 drabbades av en



ryggskada och dessutom blev arbetslös. Sedan han i början av december 1995 fick del av hyresvärdens uppsägning betalade han fram till den 9 januari 1996 hela hyresskulden. Annat hade inte gjorts gällande än att han därefter hade skött hyresbetalningarna. Vid angivna förhållanden ansågs det oskäligt mot hyresgästen att låta hyresavtalet upphöra på grund av de förseningar som förekommit. Förlängning medgavs alltså.

En hyresgäst som ger annan i uppdrag att betala hyran bör i eget intresse förvissa sig om att betalningarna fullgörs i rätt tid. Detta gäller om uppdraget ges åt någon anhörig eller bekant men även om det ges åt exempelvis sociala myndigheter. Hyresgästen ansvarar för hyresbetalningarna och enbart det förhållandet att hyresgästen har gett annan uppdrag att ombesörja inbetalning av hyran är normalt inte skäl för att medge förlängning av hyresavtalet när uppdraget missköts och gett upphov till upprepade betalningsdröjsmål.

I rättsfallet RBD 1977:7 hade hyresvärden sagt upp hyresgästen och åberopade som grund härför att hyresgästen under drygt ett år regelmässigt underlåtit att betala hyran i tid. Hyresvärden hade vid ett flertal tillfällen skickat påminnelser och vid ett tillfälle lagsökt hyresgästen.

Hyresgästen, som saknade arbetsinkomst, åberopade att hon fått besked att socialnämnden skulle betala hyran, att hon i god tid lämnat hyresinbetalningsavierna till nämnden, att hyresvärden var införstådd med att hyran skulle betalas av kommunen och att hon inte kunnat påverka kommunens utbetalningar.

Bostadsdomstolen anförde att hyresgästen inte hade gjort gällande annat än att de sociala myndigheterna gentemot henne hade åtagit sig att betala hyrorna och att hon därför i förhållande till hyresvärden fick anses vara ansvarig för att hyran erlades i rätt tid. Domstolen anförde vidare att hyresgästen genom de upprepade betalningsdröjsmålen grovt hade åsidosatt sina skyldigheter och att hon, sedan hon underrättats om förseningarna, inte förmått åstadkomma någon rättelse. Förlängning medgavs inte.

I rättsfallet RBD 1994:10 var förhållandena likartade. Hyresvärden hade sagt upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen vid ett flertal tillfällen hade betalat hyran för sent. Två av förseningarna hade inträffat efter det att hyresvärden hade sagt upp avtalet. Hyresvärden hade ett flertal gånger tillställt hyresgästen påminnelser och krav.

Även i detta fallet skulle socialförvaltningen betala hyrorna. Hyresgästen hade enligt egen uppgift den 25:e varje månad tillställt socialförvaltningen ansökan om bidrag samt den aktuella hyresavin.

Hon hade även översänt påminnelser och krav till förvaltningen och hade vidare såväl muntligen som skriftligen påtalat för socialförvaltningen att hyrorna inte betalats i tid. Dessa kontakter hade så småningom resulterat i en ändring av rutinerna som innebar att bidrag till hyran betalats ut direkt till henne så att hon själv fick ombesörja hyresbetalningen. Sedan dess hade hyran betalats i tid. Hyresgästen hade slutligen förklarat sig villig att omedelbart deponera en månadshyra i förskott.

Bostadsdomstolen konstaterade att hyresgästen i förhållande till hyresvärden var ansvarig för att hyran betalades i rätt tid och att omständigheterna var sådana att hyresavtalet inte borde förlängas om inte alldeles särskilda skäl talade härför. Man fann att vad hyresgästen hade anfört inte utgjorde sådana skäl och förlängning medgavs således ej.

Två ledamöter var skiljaktiga och menade att det förhållandet, att hyresgästen lyckats få till stånd en ändring som innebar att hon själv ombesörjde hyresbetalningarna, att hon efter detta hade skött betalningarna samt att hon hade erbjudit hyresvärden deposition av en månadshyra i förskott, medförde att det inte var skäligt att skilja hyresgästen från lägenheten.

Förlängning har dock i vissa fall medgetts när annan har fått uppdrag att ombesörja hyresbetalningarna men misskött sitt uppdrag.

I rättsfallet RBD 1989:6 hade hyresgästen lämnat fullmakt åt socialförvaltningen att betala hennes hyra. Under drygt ett års tid hade hyran betalats för sent. Bostadsdomstolen anförde att det förhållandet att hyran betalats av de sociala myndigheterna inte fritog hyresgästen i förhållande till hyresvärden från ansvaret från förseningarna. Domstolen fastslog vidare att hyresgästen, genom de upprepade betalningsdröjsmålen allvarligt hade åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst. Hyresvärden hade tillställt hyresgästen betalningspåminnelser med uppgift om att hyresgästen kunde bli skyldig att betala inkassokostnad men där den allvarligare påföljden, att hyresavtalet kunde komma att upphöra, inte alls nämndes. På grund härav och då hyresgästen efter uppsägningen betalat hyran i tid och med viss hänsyn till att hyresgästen självmant vidtagit åtgärder för att hyran skulle betalas och haft visst fog för att anta att hyresvärden godtog det sätt på vilket socialförvaltningen ombesörjde hyresbetalningarna, medgavs förlängning.

I rättsfallet BD 35/1991 hade hyresgästen uppdragit åt sin syster att ombesörja hyresbetalningarna. Systemen, som bodde i lägenheten och för vilken hyresgästen hyste stort förtroende, hade inte betalat hyran med de pengar som lämnats till henne utan fört hyresgästen

bakom ljuset, undanhållit påminnelser och andra meddelanden från hyresvärden samt i telefonsamtal med denne uppgett sig vara hyresgästen. Med hänsyn till dessa förhållanden medgavs hyresgästen förlängning trots att hon inte hade förvärvat sig om att hyran inbetalats.

I ett rättsfall från Svea hovrätt (RH 1995:114) medgavs en hyresgäst förlängning av sitt hyresavtal när socialnämnden hade åtagit sig att betala hyran men inte skött uppdraget. Hyresgästen hyrde en bostadslägenhet först under en och en halv månad, därefter under tre månader. Under den första hyresperioden hade hyresgästen inte klarat av att betala hyran i tid varför hyresvärden under den andra hyresperioden hade ändrat rutinerna så, att hyresavierna skickades direkt till socialkontoret, som hade åtagit sig direkt till hyresvärden att betala hyran. Oaktat hyran inte betalades i rätt tid av socialnämnden underlät hyresvärden att kräva hyresgästen på betalning eller på annat sätt underätta hyresgästen om den bristande betalningen. Hovrätten uttalade att det vid angivna förhållanden inte kunde läggas hyresgästen till last som försummelse att denne förlitat sig på vad som hade avtalats mellan bolaget och socialkontoret och inte självtagit reda på om hyran hade blivit betald i rätt tid.

Den avgörande skillnaden mellan detta beslut och tidigare beslut med motsatt utgång är att socialnämndens åtagande i 1977, 1989, 1991 och 1994 års fall hade skett gentemot hyresgästen medan det i 1995 års fall förelåg ett åtagande gentemot hyresvärden.

Som tidigare har redovisats infördes den 1 juli 1993 en möjlighet för socialnämnden att förhindra en avhysning genom att ta på sig betalningsansvaret för hyran (44 § fjärde stycket 1). En förutsättning för att ett sådant åtagande skall få den verkan att hyresrätten återvinns är att åtagandet sker inom återvinningsfristen. Det krävs dock inte att betalning sker inom denna frist. Om det går en tid mellan åtagandet och betalningen kan enligt uttalande i propositionen detta dröjsmål inte läggas hyresgästen till last vid en prövning enligt besittningsskyddssreglerna (prop. 1992/93:115 s. 45).

I propositionen påpekas att utfästelsen som sådan inte medför någon förändring i fråga om hyresgästens skyldighet att betala hyran till hyresvärden (prop. s. 44).

Att det förhållandet, att det föreligger ett åtagande från socialnämnden gentemot hyresvärden att ombesörja inbetalning av hyra, kan frita hyresgästen från skyldighet att självtagit reda på om att betalningarna fullgörs i rätt tid, framgår av rättsfallet RH 1995:114.

I de fall hyresvärden som grund för att hyresgästens besittningsskydd skall brytas åberopar 46 § första stycket 2 är det inte någon

förutsättning för att hyresavtalet skall upphöra att hyresvärden har underlåtit socialnämnden.

Om ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång måste bestämmelserna om uppsägningstid i 4 § iakttas. Hyresvärden måste alltså som regel säga upp hyresavtalet minst tre månader i förväg.

I en förlängningstvist kan hyresnämnden i tveksamma fall förlänga hyresavtalet men besluta att det skall löpa på viss, kortare tid (4 § andra stycket och 55 § femte stycket). Ett sådant beslut kräver yrkande av hyresvärden.

### 3.3 Störningar i boendet

#### 3.3.1 Allmänt om störningar i boendet

Av 25 § första stycket följer att hyresgästen, när han använder lägenheten, skall se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att störningarna inte skäligen bör tålas. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom. Tillsynsskyldigheten gäller även vissa andra personer med anknytning till hyresgästen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, s.k. rättelseanmaning samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden om störningarna (25 § andra stycket). Om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning behöver hyresgästen dock inte anmanas att vidta rättelse och det krävs inte heller underrättelse till socialnämnden (25 § tredje stycket).

Beträffande vilka störningar som skall anses vara av särskilt allvarlig art eller omfattning anfördes följande i förarbetena.

"Det är framförallt i två situationer som det är motiverat att hyresgästen med omedelbar verkan kan skiljas från lägenheten.

Den ena utgörs av sådana fall när en hyresgäst gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, exempelvis mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i fastigheten.

Den andra situationen som jag tänker på är sådana fall då det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande

störningar. Sådana förekommer i bland när en hyresgäst inte klarar av ett eget boende. Det kan vara fråga om kvalificerat drogmissbruk eller psykisk sjukdom eller liknande problem" (prop. 1992/93:115 s. 21).

I anslutning till uttalandet om psykisk sjukdom anförde bostadsutskottet att det ville understryka att de bakomliggande orsakerna till en hyresgästs störande uppträdande saknar betydelse vid bedömningen.

"Om outhärdliga störningar skulle uppkomma är det störningens art eller omfattning och inte hyresgästens beteende på grund av sjukdom eller annan orsak som skall ligga till grund för uppsägning. Utskottet vill i detta sammanhang betona kommunernas ansvar för att denna situation över huvud taget inte uppkommer. Vad beträffar frågan om störningar på grund av någons psykiska ohälsa kan erinras om att det ankommer på kommunen enligt socialtjänstlagen och på landstinget som huvudman för den psykiatriska sjukvården att ta ansvar för att sådana personer får nödvändiga stödinsatser i sitt boende" (bet. 1992/93:BoU24 s. 12).

### 3.3.2 Uppsägning i förtid

Om hyresgästen åsidosätter vad som skall iakttas enligt 25 § när lägenheten används eller om han brister i den tillsyn som åligger honom enligt samma paragraf, är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid (42 § första stycket 6). En förutsättning för att förverkande skall inträda är att rättelse inte utan dröjsmål sker efter rättelseanmaning (43 § första stycket). Är det fråga om särskilt allvarliga störningar är en rättelseanmaning dock inte en förutsättning för förverkande.

Hyresrätten inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § femte stycket).

På motsvarande sätt som gäller vid dröjsmål med betalning av hyra är för bostadshyresavtal en förutsättning för att hyresvärden skall kunna säga upp avtalet i förtid, att socialnämnden dessförinnan har underrättats om störningen (42 § tredje stycket). Är det fråga om särskilt allvarliga störningar krävs inte underrättelse till socialnämnden innan uppsägning sker. I sådana fall är hyresvärden dock skyldig att sända en kopia av uppsägningen till socialnämnden (42 § fjärde stycket).

När hyresrätten är förverkad på grund av betalningsdröjsmål har hyresgästen möjlighet att återvinna hyresrätten. Någon motsvarande möjlighet finns inte vid störningar i boendet.

### 3.3.3 Uppsägning till hyrestidens utgång

Även när en hyresrätt är förverkad på grund av störningar i boendet, kan hyresvärden välja att säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och återopa förverkande.

Av tidigare avsnitt framgår att hyresvärden, för att kunna säga upp ett hyresavtal i förtid på grund av förverkande, med visst undantag dessförinnan måste underrätta socialnämnden och tillstålla hyresgästen en rättelseanmaning.

Om hyresvärden, med återopande av samma grund, väljer att säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång, räcker det att underrättelse till socialnämnden och rättelseanmaning sker samtidigt med uppsägningen (RBD 1980:30 och RBD 1994:11).

Om hyresgästen, eller någon för vilken han ansvarar, har orsakat störningar utan att dessa har lett till hyresrättens förverkande kan störningarna också utgöra sådant åsidosättande som avses i 46 § första stycket 2.

## 3.4 Övriga upphörandegrunder

Som tidigare har redovisats gäller i de flesta hyresförhållanden att hyresgästen har en principiell rätt till förlängning om hyresvärden säger upp avtalet. Ovan har redovisats vissa situationer som medför att denna rätt får vika, nämligen när hyresavtalet är förverkat (46 § första stycket 1) och när hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2).

I 46 § första stycket redovisas ytterligare situationer när rätten till förlängning inte kan göras gällande. Dessa är när

- huset skall rivras och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (3),
- huset skall undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (4),
- lägenheten inte vidare skall användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (5),
- avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (6),
- avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt

bostadsrättshavaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (6 a),

- hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadsvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört (7),

- hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 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 (9), eller

- det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (10).

### 3.5 Angivande av grunden för en uppsägning

Den 1 juli 1994 infördes en bestämmelse i 8 § andra stycket som anger att hyresvärden i normalfallet bör i en uppsägning ange grunden för sin begäran att avtalet skall upphöra.

Bestämmelsen, som är tillämplig såväl när ett hyresavtal sägs upp i förtid som när det sägs upp till hyrestidens utgång, föreskriver alltså inte någon absolut skyldighet för hyresvärden att ange grunden och det finns heller inte någon särskild påföljd för den hyresvärd som underlåter att ange uppsägningsgrunden. Föreskriften kan närmast beskrivas som en kvalificerad rekommendation. Meningen med den är att hyresgästen skall få tillräcklig information för att förstå varför han sägs upp. Bestämmelsen gäller endast vid uppsägning av ett hyresavtal där hyresgästen har en generell rätt till förlängning.

Frågan, om en hyresvärd skall vara skyldig att ange grunden för en uppsägning vid äventyr av att uppsägningen är ogiltig och om förbud mot återopande av nya grunder för en uppsägning i hyresnämnden, behandlades både i 1985 års och i 1994 års lagstiftningsärenden.

Hyresrättsutredningen anförde att det i allmänhet var lämpligt att grunden för uppsägningen angavs redan i uppsägningshandlingen. Om en ny omständighet tillkom efter uppsägningen borde hyresvärden dock få återropa även den. Utredningen föreslog att en grund, som var eller borde ha varit känd för hyresvärden vid uppsägningen men som inte återropats av honom då, inte skulle få återropas vid hyresnämnden som skäl för vägran att förlänga hyresavtalet (SOU 1981:77 s. 243).

Utredningens förslag genomfördes dock inte. I propositionen anfördes att ett krav på att hyresvärden redan i uppsägningen skulle ange den omständighet som han återropar som skäl för att inte vilja

förlänga avtalet skulle kunna komplicera förfarandet inför hyresnämnden. Det ansågs således tillräckligt att grunden för talan angavs först i hyresnämnden (prop. 1983/84:137 s. 99).

I 1993 års departementspromemoria förslogs den nu gällande regeln att en hyresvärd i normalfallet bör ange grunden för en uppsägning redan i uppsägningen. Det ansågs dock föra för långt med en föreskrift om att en uppsägning som saknar uppsägningsorsak inte skulle få verkan som uppsägning. Det anfördes vidare att risken för rättsförlust skulle bli alltför stor om giltigheten av en uppsägning gjordes beroende av att orsaken till uppsägningen angivits eller att detta skett på visst sätt och att en sådan föreskrift också skulle komplicera förfarandet vid domstolar och hyresnämnder (Ds 1993:30 s. 99 f.).

I propositionen anslöt man sig till vad som hade anförts i promemorian. Man anförde vidare att en hyresvärd inte heller skall anses vara förhindrad att senare åberopa en annan uppsägningsorsak än den som hade angetts i uppsägningshandlingen (prop. 1993/94:199 s. 81 f.).

I anslutning härtill skall nämnas att det i 51 § andra stycket finns en preklusionsregel för det fall att hyresnämnden beslutar om förlängning av hyresförhållandet. I sådana fall får hyresvärden inte i ett senare ärende om förlängning av hyresförhållandet åberopa en omständighet som hade kunnat åberopas i den tidigare förlängningstvisten.

## 3.6 Avhysningar i praktiken

### 3.6.1 Statistiska uppgifter

I början av 1970-talet uppgick antalet verkställda avhysningar till drygt 2 000 årligen. Antalet ökade därefter kraftigt och uppgick under 1980-talet och fram till och med år 1992 till cirka 5 000 årligen. Antalet verkställda avhysningar uppgick år 1993 till 7 610, år 1994 till 7 615 och år 1995 till 7 490.

Ovanstående uppgifter avser avhysningar från såväl hyres- och bostadsrättslägenheter som garageplatser, lokaler och villor. Riksskatteverket, från vilket uppgifterna är hämtade, för inte någon speciell statistik över antalet avhysningar från bostäder. Av materialet framgår inte heller vilken anledningen var till avhysningarna.



### 3.6.2 Tidigare undersökningar

I september 1993 publicerades en rapport från ett forskningsuppdrag bekostat av Konsumentverket och Socialdepartementet, Vräkt i laga ordning (Rapport 1993/94:1).

I rapporten finns en undersökning redovisad som omfattar intervjuer med personer som blivit avhysta från sin bostad under september - december 1991 i Stockholms län. Av undersökningen framgår att de absolut flesta avhysningarna orsakats av obetald hyra (72 procent). I elva procent av fallen var anledningen en kombination av obetald hyra och annan orsak (störning eller för sent betald hyra). Fyra procent hade orsakats av störande beteende och 13 procent av för sent betalda hyror. Närmare 70 procent av de som hade betalat hyran för sent hade gjort detta två - fem gånger. Fyra femtedelar uppgav att de hade en hyresskuld på två eller tre månadshyror när de avhystes.

I augusti 1994 publicerades en rapport av Janne Flyghed, verksam vid Institutet för Social Forskning vid Stockholms universitet. Rapporten innehåller en undersökning av praxis vid avhysningar och är ett delprojekt av det uppdrag att utreda de bostadslösas situation som Socialstyrelsen fick av regeringen i mars 1993.

Även enligt denna undersökning är den vanligaste orsaken till en avhysning att hyresgästen har en hyresskuld. Enligt rapporten är detta fallet i 69 procent av alla avhysningar. Den därefter vanligaste orsaken uppges vara hyresskuld i kombination med annat (24 procent). Andra orsaker sägs vara upprepade betalningsdröjsmål och störning.

I september 1994 publicerades i Svenska Dagbladet en artikel författad av Janne Flyghed där han kommenterar den sistnämnda rapporten och uppger att enligt "vår undersökning framkom att den absoluta majoriteten (85 procent) vräkningar sker därför att hyresgästen inte betalar över huvud taget, tio procent betalar, men försent, och cirka fem procent vräks på grund av störning."

### 3.6.3 Utredningens enkäter

De enkätundersökningar som utredningen har utfört (*se bilaga 2*) bekräftar den bild som de ovan redovisade undersökningarna ger. Även enligt enkätsvaren är den absolut vanligaste orsaken till en avhysning att hyresgästen under en eller flera månader inte alls har betalat hyran. Det framstår som mycket ovanligt att en hyresgäst avhyses från sin bostad på grund av ett enstaka betalningsdröjsmål. Däremot förekommer det i mindre omfattning att upprepade betalningsdröjsmål åberopas som grund för avhysning. De flesta anger att andelen avhysningar på grund av störningar i boendet uppgår till högst tio procent.

I enkäterna har frågan ställts om orsaken till den kraftiga ökningen av antalet avhysningar. I princip samtliga som har redovisat någon uppfattning har angett att den beror på de dåliga tiderna med därav följande sämre betalningsförmåga hos hyresgästerna. Många har också hänvisat till att hyresvärdarna intar en alltmer strikt inställning, även det beroende på sämre ekonomi. Några menar också att en bidragande orsak är de ändringar i mentalsjukvården som har genomförts under senare år.

På frågan, om de förlängda fristerna i 42 och 44 §§ hyreslagen (från två respektive tolv vardagar till en respektive tre veckor) har haft någon betydelse för antalet avhysningar, svarar en stor majoritet att de antingen inte har någon uppfattning eller att den har haft liten eller ingen betydelse. De som har svarat nej menar att en förlängning av fristerna inte har någon betydelse när hyresgästen ändå inte kan betala och att en ytterligare förlängning skulle orsaka större förluster för hyresvärdarna och större hyresskulder för hyresgästerna. Flera kronofogdemyndigheter har påpekat att hyresskulden vid avhysning i allmänhet avser mer än en månadshyra.

De som har svarat ja menar att förlängningen av fristerna har haft betydelse på så sätt att den har gett hyresgästerna och socialförvaltningarna extra tid att agera. Några menar att fristerna trots förlängningen ändå är för korta.

Av enkätsvaren kan inte säkert utläsas i vilken omfattning en förverkad hyresrätt återvinns inom återvinningsfristen genom att hyresgästen betalar. Det synes dock inte vara särskilt vanligt förekommande. Det synes inte heller vara särskilt vanligt att en förverkad hyresrätt återvinns genom att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran.

Av svaren från kronofogdemyndigheterna, socialnämnderna, hyresvärdarna och fastighetsägareföreningarna torde kunna utläsas att återvinningsfristen är tillräckligt lång för att socialnämnderna skall hinna agera. Det är dock endast en hyresgästförening som instämmer i detta.

På frågan, om det förhållandet att det i hyreslagen inte föreskrivs någon skyldighet för hyresvärdarna att avisera hyran eller att påminna om obetald hyra har någon betydelse för antalet avhysningar, redovisas olika uppfattningar. En majoritet menar att det inte har någon, eller möjligen marginell, betydelse eftersom de allra flesta hyresvärdar regelmässigt aviserar hyran varje månad och oftast skickar ut åtminstone en påminnelse innan avhysningsförfarande inleds. Vissa motiverar samma ståndpunkt med att det finns en utbredd kunskap om skyldigheten att betala hyran. Några menar att den hyresgäst som i brist på pengar väljer mellan att betala olika räkningar, torde välja att tillgodose den borgenär som aktivt begär betalning. Flera menar att,

trots att en skyldighet att avisera troligtvis skulle få marginell inverkan på antalet avhysningar, det är ett rimligt krav att hyresvärderna aviserar hyran.

I några av enkäterna har frågan ställts hur vanligt det är att hyresgästen "självmant" flyttar före verkställigheten av en avhysning. Hyresvärdarna och fastighetsägareföreningarna, som får anses vara de som har den bästa kunskapen i frågan, anger i allmänhet att det förekommer ofta eller relativt ofta. Några anger siffror på 40 eller 50 procent.

Med några undantag, i huvudsak hyresgästföreningar, anser de tillfrågade att det förhållandet, att det inte krävs underrättelse till socialnämnden innan ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång på annan grund än förverkande, saknar betydelse för antalet avhysningar. Några har motiverat sin uppfattning med att hyresvärdar ändå är angelägna om att etablera kontakt med socialnämnderna.

Hyresnämnderna och hyresgästföreningarna har tillfrågats om utformningen av bestämmelsen i 46 § första stycket 2 ger nämnderna tillräckliga möjligheter att ta hänsyn till omständigheter i det enskilda fallet när bestämmelsen åberopas i fall av upprepade försenade hyresbetalningar. Samtliga nämnder har angett att bestämmelsens utformning är tillräcklig men att det beträffande dess tillämpning har utvecklats en förhållandevis sträng praxis i överinstansen. De flesta hyresgästföreningar synes vara av samma uppfattning.

I enkäterna har också ställts frågor om de sociala myndigheternas agerande i samband med olika situationer i anslutning till avhysningar. Härvid har en hel del kritik framförts. Det har påpekats att socialnämnderna inte inser vikten av att agera snabbt, att de handlar sent inte i tillräcklig omfattning. Möjligheten för en socialnämnd att åta sig betalningsansvaret för en hyra för att därigenom åstadkomma att en hyresrätt återvinns synes ha utnyttjats i ganska ringa omfattning. Det är dock inte endast kritiska röster som hörs. Många menar att det finns ett väl fungerande samarbete mellan å ena sidan socialnämnderna och å den andra hyresvärdarna och kronofogdemyndigheterna.

Hyresvärdarna/fastighetsägareföreningarna och hyresgästföreningarna har slutligen tillfrågats om de anser att bestämmelserna om störningar i boendet är tillräckligt effektiva. Enighet synes råda om att hyresvärderna ofta har svårt att fullgöra sin bevisbörda, bl.a. på grund av att grannar inte sällan är ovilliga att vittna om störningarna. Några anser att det tar alltför lång tid att bli av med störande hyresgäster.

## 3.7 Överväganden och förslag

### 3.7.1 Inledning

Som har nämnts i tidigare avsnitt har antalet avhysningar ökat under en följd av år. För närvarande verkställs cirka 7 000 avhysningar om året. Det får antas att en större del av dessa avser avhysningar från bostäder.

Vid flera tillfällen har, inte minst från statsmakternas sida, betonats hur viktig bostaden är för en hyresgäst (se bl.a. prop. 1992/93:115 s. 15). Det bör därför vara en angelägen uppgift att utforma hyreslagen på ett sätt som gör att en hyresgäst inte på grund av brister i bestämmelserna förlorar sin bostad. Det var i huvudsak av detta skäl som omfattande ändringar i hyreslagen genomfördes den 1 juli 1993. Dessa ändringar innebar bl.a. att tidsfristerna i 42 och 44 §§ förlängdes.

Ändringarna år 1993 synes emellertid inte ha resulterat i en nedgång av antalet avhysningar. Tvärtom har dessa ökat, även om en viss stabilisering nu möjligen kan skönjas. Sett i ett längre perspektiv framstår emellertid antalet avhysningar som oacceptabelt högt.

### 3.7.2 Utvärdering av bestämmelserna om förverkande

Såväl av de enkäter som utredningen har utfört som av tidigare undersökningar framgår entydigt att de flesta avhysningar har sin grund i att hyresgästen av ekonomiska skäl inte har förmått betala sin hyra. När en hyresgäst avhyses på grund av bristande hyresbetalning uppgår vanligtvis den sammanlagda hyresskulden till ett belopp som motsvarar mer än en månadshyra.

Det synes vara förhållandevis ovanligt att avhysningsförfarande inleds redan efter en bristande hyresbetalning. I de fall så sker synes det endast undantagsvis förekomma att avhysningsförfarandet fullföljs om hyresgästen betalar hyran, även om detta sker efter återvinningsfristen. De flesta hyresvärdar torde vara angelägna om att få behålla en i övrigt skötsam hyresgäst och är därför positivt inställda till att medverka till åtgärder som kan klara en hyresgäst med tillfälliga betalningssvårigheter ur sitt ekonomiska trångmål. Det synes inte ovanligt att hyresvärdar medverkar till exempelvis upprättande av avbetalningsplaner. Det har dock påpekats att hyresvärdar, åtminstone på orter där det råder bostadsbrist, har blivit striktare i sin praxis och i mindre utsträckning än tidigare godtar betalningsförsummelse. Även detta förhållande har sagts ha sin grund i de knappare ekonomiska villkor som har rått sedan ett antal år.

I utredningens enkäter har hyresvärdarna/fastighetsägareföreningarna och hyresgästföreningarna tillfrågats om hyreslagens bestämmelser om avhysning på grund av störningar i boendet är tillräckligt effektiva. Frågan har ställts mot bakgrund av misstanken att vissa avhysningar som formellt sker på grund av för sent betald hyra har sin egentliga orsak i störningar i boendet. I sådana fall skulle hyresvärderna utnyttja enstaka betalningsdröjsmål för att åberopa reglerna om förverkande på grund härav i stället för att begära avhysning på grund av störningar i boendet. Härigenom skulle hyresvärderna slippa i från de många gånger besvärliga bevisproblem som han kan ställas inför när han begär avhysning på grund av störningar.

Såväl på fastighetsägare- som hyresgästsidan synes i stort sett enighet råda om att bestämmelserna om avhysning på grund av störningar i boendet i och för sig är tillräckligt effektiva. Det påpekas dock från flera håll att det kan föreligga stora svårigheter att förmå hyresgäster som störts att vittna, vilket medför att det i praktiken ofta är besvärligt och tidsödande att få en störande hyresgäst avhyst. Svaren på frågan om störningar i boendet kan inte sägas klart bekräfta den ovan angivna misstanken. Sammanställda med uppgifterna om att avhysningar sker på grund av enstaka betalningsdröjsmål förstärker svaren dock intrycket av att misstanken inte är helt grundlös.

### 3.7.3 Förverkande på grund av betalningsförsummelse

Utredningen föreslår inte någon ändring av reglerna om förverkande på grund av betalningsförsummelse.

Enkätsvaren och vad utredningen i övrigt erfarit ger vid handen att det ökade antalet avhysningar huvudsakligen har sin grund i det allt kärvare ekonomiska klimat som såväl hyresgäster och hyresvärdar som sociala myndigheter tvingas leva i.

En på senare tid kraftig höjning av hyresnivåerna och en ökande arbetslöshet har inneburit att allt fler hyresgäster har svårt att klara sin ekonomi och därmed också att betala hyran. På grund av bl.a. minskade subventioner och allmänna kostnadsökningar har många fastighetsägare fått svårare att få fastigheterna att bära sig ekonomiskt och deras tolerans mot betalningsdröjsmål har därigenom minskat. Nedskärningar i den offentliga sektorn har medfört att möjligheterna för hyresgäster att få hjälp med sina boendekostnader har försvärats. Ökande antal fall hos socialnämnderna har tvingat dessa att begränsa sitt bistånd i samband med avhysningar till sådana hushåll där det finns barn eller till redan kända klienter.

De flesta av dem som har besvarat enkäterna anser att hyreslagens regler om förverkande vid sena hyresbetalningar fungerar väl. Några menar dock att bestämmelserna är krångliga att tillämpa för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

Reglerna om när en hyresrätt är förverkad och vad som skall iakttas för att hyresrätten skall återvinnas är mycket detaljerade och utredningen har förståelse för att regelsystemet kan upplevas som komplicerat. Komplexiteten har till viss del sin förklaring i de rättssäkerhetsaspekter som väger, och bör väga, tungt när det är fråga om avhysning av en person från hans bostad och får därför godtas. Bestämmelserna bör dock inte, utan mycket tungt vägande skäl härför, kompliceras ytterligare eller ånyo bli föremål för ändringar.

Det är mot denna bakgrund som utredningen ställer sig frågan om antalet avhysningar kan minskas genom att fristerna i 42 och 44 §§ hyreslagen förlängs ytterligare. Ett skäl för att förlänga återvinningsfristen skulle vara att socialnämnderna därmed skulle ges ytterligare tid att agera. Såvitt framgår av svaren på utredningens enkäter och även av vad som i övrigt har inhämtats om kommunernas rutiner och de möjligheter till delegation som finns, synes dock den nu gällande återvinningsfristen vara tillräckligt lång för socialnämndernas del.

Ett skäl för att förlänga återvinningsfristen är att hyresgästen då får längre tid på sig att skaffa fram pengar till att betala hyran och därmed ökade möjligheter att återvinna hyresrätten.

Det kan naturligtvis förekomma att en hyresgäst blir avhyst därför att han inte förmår skaffa fram medel för hyresbetalningen inom den nuvarande återvinningsfristen men att han skulle ha kunnat återvinna hyresrätten om återvinningsfristen hade varit längre. En hyresgäst kan exempelvis ha ansökt om ett lån för att klara av en tillfällig betalningsoförmåga och behandlingen av lånesansökan drar ut på tiden. Ett annat tänkbart exempel utgör den hyresgäst som har oregelbundna inkomster och väntar en utbetalning som kommer först efter återvinningsfristens utgång. Sådana fall torde emellertid vara ovanliga. När de förekommer synes hyresvärderna i allmänhet godta en viss fördröjning av betalningen, förutsatt naturligtvis att hyresgästen informerar om förhållandena som medför att han inte kan betala i tid.

Ett skäl att förlänga återvinningsfristen med en vecka, som har framförts inom utredningen, är att hyresgästen då hinner få ytterligare en månadslön att betala hyresskulden med. Detta kan visserligen vara riktigt men å andra sidan skulle en sådan möjlighet medföra att problemen skjuts upp och förvärras; det torde vara sällsynt att en hyresgäst med betalningsproblem klarar av att betala två hyror på en månadslön.

Vid de allra flesta avhysningar resterar hyresgästen inte bara med en utan med ett flertal hyror. I allmänhet synes det vara så att hyres-

gästen inte alls har möjlighet att betala hyran, alldeles oavsett hur lång återvinningsfristen skulle vara. I dessa fall, som är de absolut vanligast förekommande, är den praktiska effekten av en förlängning av återvinningsfristen snarast till nackdel för hyresgästen genom att hyresskulden skulle öka ytterligare.

Längre frister skulle naturligtvis även drabba hyresvärderna ekonomiskt vilket i förlängningen skulle kunna få negativa konsekvenser för de hyresgäster som bor kvar.

Slutligen skulle en förlängning av fristerna kunna få negativa effekter på den allmänna betalningsmoralen.

Utredningen anser således att det varken har visat sig finnas behov av eller i övrigt vara önskvärt att förlänga fristerna i 42 och 44 §§ hyreslagen.

### 3.7.4 Avisering eller påminnelse

Utredningen föreslår inte någon särskild reglering beträffande avisering eller betalningspåminnelse.

Hyresgästernas Riksförbund har uppgett att många hyresgäster inte har vetskap om bestämmelserna om hyrans betalning och att detta i vissa fall har utnyttjats av oseriösa värdar i syfte att få bort hyresgästen. Man anser därför att det skall införas en skyldighet för hyresvärderna att avisera hyran och att skicka påminnelse om obetald hyra. I en sådan påminnelse skall hyresvärderna upplysa hyresgästen om att han avser att vidta särskild åtgärd för det fall hyresgästen inte betalar inom viss angiven tid. I de fall hyresvärderna har fått meddelande om att någon annan har åtagit sig att ansvara för betalningen av hyran skall även denne påminnas.

I den i tidigare avsnitt nämnda forskningsrapporten Vräkt i laga ordning föreslås också införandet av en skyldighet för hyresvärderna att avisera hyran. Man påpekar att en sådan åtgärd visserligen kommer att få marginell betydelse för antalet vräkningar men att den ändå "är nödvändig om hyreslagen skall leva upp till målsättningen att vara en social skyddslag."

Utredningen gör i denna del följande överväganden. De allra flesta hyresvärdar torde ha som rutin såväl att avisera hyran som att skicka ut påminnelse om hyran inte betalas. Kunskapen hos hyresgäster i allmänhet om hur och när hyran skall betalas torde vidare vara förhållandevis väl utbredd. Det kan därför ifrågasättas om en uttrycklig skyldighet att avisera och påminna fyller någon praktisk funktion.

Härtill kommer att det i regel måste anses strida mot inkassolagen om en hyresvärd inleder rättsligt förfarande mot en hyresgäst på grund

av utebliven hyresbetalning utan att dessförinnan sända ut ett skriftligt krav.

En underlåtenhet att iaktta inkassolagens bestämmelser har å andra sidan inte någon inverkan på om en hyresrätt är förverkad eller inte. Det kan inte heller uteslutas att det finns mindre seriösa hyresvärdar som förfar på sätt som Hyresgästernas Riksförbund har gjort gällande. I de fall detta sker i förhållande till hyresgäster som av olika anledningar inte är medvetna om vikten av att betala hyran i rätt tid, kan det få till följd att hyresvärden säger upp hyresavtalet utan att hyresgästen dessförinnan har blivit underrättad om att hyresvärden inte accepterar dröjsmålet. Dessa omständigheter kan i och för sig tala för att tillgodose förbundets krav i nu aktuellt avseende.

En skyldighet för hyresvärden att avisera hyran och att skicka påminnelser måste, för att få någon reell innebörd, vara sanktionerad.

Av i tidigare avsnitt omnämnda rättsfall torde kunna utläsas att utebliven avisering eller påminnelse kan få betydelse i en förlängningstvist. Sålunda har förlängning medgetts i fall av upprepade betalningsdröjsmål när hyresvärden inte reagerat på förseningarna eller reagerat men utan att ange att försenade hyresbetalningar kan medföra att hyresavtalet kan komma att upphöra (se beträffande dessa fall avsnitt 3.2.4).

Den rättsföljd som ligger närmast till hands är därför att låta avisering och påminnelse utgöra en förutsättning för att hyresrätten skall förverkas.

En sådan ordning skulle närma sig det trestegsförfarande som föreslogs av 1989 års hyreslagskommitté. Vid beredningen av detta förslag ansågs förfarandet som alltför komplicerat och leda till ökade kostnader för hyresvärdarna.

Utredningen instämmer i den bedömningen och anser redan av denna anledning att förbundets nu aktuella förslag inte bör genomföras. Härtill kommer att hyresgästen med nuvarande regler har goda möjligheter att återvinna en förverkad hyresrätt, om underlåtenheten att erlægga hyran i rätt tid beror på förbiseende eller bristande kunskap om skyldigheten att betala hyran. Det kan därför starkt ifrågasättas om ett krav på avisering eller påminnelse skulle få till följd att antalet avvysningar minskade.



### 3.7.5 Skälighetshänsyn vid förverkande på grund av betalningsdröjsmål

Utredningen föreslår inte att skälighetsöverbäganden skall göras vid förverkande på grund av betalningsdröjsmål.

Reglerna om förverkande är i så måtto strikta att de inte medger att några skälighetsöverbäganden görs när en hyresrätt är förverkad och möjligheterna till återvinning inte föreligger. Inom utredningen har hävdats att detta i vissa fall kan ge upphov till stötande resultat.

Utredningen gör i denna fråga följande bedömning. För att en hyresgäst skall kunna avhyas från sin lägenhet på grund av förverkande uppställs stränga krav. Sålunda förutsätts att hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen. Hyresgästen skall därefter underrättas om sin möjlighet att återvinna hyresrätten och socialnämnden skall meddelas. Underrättelsen skall delges hyresgästen som därefter har tre veckor på sig att återvinna hyresrätten.

En hyresgäst som av förbiseende, glömska eller liknande har underlåtit att betala hyran på förfallodagen har alltså goda möjligheter att rätta till detta. Risken för att en hyresgäst i en sådan situation skall förlora sin hyresrätt torde i praktiken vara obefintlig.

Om den underlåtna hyresbetalningen beror på att hyresgästen saknar medel att betala hyran, har hyresgästen en förhållandevis lång tid på sig att agera. Han kan exempelvis försöka få till stånd en överenskommelse med hyresvärden om en avbetalningsplan eller ordna pengar antingen på privat väg eller med hjälp av sociala myndigheter. I sammanhanget bör nämnas möjligheten att återvinna hyresrätten genom att socialnämnden åtar sig betalningsansvaret för den aktuella hyran.

En hyresgäst som på grund av någon oförutsedd händelse, exempelvis akut sjukdom, har varit förhindrad att betala hyran under återvinningsfristen, ges genom den år 1993 införda regeln i 44 § fjärde stycket 2, den så kallade ventilregeln, ytterligare en tidsfrist.

Sammantaget menar utredningen att de förlängda tidsfristerna och de utökade möjligheterna att återvinna en förverkad hyresrätt medför att det knappast torde föreligga något behov av att väga in skälighetsaspekter vid förverkande. Därtill kommer att förfarandet vid kronofogdemyndigheterna, som handlägger en stor del av målen om förverkande, inte är lämpat för denna typ av bedömningar.

### 3.7.6 Skälighetshänsyn vid betalningsdröjsmål i övrigt

Utredningen föreslår inte någon ytterligare reglering vad gäller skälighetsöverväganden vid betalningsdröjsmål i övrigt. Inte heller föreslås någon särskild regel för det fall att uppdraget att betala hyran har lämnats till tredje man.

Hyresgästernas Riksförbund har påpekat att det har förekommit fall där det har varit klart oskäligt att hyresgästen inte har fått hyresavtalet förlängt; hyresförsummelseerna har framstått som ursäktliga och förlusten av hyresrätten måste anses obillig mot hyresgästen i förhållande till försummelsen.

Som exempel har angetts fall när samhället har påtagit sig ansvaret för att betala hyran genom socialförvaltningen, en god man eller en förvaltare. Andra exempel är fall när utbetalning från A-kassa eller försäkringskassa har skett för sent, hyresgästen har varit sjuk eller förseningen har avsett kortare tid eller mindre belopp och hyresgästen har gjort vad som stått i hans förmåga för att vidta rättelse och rättelse också sker.

Förbundet har gjort gällande att det finns fog för en lagändring som innebär att hyresnämnden vid prövningen av tvister, i vilka hyresavtalet sagts upp till följd av försenade hyresbetalningar, ges möjlighet att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Om nämnden finner att omständigheterna i det enskilda fallet är sådana att hyresavtalet visserligen skall förlängas men att det finns behov av en sanktion, skall nämnden kunna varna hyresgästen genom förkortning av hyres- och uppsägningstiderna.

Enligt nu gällande lydelse av 46 § första stycket 2 hyreslagen skall en skälighetsprövning ske vid bedömningen av hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet. Denna prövning skall ske under hänsynstagande till bl.a. sådana omständigheter som förbundet har angett.

Förbundets önskan är således att det direkt i lagtexten skall anges vissa omständigheter, som skall medföra att skälighetsbedömningen utfaller till hyresgästens fördel eller att skälighetsbedömningen rent allmänt bör vara generösare.

En grundläggande utgångspunkt i hyreslagen är att det är hyresgästen som svarar för att hyresbetalningarna fullgörs riktigt. Om hyresgästen uppdrar åt någon annan att betala hyran, svarar hyresgästen alltjämt i förhållande till hyresvärden för hyrans betalning och han måste därför förvissa sig om att den som har fått uppdraget sköter det. Denna ordning överensstämmer med vad som i allmänhet gäller när uppdrag ges åt annan att ombesörja en angelägenhet. En annan utgångspunkt kan av principiella skäl svårligen accepteras.

Vad som nu sagts hindrar inte att det i det enskilda fallet kan anses oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet får upphöra när den som fått ett uppdrag att betala hyran missköter sig.

Bostadsdomstolen har slagit fast principen att i de fall en socialnämnd åtagit sig i förhållande till hyresgästen att betala hyran är hyresgästen ansvarig för försenade hyresbetalningar i förhållande till hyresvärden (RBD 1977:7 och RBD 1994:10, se ovan). Det finns dock exempel på när det ansetts oskäligt mot hyresgästen att låta hyresavtalet upphöra när betalningsuppdraget lämnats till annan som inte fullgjort sitt åtagande. I det ena fallet var det en nära anhörig som närmast förfarit svikligt mot hyresgästen (BD 35/91) och i det andra fallet hade socialnämnden åtagit sig direkt till hyresvärden att betala hyresgästens hyror (RH 1995:114, se ovan).

I många fall där socialnämnden betalar hyresgästens hyror har hyresgästen ingen som helst möjlighet att påverka att betalningarna sker i rätt tid. Det kan därför förefalla oskäligt mot hyresgästen att han i ett sådant fall skall förlora hyresrätten när socialnämnden missköter sig. Risken för att hyresvärden skall drabbas av en hyresförlust torde också vara mindre när ett offentligt organ åtagit sig att betala än om åtagandet gjorts av en privatperson. Detta skulle tala för en lagregel av sådant innehåll som Hyresgästernas Riksförbund förordar.

Det finns emellertid flera skäl som talar mot en sådan lagregel. Det första är av mer principiell natur, nämligen att man härigenom legaliserar försummelse från offentliga organ.

Ett annat skäl är svårigheterna att avgränsa de organ eller personer som regeln skulle gälla för från de som bör falla utanför regelns tillämpningsområde. Det är enligt utredningens mening uppenbart att det skulle föra för långt med en regel av innebörd att det generellt sett skulle anses oskäligt att låta ett hyresavtal upphöra på grund av upprepade försenade hyresbetalningar enbart därför att det föreligger ett avtal om att hyran skall erläggas av tredje man.

En sådan avgränsning skulle vidare kunna leda till en för hyresgästen strängare bedömning i de fall det finns ett uppdrag mellan hyresgästen och någon som inte tillhör den bestämda kretsen. Möjligheterna att ta hänsyn till ett sådant avtal skulle rimligtvis minska när betalningsuppdraget har givits till "fel" person.

En annan fråga som inställer sig är om regeln skall gälla så snart det finns ett åtagande från någon som tillhör den bestämda kretsen eller om det skall uppställas ytterligare förutsättningar. Skall det exempelvis krävas att hyresgästen inte har någon möjlighet att själv ombesörja betalningen? I vilken utsträckning skall hyresgästens eventuella försummelse med att lämna erforderliga instruktioner,

medel för betalning eller löpande information i form av exempelvis hyresavier till uppdragstagaren spela någon roll?

Vad som nu anförts ger vid handen att det inte är lämpligt, eller ens möjligt, med en reglering av frågan. De närmare anvisningarna om hur skälighetsbedömningarna bör utfalla i situationer när annan fått uppdraget att betala hyran för hyresgästen bör utvecklas i praxis.

Av liknande skäl anser utredningen att det inte är lämpligt med en uttrycklig regel när orsaken till de försenade betalningarna är sjukdom, att utbetalning från A-kassa eller försäkringskassa är försenad eller när förseningarna har avsett kortare tid eller mindre belopp.

### 3.7.7 Underrättelse till socialnämnden

Utredningen föreslår inte någon utvidgad skyldighet att underrätta socialnämnden om betalningsdröjsmål eller störningar i boendet.

Som har framgått av redovisningen för gällande rätt är en förutsättning för att hyresvärden skall vara berättigad att säga upp ett hyresavtal i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad med anledning av betalningsdröjsmål att socialnämnden underrättas. Detsamma gäller i princip även vid förverkande på grund av störningar i boendet.

När ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång av samma anledningar utan att det görs gällande att hyresrätten är förverkad, är sådan underrättelse inte någon formell förutsättning för att hyresavtalet skall bringas att upphöra.

Hyresgästernas Riksförbund har anfört att det förhållandet att underrättelse till socialnämnden ej krävs när hyresavtalet sägs upp utan att det åberopas att hyresrätten är förverkad torde bero på förbiseende. Oavsett på vilket sätt hyresvärden går till väga för att försöka få ett hyresavtal att upphöra torde det finnas behov av insatser från socialnämnden.

Utredningen gör i denna del följande överväganden. Skälet till den nu aktuella underrättelseskyldigheten är att de sociala myndigheterna skall kunna sätta in erforderliga insatser. Vad gäller betalningsdröjsmål är underrättelseskyldigheten motiverad i princip endast av hänsyn till den försumlige hyresgästen. Vid störningar i boendet har denna skyldighet betydelse även för de kringboende störda hyresgästerna. Vid störningar i boendet är hyresvärden följaktligen redan enligt nu gällande regler skyldig att underrätta socialnämnden oberoende av om hyresvärden avser att säga upp hyresavtalet på grund av störningarna eller inte (25 § andra stycket).

När det gäller underrättelseskyldighetens betydelse för den uppsagde hyresgästen är förhållandena helt olika när ett hyresavtal sägs upp på grund av att hyresrätten är förverkad och när ett hyresavtal sägs upp av annan anledning.

I det första fallet är hyresvärdens berättigad att säga upp avtalet med i princip omedelbar verkan. Detta innebär att tiden från det att uppsägning sker till dess att avhysning kan verkställas kan vara förhållandevis kort. I den mån en sådan uppsägning fordrar insatser från sociala myndigheters sida, måste dessa insatser i allmänhet sättas in ganska snabbt. Det framstår därför som lämpligt att de sociala myndigheterna underrättas i samband med uppsägningen.

I de fall hyresavtal sägs upp av annan anledning än förverkande kan uppsägning endast ske med iakttagande av sedvanlig uppsägningstid. Vid en sådan uppsägning kommer det i allmänhet att förflyta en förhållandevis lång tid från uppsägningen till dess att avhysningen kan verkställas. Om det inte är fråga om korttidsavtal är uppsägningstiden i allmänhet minst tre månader (se 3 och 4 §§). I dessa situationer finns det betydligt bättre möjligheter för en uppsagd hyresgäst att, under tiden fram till dess hyresavtalet kan komma att upphöra, vidta erforderliga åtgärder. Hyresgästen kan antingen själv ordna med ett nytt boende eller, om han så önskar, ta kontakt med sociala myndigheter för att få hjälp härmed. Behovet av underrättelse till socialnämnden i samband med en uppsägning till hyrestidens utgång framstår därför ur den uppsagda hyresgästens synvinkel som betydligt mindre än motsvarande behov när en uppsägning sker i förtid.

Härtill kommer att socialnämndernas resurser redan i dag torde vara otillräckliga för att hjälpa de hyresgäster som de får underrättelse om enligt gällande bestämmelser.

På grund av vad som nu anförts anser utredningen att Hyresgästernas Riksförbunds förslag i nu aktuellt avseende inte bör genomföras.

### 3.7.8 Angivande av grunden för en uppsägning

Utredningen föreslår inte någon sanktion för den hyresvärd som underlåter att i uppsägningshandlingen ange grunden för uppsägningen eller som uppsåtligen anger en oriktig grund.

I avsnitt 3.5 har redovisats gällande rätt i fråga om hyresvärdens skyldighet att ange grunden för en uppsägning.

Hyresgästernas Riksförbund har anført att bestämmelsen i 8 § andra stycket saknar praktisk betydelse, eftersom den inte är sanktionerad. Det är först om hyresgästen inte accepterar uppsägningen och tvisten

hänskjuts till hyresnämnden som hyresvärden behöver ange grunden för uppsägningen. I hyresnämnden kan hyresvärden åberopa nya grunder, också sådana som var kända redan vid uppsägningstillfället. En bestämmelse bör, enligt Hyresgästernas Riksförbund, införas om att hyresvärden skall vara skyldig att ange grunden för en uppsägning redan i uppsägningshandlingen och att han inte skall kunna åberopa en ny grund först i hyresnämnden om förhållandet var känt vid uppsägningstillfället.

Frågan om hyresvärdens skyldighet att ange grunden för en uppsägning och möjligheterna att ange en ny grund i hyresnämnden eller i Svea hovrätt har behandlats i ett flertal lagstiftningsärenden. I avsnitt 3.5 har redovisats vissa av uttalandena i anslutning härtill.

Utredningen ansluter sig till den bedömning som gjordes i 1994 års lagstiftningsärende och menar således att det skulle föra för långt med en föreskrift om att hyresvärden är förhindrad att i hyresnämnden åberopa en uppsägningsorsak som varit eller borde ha varit känd för honom vid uppsägningen men som inte angivits i uppsägningshandlingen.

Förbundet har vidare föreslagit att en hyresgäst skall ha rätt till skadestånd av hyresvärden, motsvarande minst en årshyra, om värden uppsåtligen har lämnat en oriktig uppgift om skälet till uppsägningen; det sägs förekomma att en hyresvärd fått bifall till sin talan på en åberopad upphörsgrund och att det i efterhand visat sig att den egentliga anledningen till uppsägningen varit en annan.

Enligt 46 § gäller att, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, vid korttidsavtal som ej fordrar uppsägning, anmodat hyresgästen att flytta, hyresgästen har rätt till förlängning utom i vissa i bestämmelsen närmare angivna situationer. Dessa är när

- hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid (1),
- hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (2),
- huset skall rivras och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (3),
- huset skall undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (4),
- lägenheten inte vidare skall användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (5),
- avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (6),

- avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (6 a),
- hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadsvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört (7),
- hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 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 (9), eller
- det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (10).

Om hyresvärden som grund för att hyresavtalet skall upphöra åberopar punkten 1 - att hyresrätten är förverkad - har hyresvärden bevisbördan för att så är fallet. Om hyresvärden kan visa detta skall hyresavtalet upphöra. Enligt utredningens mening bör det därvid sakna betydelse om hyresvärdens egentliga önskan att få avtalet att upphöra är en annan. Hyresgästen kan inte sägas ha lidit någon skada som berättigar till skadestånd.

Skulle hyresvärden åberopa punkten 2 - att hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas - har hyresvärden, om hyresgästen bestrider hans påståenden, att bevisa att de av honom påstådda omständigheterna föreligger.

I de fall hyresvärden åberopar någon av punkterna 3 eller 4 - att huset skall rivras eller undergå större ombyggnad - har hyresvärden att visa inte bara att det finns planer på rivning eller ombyggnad utan också att rivningen eller ombyggnaden är nära förestående.

Om hyresvärden gör gällande att lägenheten inte vidare skall användas som bostad, dvs. åberopar punkten 5, har hyresvärden att göra detta förhållande sannolikt (RBD 1987:10). Om syftet med omläggningen av brukningsändamålet är att sätta besittningsreglerna ur spel eller i övrigt är illojalt, får omläggningen anses oskäligt mot hyresgästen.

Det torde således i praktiken föreligga mycket små möjligheter för en hyresvärd att mot hyresgästens bestridande få till stånd ett upphörande av hyresavtalet enligt punkterna 2, 3, 4 eller 5 med åberopande av en oriktig upphörsgrund.

Om hyresvärden åberopar punkten 10 - att det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot

hyresgästen att hyresförhållandet upphör - skall hyresnämnden pröva om det som hyresvärden anför som skäl för sin önskan att förfoga över lägenheten utgör ett s.k. sakligt avflyttningsskäl. Beträffande detta begrepp kan hänvisas till RBD 1979:36. Om hyresvärden inte åberopar några omständigheter alls för sin önskan att få lägenheten friställd eller om det han åberopar inte utgör ett sakligt avflyttningsskäl skall hyresgästen medges förlängning av hyresavtalet, även om han saknar ett skyddsvärt intresse av att behålla hyresrätten.

För det fall hyresvärden har åberopat ett sakligt avflyttningsskäl enligt punkten 10 skall hyresvärdens intresse av att få lägenheten friställd för det angivna ändamålet vägas mot hyresgästens intresse av att behålla hyresrätten. Besittningsskyddsreglerna syftar till att trygga hyresgästens besittning till hemmet. Praxis har mot denna bakgrund utvecklats därhän att för det fall hyresgästen har sin bostad i lägenheten eller denna utgör vad man kallar ett nödvändigt komplement till hans permanenta bostad utfaller intresseavvägningen i allmänhet till hyresgästens förmån oavsett vilket sakligt skäl hyresvärden åberopar. Hyresgästen får således bo kvar och har inte lidit någon ersättningsgill skada genom att värden har åberopat en oriktig anledning till att han vill förfoga över lägenheten.

Om hyresgästen inte har sin permanenta bostad i lägenheten och han inte har något annat skyddsvärt intresse av att behålla den, t.ex. genom att den inte anses utgöra ett nödvändigt bostadskomplement, utfaller intresseavvägningen i allmänhet till hyresvärdens förmån så snart denne kan åberopa ett skäl för att han vill förfoga över lägenheten, som är sakligt, dvs. inte chikanöst. Även i detta fall kan hyresgästen knappast anses lida en ersättningsgill skada mot bakgrund av att syftet med besittningsskyddsreglerna är att trygga hyresgästens besittning till sitt hem.

Situationen kan tänkas bli en annan om hyresvärden åberopar någon av upphörsgrunderna i punkterna 6, 6 a, 7 eller 9, enligt vilka hyresgästen har ett svagare besittningsskydd än enligt punkten 10.

En hyresgäst i en- eller tvåfamiljshus (punkten 6) eller i en lägenhet som upplåtits av bostadsrättshavaren (punkten 6 a) är inte berättigad till förlängning av hyresförhållandet, om värden har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Den för hyresvärden enligt dessa upphörsgrunder förmånligare bedömningen gäller för det fallet att han själv önskar bosätta sig i huset eller lägenheten eller avser att sälja och ett friställande av huset eller lägenheten är en förutsättning för försäljningen. Skulle hyresvärden ha något annat skäl för sin önskan att upplösa hyresförhållandet, t.ex. att hyra ut till någon annan, skall intresseavvägningen i stället ske i nära anslutning till vad som gäller enligt punkten 10. Hyresvärden har bevisbördan för att det förhåller sig som han påstår, nämligen att han



avser att bosätta sig i huset eller lägenheten eller avser att sälja. Det kan dock inte krävas mer än att han gör sina planer med huset eller lägenheten antagliga. Här kan tänkas det fallet att fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren utnyttjar den förmånligare bedömningen i punkterna 6 eller 6 a för att bli av med en hyresgäst, som t.ex. ställer krav på att få reparerat, under det felaktiga påståendet att han avser att själv ta huset eller lägenheten i bruk. Här finns således ett visst utrymme för hyresvärden att på oriktig grund få ett hyresförhållande upplöst.

Åberopas som grund för uppsägningen någon av punkterna 7 (tjänstebostad) eller 9 (personalbostad) är utgångspunkten att hyresavtalet skall upphöra, beträffande punkten 9 i vart fall om hyresförhållandet har varat i högst tre år. Förhållandet att anställningen har upphört torde vara ostridigt. Om punkten 9 åberopas, har hyresvärden vidare att göra antagligt att lägenheten behövs för annan som är anställd eller skall anställas inom företaget. Även i sistnämnda punkt finns således ett visst utrymme för hyresvärden att få ett hyresförhållande upplöst på en felaktig uppgift om att lägenheten behövs som bostad till en annan, som är anställd eller skall anställas.

I praxis har prövats det förhållandet att det efteråt uppdagats att hyresavtalet bringats att upphöra på grund av felaktiga uppgifter från hyresvärden.

I rättsfallet NJA 1991 s. 700 hade beslutet om hyresavtalets upphörande grundats på det förhållandet att hyresvärden förklarar sig ha för avsikt att överlämna lägenheten till bostadsförmedlingen för att av denna anvisas till bostadssökande. Det förhållandet att hyresvärden efter beslutet inte uppfyllt sitt åtagande ansågs utgöra skäl för resning i målet.

I NJA 1993 s. 777 hade fastighetsägaren uppgett att han behövde lägenheten för evakueringsändamål och då hyresgästen befanns sakna ett skyddsvärt behov av lägenheten hade hyresavtalet bringats att upphöra. Det uppdagades efteråt att lägenheten i stället slagits samman med en angränsande lägenhet och dispositionsrätten till den sammanslagna lägenheten hade upplåtits till en annan person. Resning bedömdes sakna någon praktisk betydelse i detta fall eftersom sökandens möjligheter att få igen hyresrätten var ytterst små efter sammanslagningen och beviljades därför inte.

Sammanfattningsvis kan sägas att det endast i ett mycket litet antal fall torde finnas en möjlighet för hyresvärden att, mot hyresgästens bestridande, få till stånd ett upphörande av hyresavtalet på grund av felaktiga uppgifter. I praktiken är detta möjligt endast om hyresvärden oriktigt åberopar någon av punkterna 6, 6 a eller 9 i 46 § första

stycket. De ovan redovisade rättsfallen ger vid handen att det i sådana fall i allmänhet finns möjligheter för hyresgästen att via resningsinstitutet få rättelse.

Om en hyresvärd genom att uppsåtligen åberopa en oriktig grund får till stånd ett upphörande av hyresavtalet, torde hyresgästen redan enligt gällande regler om skadestånd i avtalsförhållanden vara berättigad till ersättning. Detta förutsätter naturligtvis att hyresgästen kan bevisa att hyresvärden lämnat oriktiga uppgifter och att hyresgästen lidit skada genom hyresavtalets upphörande.

På grund av vad som nu sagts anser utredningen att det inte finns något egentligt behov av vare sig ett uttalat förbud mot att åberopa oriktig grund eller en föreskrift om skadestånd i sådana fall.

Att som förbundet föreslagit införa en föreskrift om att hyresvärden i nu aktuella fall skall utge ett schabloniserat belopp som skadestånd oavsett om hyresgästen lidit någon skada eller inte bör enligt utredningens mening inte komma i fråga.

Utredningen föreslår således inte någon sanktion mot den hyresvärd som lämnar felaktiga uppgifter i ett uppsägningsärende.



## 4 Borgen och pant

### 4.1 Inledning

I en av de tidigare nämnda skrivelserna från Hyresgästernas Riksförbund till regeringen anges att det har blivit allt vanligare att hyresvärdar kräver borgen som villkor för att teckna ett hyresavtal och att sådan borgen ger upphov till vissa problem. Det anförs vidare att någon form av begränsning av sådana borgensförbindelser därför bör prövas.

I utredningens direktiv hänvisas till nämnda skrivelse och anges att utredaren särskilt skall uppmärksamma förslagen däri om att begränsa dels hyresvärdens möjlighet att kräva borgen som villkor för att ingå ett hyresavtal, dels omfattningen av borgensmannens ansvar. Utredaren skall därvid beakta att motsvarande problem kan finnas även på andra områden inom förmögenhetsrätten.

En eventuell begränsning av borgensmannens ansvar kan leda till att hyresvärdar i stället begär pant som säkerhet för hyresavtalet. Motsvarande begränsning bör därför gälla även för pant.

### 4.2 Gällande rätt

#### 4.2.1 Borgen i allmänhet

Ett fåtal regler om borgen finns i 10 kap. handelsbalken (HB). I stor utsträckning har dock reglerna om borgen utvecklats genom praxis.

Borgen är ett åtagande av en person (borgensmannen) att i förhållande till en fordringsägare (borgenären) ansvara för en persons (gäldenärens) betalning av en skuld (huvudfordringen) om denne inte presterar.

Borgen kan även ingås till säkerhet för fullgörandet av en annan prestation än betalning av en skuld. Den följande framställningen utgår dock från att borgensåtagandet avser betalning av en skuld.

Man skiljer mellan två olika slag av borgen, enkel borgen och proprieborgen, varav den senaste torde vara den vanligast förekommande.

Enkel borgen beskrivs i 10 kap. 8 § HB som ett åtagande för borgensmannen att betala "det gäldenär själv ej gälda gitter". Detta innebär att borgenären på visst sätt måste styrka gäldenärens oförmåga att betala, innan han kan kräva borgensmannen. Detta kan ske antingen genom att visa att gäldenären vid utmätningsförsök befunnits sakna utmätningsbara tillgångar eller att, efter det att gäldenären har gått i konkurs, visa att borgenären inte kan få betalt för sin fordran i konkursen. Borgensmannen är vidare skyldig att betala om gäldenären håller sig undan eller har rest utrikes utan att efterlämna utmätningsbara tillgångar. I andra fall än de nu nämnda måste borgenären, innan han kan kräva borgensmannen, i första hand försöka få betalning av gäldenären.

Proprieborgen föreligger när borgensmannen "sig åtagit annan mans gäld, som sin egen" (10 kap. 9 § HB). Detta brukar i borgensformulär i allmänhet uttryckas så att borgen ingås "såsom för egen skuld". Om proprieborgen föreligger kan borgenären, om gäldenären inte betalar på förfallodagen, vända sig direkt till borgensmannen för att få betalt för sin fordran. Borgenären behöver alltså inte först försöka få betalt av gäldenären.

Ofta ingås borgen för en och samma skuld av flera borgensmän. De svarar då en för alla och alla för en (solidariskt) för skulden, om de inte har förbehållit sig delad ansvarighet (10 kap. 11 § HB).

Det finns inte några särskilda formkrav för borgen. I allmänhet torde dock ett borgensåtagande ingås, eller i vart fall bekräftas, skriftligen. I banksammanhang bör ett borgensåtagande vara skriftligt för att vara förenligt med god banksed (Faktablad 3 från Konsumenternas Bankbyrå, juli 1994).

Det ligger i sakens natur att när en borgenär kräver borgen eller annan säkerhet, så gör han det för att öka sina chanser att få fullt betalt för sin fordran. Detta innebär emellertid inte att borgen får bli en ersättning för bristande kreditvärdighet hos gäldenären.

I bankrörelselagen (1987:617) finns regler om hur en banks rörelse får drivas. Enligt 2 kap. 13 § första stycket nämnda lag får kredit beviljas endast om låntagaren på goda grunder kan förväntas fullgöra låneförbindelsen. I huvudsak likalydande bestämmelser finns i 3 kap. 8 § lagen (1992:1610) om kreditmarknadsbolag och i 3 kap. 6 § första stycket lagen (1991:981) om värdepappersrörelse.

De nu nämnda reglerna har tillkommit främst som ett skydd för insättarnas medel. När kredit har skett i strid mot dessa har de dock i praxis åberopats även som grund för att jämka ett borgensåtagande.

I 5 § konsumentkreditlagen (1992:830) anges att näringsidkaren skall i sitt förhållande till konsumenten iakta god kreditgivningssed och därvid ta till vara konsumentens intressen med tillbörlig omsorg. I förarbetena till den nu nämnda bestämmelsen anges att i kredit-

givarens ansvar ligger bl.a. att försöka medverka till att privatpersoner inte skuldsätter sig på ett sätt som är alltför långtgående i beaktande av deras inkomster och övriga ekonomiska förhållanden. Detta innebär att kreditgivaren, om krediten inte är ringa, normalt måste göra en seriös kreditprövning innan kredit lämnas. Det anges vidare att rekommendationer och uttalanden från tillsynsmyndigheterna kan komma att tjäna som vägledning i fråga om uttrycket god kreditgivningssed (prop. 1991/92:83 s. 108).

Finansinspektionen har, i egenskap av tillsynsmyndighet för banker, kreditmarknadsbolag och värdepappersbolag, med stöd av bl.a. 5 § konsumentkreditlagen samt med hänvisning till vad som anförs i förarbetena till nämnda paragraf, utfärdat allmänna råd angående borgensförbindelse som ingås av fysisk person (FFFS 1993:22).

Av dessa allmänna råd framgår

- att grundläggande för om kredit får beviljas är att kredittagaren på goda grunder kan förväntas fullgöra låneförbindelsen och att en borgensman alltid bör kunna förutsätta att en tillfredsställande prövning har skett av kredittagarens återbetalningsförmåga (1.1 första stycket)
- att en prövning bör göras av borgensmannens betalningsförmåga vid kreditgivningstillfället och på sikt och att en borgensförbindelse bör accepteras endast om förbindelsen utgör en betryggande säkerhet för krediten (1.2)
- att det är av stor vikt att en borgensman, innan han ingår borgensåtagandet, blir informerad av kreditgivaren om innebörden av borgensåtagandet (1.3 andra stycket)
- att borgensmannen, efter medgivande av kredittagaren, bör erhålla upplysning om eventuella betalningsanmärkningar hos kredittagaren som kreditgivaren erhållit information om samt om krediten avser sanering av kreditsskuld. När kredittagaren själv har anvisat borgensman får det normalt förutsättas att kredittagaren medger att borgensmannen får sådana uppgifter som har betydelse för borgensåtagandet (1.3 tredje stycket).

Borgenären har även vissa förpliktelser under den tid borgensåtagandet löper. Av de ovan nämnda allmänna råden framgår

- att en borgensman snarast bör underrättas av kreditgivaren när denne fått vetskap om sådana djupgående och varaktiga försämringar av kredittagarens ekonomi, som bedöms medföra risk för att borgensförbindelsen kan komma att tas i anspråk (1.4 första stycket) och
- att borgensmannen i förekommande fall bör underrättas om medgivna betalningsansstånd (1.4 andra stycket).

Eftersom reglerna om borgen i HB är dispositiva finns det möjligheter för parterna att avtala om olika begränsningar i borgensåtagandet, exempelvis till tid eller till belopp. Ett borgensåtagande kan också göras uppsägningsbart, i allmänhet med viss uppsägningstid.

Det vanligaste sättet som en borgensförbindelse upphör på torde vara att gäldenären erlägger betalning för den aktuella skulden. Därmed upphör också borgensmannens ansvar.

I fall då borgen inte har tecknats för viss bestämd förpliktelse och inte heller har tidsbegränsats kan den in dubio bringas att upphöra genom uppsägning. Uppsägning bör göras i så god tid, att borgenären kan rätta sig därefter (Gösta Walin, *Borgen och tredjemanspant*, s. 70 f.).

Om borgen har tecknats för ett kontrakt som till giltighetstiden förlängs om uppsägning inte sker, gäller borgensansvaret in dubio även för den förlängda tiden. Borgensmannen kan emellertid in dubio säga upp sitt borgensansvar, om det sker i så god tid att borgenären själv kan hinna säga upp kontraktet hos sin medkontrahent (Walin, a.a., s. 71).

I övriga fall och om inte annat har avtalats torde en borgensman inte ha rätt att utan borgenärens godkännande säga upp sitt borgensåtagande.

Ett borgensåtagande kan naturligtvis också upphöra, i förhållande mellan borgensmannen och borgenären, genom att det infrias av borgensmannen.

En borgensman som har infriat ett borgensåtagande har s.k. regressrätt mot gäldenären, dvs. borgensmannen kan kräva gäldenären på vad han har fått betala på grund av borgensåtagandet. Om det finns flera borgensmän för samma skuld och de är solidariskt ansvariga har den borgensman som har infriat borgensåtagandet även regressrätt mot medborgensmännen.

Borgenären har en principiell skyldighet att beakta att inte borgensmannens regressrätt helt eller delvis går förlorad (Walin, a.a., s. 125 f.). Det är bl.a. mot denna bakgrund som man bör se den ovan redovisade föreskriften om borgenärens information till borgensmannen om försämringar av kredittagarens ekonomi. För att en borgensman skall kunna göra sin regressrätt gällande mot gäldenären, medan denne fortfarande är solvent, föreskrivs i KF (1855:82 s. 1) ang. löftesmans rätt att uppsäga och betala gäld m.m., att borgensmannen har samma rätt att betala och säga upp skulden som gäldenären.

En borgensförbindelse kan också upphöra genom att huvudförbindelsen preskriberas. Borgen är underkastad reglerna i preskriptionslagen (1981:130) och enligt 8 § andra stycket nämnda lag gäller att om huvudförbindelsen preskriberas, så preskriberas också borgensförbindelsen.

Även borgensförbindelsen som sådan kan emellertid upphöra på grund av preskription. Bestämmelserna härom i 2 § första stycket preskriptionslagen innebär att borgensfordringar i allmänhet preskriberas tio år från borgensförbindelsens ingående. Om borgensåtagandet avser att säkra en huvudförbindelse, som en näringsidkare förvärvat i sin yrkesmässiga verksamhet mot en konsument avseende en vara, tjänst eller annan nyttighet huvudsakligen för konsumentens enskilda bruk, preskriberas borgensfordringen, liksom huvudfordringen, tre år efter tillkomsten (2 § andra stycket preskriptionslagen).

En särskild fråga är hur borgensansvaret påverkas av att en ny gäldenär träder i den ursprungliga gäldenärens ställe. I sådana fall kan i allmänhet inte identitet hos huvudförbindelsen antas föreligga (Walin, a.a., s. 86). Således torde borgensansvaret upphöra om det sker gäldenärsbyte.

Ett borgensåtagande är underkastat allmänna avtalsrättsliga regler. Härav följer bl.a. att borgensåtagandet kan jämkas, dvs. sättas ned helt eller delvis, med stöd av bl.a. generalklausulen i 36 § avtalslagen. I praxis har jämkning skett i fall när borgenären har underlåtit att informera borgensmannen om förhållanden av betydelse för dennes möjligheter att utöva sin regressrätt och när kreditprövningen av gäldenären eller borgensmannen har varit bristfällig.

I rättsfallet NJA 1992 s. 351 hade en bank krävt att en borgensman skulle infria ett borgensåtagande först två år efter kredittidens utgång. Vid denna tidpunkt hade gäldenären, som var ett bolag, gått i konkurs och bolagets två ägare lämnat Sverige. Banken hade inte informerat borgensmannen om bolagets dåliga ekonomi eller om andra förhållanden som kunde peka på att det förelåg en risk för att borgensåtagandet skulle kunna tas i anspråk.

HD anförde följande. "Borgenären får anses ha en principiell skyldighet att beakta att inte borgensmannens regressrätt helt eller delvis går förlorad --- Av betydelse härvid är särskilt att borgensmannen underrättas om förhållanden av vikt för regressrättens utövande, när det inte kan förutsättas att han själv håller sig informerad härom. --- Vad som närmare bör krävas av en borgenär får bero av omständigheterna i det särskilda fallet. Det är tydligt att större anspråk kan ställas på banker och andra institutionella kreditgivare än på enskilda borgenärer. I fall en borgenär underlåter att göra vad som rimligen kan begäras i förevarande hänseende, bör borgensmannen bli fri från sitt betalningsansvar mot borgenären i den mån försummelsen orsakat borgensmannen skada i fråga om regressrätten. Det måste anses åvila borgenären, om han skall undgå denna påföljd, att visa att försummelsen inte föranlett någon sådan skada."



HD fastslog att banken i det aktuella fallet borde ha under rättat borgensmannen när gäldenären inte betalade skulden på förfallodagen. Detta framstod som särskilt angeläget med hänsyn till att banken under närmare två års tid inte, frånsett en betalningspåminnelse till gäldenären, vidtagit någon åtgärd för att försöka driva in fordringen.

På grund av bankens försummelse i ovan angivet hänseende och då banken inte förmått visa att borgensmannen inte till följd härav lidit skada med det belopp som borgensförbindelsen avsåg, fastslogs att banken förlorat sin rätt enligt borgensåtagandet.

Om borgenären på goda grunder haft anledning att räkna med att borgensmannen känt till gäldenärens ekonomiska förhållanden, utgör bristande underrättelse i detta avseende normalt dock inte skäl för att jämka ett borgensåtagande.

I rättsfallet NJA 1994 s. 381 hade en person gått i borgen för en kontokortskredit som beviljats ett av honom helägt aktiebolag. Borgensmannen överlät efter en tid samtliga aktier i bolaget. Han underrättade dock inte kontokortsbolaget därom och vidtog inte heller någon åtgärd med borgensförbindelsen utan kvarstod som borgensman.

Gäldenärsbolaget kom i dröjsmål med betalningarna. Kontokortsbolaget sade en tid därefter upp kreditavtalet och underrättade samtidigt borgensmannen om gäldenärsbolagets betalningsdröjsmål.

HD anförde att borgensmannen hade tecknat borgen i egenkap av näringsidkare och ensamägare till gäldenärsbolaget. Eftersom kontokortsbolaget inte känt till att borgensmannen inte längre var verksam i gäldenärsbolaget, måste kontokortsbolaget anses ha haft fog för att utgå från att borgensmannen känt till kontokreditens utveckling. Redan av detta skäl kunde det inte anses att kontokortsbolaget hade försummat sina skyldigheter gentemot borgensmannen på sådant sätt att dennes betalningsskyldighet till någon del borde falla bort.

I rättsfallet NJA 1993 s. 163 hade en person lånat pengar i en bank för sin rörelse. Tre syskon till gäldenären gick i borgen för hennes lån. Med hänsyn till att borgensmännen var syskon till gäldenären och att de var bosatta på samma ort som rörelsen bedrevs ansågs banken ha haft anledning att utgå från att borgensmännen fick erforderlig information utan någon åtgärd från bankens sida.

I 1993 års rättsfall var även fråga om banken hade förfarit försumligt genom att brista i sin kreditprovning av gäldenären. HD uttalade i

anslutning därtill att, om bestämmelserna i banklagstiftningen om kreditprövning av gäldenären åsidosätts, detta bör - åtminstone i mera kvalificerade situationer - kunna uppfattas så att banken därmed åsidosatt grundläggande förutsättningar för ett borgensåtagande.

Frågan om en bank hade brustit i sin kreditprövning av en gäldenär var även uppe till bedömning i rättsfallet NJA 1996 s. 19. HD uttalade beträffande innebörden av denna prövning att en bank inte bör bevilja kredit mot säkerhet, om det redan från början framstår som sannolikt att säkerheten måste tas i anspråk för att krediten skall kunna återbetalas. HD angav vidare att en sådan kvalificerad situation som avsågs i rättsfallet NJA 1993 s. 163 kunde föreligga, om en bank vid sin prövning av frågan om ett lån bör beviljas skulle, borgensmannen ovetande, bortse från låntagarens kreditvärdighet och för låneförbindelsens rätta fullgörande helt förlita sig på borgensmannens betalningsförmåga.

#### 4.2.2 Pant i allmänhet

Pant är en säkerhetsrätt som enkelt uttryckt innebär att viss egendom ställs som säkerhet för en skuld. Om skulden inte betalas i behörig ordning har panthavaren rätt att med förmånsrätt framför andra borgenärer erhålla betalning ur den pantsatta egendomen.

Den som ställer panten är oftast samma person som häftar i skuld, dvs. pantsättaren är identisk med gäldenären. Så behöver det emellertid inte vara; man talar om tredjemanspant.

En pantsättning har såväl sakrättsliga som obligationsrättsliga verkningar. I denna framställning kommer tyngdpunkten att ligga på den obligationsrättsliga sidan, dvs. förhållandet mellan pantsättaren och panthavaren.

Panträtt kan upplåtas i såväl lös som fast egendom. Av lös egendom som kan pantsättas kan nämnas lösöre, värdepapper av olika slag och fordringar.

I likhet med vad som gäller beträffande borgen finns det endast ett fåtal allmänna bestämmelser om pant. De centrala reglerna om pant i lös egendom finns i 10 kap. HB och beträffande fast egendom i 6 kap. JB. Vad som sägs beträffande fast egendom gäller även tomträtt.

I förhållandet mellan pantsättaren och panthavaren råder i huvudsak avtalsfrihet. Av de tvingande bestämmelser som finns kan nämnas 37 § avtalslagen som förbjuder förverkandeavtal. Även 36 § avtalslagen är naturligtvis tillämplig på pantavtal.

För att en sakrättsligt giltig pantsättning skall komma till stånd krävs enligt huvudregeln tradition, att panten överlämnas till panthavaren. Tradition kan i vissa fall ersättas med underrättelse till den som

innehar det pantsatta föremålet eller fordringen. Vid pantsättning av fast egendom överlämnas ett pantbrev som erhålls på grund av inskrivning i fastigheten eller tomträtten. Om pantbrevet är ett s.k. datapantbrev skall det ha ansetts överlämnat när registrering har skett enligt 6 kap. 2 § andra stycket JB.

För att ett pantavtal skall vara giltigt mellan pantsättare och panthavare gäller inte några särskilda formkrav. Ett sådant avtal kan ingås formlöst.

I likhet med vad som gäller för borgen kan parterna träffa olika överenskommelser om begränsningar i panträtten. En naturlig begränsning ligger i pantens värde. Det finns emellertid inte något som hindrar att avtal träffas om ytterligare begränsningar, exempelvis om giltighetstiden eller om uppsägning.

I avsnittet om borgen har behandlats frågan om vilken rätt borgensmannen har att säga upp sitt åtagande. Motsvarande fråga vid pant torde i princip vara aktuell endast vid tredjemanspant. I doktrinen har gjorts gällande att man vid tredjemanspant i viss utsträckning skall kunna tillämpa reglerna om borgen analogivis (bl.a. Walin, a.a., s. 317 f.). Hur långt detta kan ske är dock omtvistat. Det torde alltså vara osäkert om ett avtal om tredjemanspant ens är uppsägningsbart om särskild överenskommelse därom inte har träffats.

Huvudregeln vid borgen är att om huvudförbindelsen preskriberas, så preskriberas även borgenförbindelsen. Motsatt regel gäller vid pant. Preskription av huvudfordringen inskränker inte borgenärens rätt att ta ut sin fordran i panten (11 § preskriptionslagen). I vilken utsträckning detta även gäller tredjemanspant är osäkert. (Walin, a.a., s. 344 f.).

Även frågan vad som gäller vid gäldenärsbyte är i praktiken intressant endast vid tredjemanspant. Möjligen bör motsvarande gälla som vid borgen. Rättsläget synes dock oklart.

#### 4.2.3 Särskilt om borgen och pant beträffande hyresavtal

Hyreslagen innehåller inte någon generell bestämmelse om borgen eller pant till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs. Den bestämmelse som finns, 28 §, gäller endast när pant eller borgen har ställts till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs.

Bestämmelsen utgör inte någon fullständig reglering av pant eller borgen utan anger endast konsekvenserna av att en sådan säkerhet försämras. Enligt bestämmelsen är hyresgästen i sådant fall skyldig att inom en månad efter anfordran ställa ny godtagbar säkerhet; om han inte gör det får hyresvärden säga upp avtalet.

Före den 1 januari 1985 omfattade 28 § även pant och borgen som ställts till säkerhet för ett avtal om hyra av bostadslägenhet. Som en

ytterligare förutsättning för att hyresvärden skulle vara berättigad att säga upp hyresavtalet gällde dock att det var av väsentlig betydelse för hyresvärden att ny säkerhet ställdes och att det inte var obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöstes.

I propositionen till 1985 års ändringar anfördes att, med hänsyn till den vikt som bör fästas vid en hyresgästs rätt till sin bostad, bestämmelsen borde begränsas till att avse enbart lokaler. Det påpekades att ändringen inte innebar något förbud mot att säkerhet krävs vid bostadshyresförhållanden och att frågor som har samband med en säkerhet i sådana fall skall behandlas på samma sätt som övriga hyresvillkor (prop. 1983/84:137 s. 127).

Vad som nu sagts innebär alltså att ett av hyresvärden uppställt villkor om borgen, pant eller annan säkerhet såsom deposition av penningbelopp, förskottshyra eller liknande skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (55 § femte stycket hyreslagen).

I rättsfallet RBD 1983:13 begärde en hyresvärd införande av ett villkor om deposition i ett hyresavtal. Hyresgästerna skulle till säkerhet för sina förpliktelser enligt hyresavtalet deponera ett belopp om 10 000 kr.

Hyresnämnden uttalade sig i anslutning härtill att det kan föreligga situationer när "måhända en hyresvärd med ett visst berättigande kan ha rätt att säkerställa sig genom att betinga sig en depositionsavgift. Villkoret måste emellertid i allmänhet betraktas som oskäligt och framförallt har ej några omständigheter framkommit i detta hyresförhållande, som gör det berättigat."

Bostadsdomstolen uttalade att man anslöt sig till den bedömning som kommit till uttryck i hyresnämndens beslut.

Om lämnad säkerhet försämrats är detta förhållande som nämnts inte någon grund för hyresvärden att säga upp ett avtal om bostadshyra att upphöra i förtid. Hyresvärden kan dock säga upp avtalet i vanlig ordning till hyrestidens utgång. Hyresnämnden får då med tillämpning av 46 § första stycket 2 eller 10 hyreslagen pröva om avtalet skall förlängas trots att ny säkerhet inte ställs.

I rättsfallet BD 185/1986 ansågs det inte oskäligt att hyresförhållandet upplöstes. Hyresgästen hade fått hyra lägenheten på villkor att säkerhet ställdes, säkerheten gällde inte längre och hyresgästen hade inte ställt ny säkerhet. Vidare hade hyresgästen vid upprepade tillfällen underlåtit att betala hyran i tid och på grund därav lagsökts vid två tillfällen.

I rättsfallet BD 170/1986 fastslogs att det förhållandet att ett borgensåtagande hade upphört, inte ensamt kunde medföra ett hyresavtals upphörande.

I Svea hovrätts beslut 1996-03-05, SÖH 92, bekräftades den ovan redovisade principen, att enbart det förhållandet att ett borgensåtagande har upphört inte kan medföra att hyresavtalet bör upphöra att gälla.

Det finns inte några refererade avgöranden från tiden efter 1985 som belyser frågan om skäligheten av ett villkor om pant till säkerhet för ett bostadshyresavtal. Enligt utredningens mening finns det dock anledning att anta att frågor om pant skulle bedömas på samma sätt som motsvarande frågor om borgen.

I föregående avsnitt har redovisats ett uttalande att, om borgen har tecknats för ett kontrakt som till giltighetstiden förlängs om inte uppsägning sker, borgensansvaret gäller in dubio också för den förlängda tiden (Walin, a.a., s. 71). Denna princip har såvitt gäller hyra fastslagits genom rättsfallet NJA 1918 s. 54. Enligt Walin kan borgensmannen vid sådan borgen in dubio säga upp sitt borgensansvar om det sker i så god tid att borgenären kan hinna själv säga upp kontraktet hos sin medkontrahent.

Att en borgensman som har gått i borgen för ett hyresavtal inte har några möjligheter att enligt borgensåtagandet bli fri från sitt åtagande har också i Allmänna reklamationsnämndens (ARN) praxis - åtminstone i förening med andra omständigheter - ansetts medföra att borgensåtagandet inte kan göras gällande fullt ut.

ARN har på senare tid prövat ett antal fall där fråga varit om jämkning av borgen för bostadshyresavtal.

I ett beslut 1995-05-18 (Änr 95-0477) fann nämnden omständigheterna vara sådana att borgensförbindelsen skulle lämnas utan avseende med tillämpning av 36 § avtalslagen.

De omständigheter som nämnden anförde var att borgensförbindelsen inte var begränsad vare sig till tid eller till belopp, att den inte innehöll några bestämmelser som gjorde det möjligt för borgensmannen att komma ur avtalsförhållandet och att det borde ha stått klart för hyresvärden, som hade tagit kreditupplysning på borgensmannen, att denne helt saknade ekonomisk möjlighet att svara för hyresgästernas betalningsskyldighet.

I två senare beslut, 1995-11-22 (Änr 95-3381) och 1996-02-28 (Änr 95-5122), uttalade nämnden att en borgensförbindelse som inte är begränsad vare sig till tid eller till belopp och inte innehåller några bestämmelser som gör det möjligt för borgensmannen att komma ur avtalsförhållandet skall anses oskälig enligt 36 §

avtalslagen. I båda dessa fall jämkades borgensåtagandena med hänsyn till att de ansågs oskäligen av ovan angivna skäl och till att hyresvärdarna inte hade underrättat borgensmännen om hyresgästernas misskötsamhet. I det sistnämnda fallet jämkades åtagandet till att avse tre månadshyror.

I beslut 1995-10-10 (Änr 95-2097) jämkades en borgensförbindelse till att avse tre månadshyror med åberopande av att hyresvärdens brustit i sin underrättelseskyldighet beträffande hyresgästens underlåtenhet att betala hyra.

ARN har inte meddelat några avgöranden där frågor om pant till säkerhet för hyresavtal har behandlats.

I föregående avsnitt har redovisats allmänna bestämmelser om preskription av borgen, bl.a. regeln i 8 § andra stycket preskriptionslagen som stadgar att om huvudförbindelsen preskriberas så preskriberas även borgensförbindelsen. Nämnda lagrum har dock inte ansetts tillämpligt fullt ut i fall då det beträffande huvudfordran finns specialregler om preskription, där det gäller kort preskriptionstid och krav på rättslig åtgärd för att åstadkomma preskriptionsavbrott.

I 61 § hyreslagen finns en sådan särskild preskriptionsregel. Den innebär att den som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande skall väcka talan därom inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

I rättsfallet NJA 1986 s. 198 hade en borgenär väckt talan om skadestånd mot två borgensmän inom den preskriptionsfrist som gäller enligt 61 § hyreslagen. Talan hade däremot inte väckts mot huvudgäldenären med påföljd att kravet mot denne preskriberades. Borgensmännens invändning att borgenären till följd av preskription hade förlorat sin rätt även mot dem ogillades.

### 4.3 Överenskommelser om borgen m.m.

Under en längre tid har det pågått diskussioner mellan hyresmarknadens organisationer, ofta i samarbete med Konsumentverket, i syfte att på frivillig väg komma fram till vilka principer som skall gälla för borgen vid bostadshyresavtal.

Sålunda har det inom Sveriges Fastighetsägareförbund utarbetats ett formulär för borgensförbindelse. Vid arbetet med detta formulär har synpunkter inhämtats från Hyresgästernas Riksförbund och Konsumentverket.

Enligt formuläret omfattar borgensåtagandet fullgörandet av samtliga hyresgästens skyldigheter enligt hyresavtalet och enligt

hyreslagen. Borgensmannen förbinder sig även att utge ersättning för vissa hyresvärdens kostnader.

Beträffande borgensåtagandets giltighet i övrigt finns tre alternativ som parterna kan välja mellan genom att kryssa i rutor. Enligt det första gäller borgensförbindelsen tills vidare med rätt till uppsägning till månadsskifte som inträffar tidigast nio månader från uppsägningen. Enligt det andra gäller förbindelsen till och med viss angiven dag. Enligt det tredje lämnas utrymme för parterna att själva ange någon annan omfattning av borgensansvaret. Vad som främst torde vara avsett är att parterna skall begränsa borgensåtagandet till visst belopp. I anvisningarna rekommenderas att ett av alternativen väljs.

Inom SABO har utarbetats en mall, "Borgensförbindelse - Bostad". Mallen är avsedd att tjäna som vägledning för medlemsföretagen för hur en borgensförbindelse bör vara upprättad.

Mallen överensstämmer i stort med det av Sveriges Fastighetsägareförbund fastställda borgensformuläret. Det ges dock inte utrymme för parterna att själva formulera begränsningar i borgensåtagandets omfattning. De tre alternativ som finns är att borgensåtagandet gäller hela kontraktstiden, att borgensåtagandet gäller tills vidare med rätt till uppsägning med nio månaders uppsägningstid och att borgensåtagandet gäller till och med viss angiven dag. Mallen innehåller även information till hyresvärderna om att han bör underrätta borgensmännen så snart som möjligt om misskötsamhet från hyresgästens sida.

Sveriges Fastighetsägareförbund har utgivit två skrifter som behandlar frågor om borgen. I en av dem, *Handledning för upprättande av Bostadshyresavtal*, anges under rubriken *Borgen* (s. 29 f.) att borgen inte bör krävas slentrianmässigt utan endast när detta, med tillämpning av god sed på hyresmarknaden, kan anses sakligt motiverat på grund av den enskilde hyresgästens förhållanden.

Liknande synpunkter kommer till uttryck i SABO:s *Handbok i hyreslagsfrågor* (5 uppl. s. 184).

I *Handledning för upprättande av Bostadshyresavtal*, anges vidare att, om hyresgästen inte skulle uppfylla sina åtaganden, värden bör underrätta borgensmannen så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden har blivit alltför stor.

I Sveriges Fastighetsägareförbunds skrift, *God sed för hyresvärdar*, påpekas att, om någon har gått i borgen för en hyresgäst som inte sköter sig, värden genast måste meddela detta till borgensmannen.

Konsumentverket har vidare inlett kontakter med HSB Riksförbund angående upprättande av ett borgensformulär och utformning av rekommendationer om hur ärenden om borgen bör hanteras i samband med ingående av borgensavtal och under den tiden ett borgensåtagande består.

Inom Riksbyggen har något arbete med borgensfrågor ännu inte inletts.

De formulär och rekommendationer som sålunda har framarbetats avser samtliga propriëborgens.

Något motsvarande arbete om pant i hyresförhållanden bedrivs inte. För närvarande synes det vara mycket ovanligt, om det ens förekommer, att det ställs pant som säkerhet för ett bostadshyresavtal.

#### 4.4 Undersökningar om borgen

Som inledningsvis har anförts har Hyresgästernas Riksförbund gjort gällande att det har blivit allt vanligare att en hyresvärd kräver borgen som villkor för hyresavtalet.

Utredningens enkätsvar får anses bekräfta detta påstående. Hyresvärdarna och deras föreningar har således uppgett att de kräver borgen i upp till tio procent av alla hyresförhållanden. Hyresgästföreningarna har angett att borgen har blivit vanligare. Det synes i stort sett råda enighet om att borgen i allmänhet krävs först efter prövning av behovet i varje enskilt fall. En hyresgästförening anger dock att hyresvärdar oftast kräver borgen helt slentrianmässigt och utan någon som helst självständig bedömning av hyresgästens möjlighet att uppfylla sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Enligt enkätsvaren synes borgensåtaganden vanligtvis inte vara begränsade till tid eller till belopp.

I en av Konsumentverket publicerad rapport, Konsumenternas borgensåtaganden - två undersökningar om problem och omfattning (Rapport 1993/94:26), presenteras dels en undersökning där konsumentvägledare i 95 kommuner har fått redogöra för hur de uppfattar problem i samband med borgen, dels en undersökning där konsumenter har intervjuats om olika frågor i samband med borgen. Undersökningarna avser borgen i allmänhet och är således inte begränsade till, eller särskilt inriktade på, borgen i samband med hyresavtal.

Enligt de utförda undersökningarna kommer varje handläggare hos konsumentvägledarna i kontakt med ärenden som innehåller borgen i genomsnitt sex gånger i månaden. Närmare en tredjedel av kommunerna uppger att borgen ingår i 80 - 100 procent av deras budget- och skuldsaneringsärenden. I rapporten dras slutsatserna att närmare 40 procent av befolkningen har erfarenhet av borgen, antingen genom att man själv eller maken har eller har haft ett borgensåtagande eller genom att någon annan har gått i borgen för en själv och att cirka 700 000 svenskar, vid tiden för undersökningen, själva eller genom make/sambo hade ett gällande borgensåtagande.



Så många som 87 procent av konsumentvägledarna anser att borgensmännen i allmänhet inte varit tillräckligt införstådda med vad borgensåtagandet innebär. Man anser att informationen till borgensmannen liksom kreditprovningen har varit bristfällig. Drygt hälften (59 procent) av vägledarna har den uppfattningen att det ofta eller mycket ofta förekommer borgenslån där det redan från början borde ha stått klart att borgensåtagandet inte var lämpligt.

## 4.5 Överväganden och förslag

### 4.5.1 Inledning

Mot bakgrund av de undersökningar som redovisas i den tidigare omnämnda rapporten av Konsumentverket, får det antas att borgensåtaganden inte sällan orsakar problem för enskilda personer. Dessa problem kan bero på olika förhållanden. De kan ha sin grund i att borgensmannen inte inser omfattningen av sitt åtagande, att han inte har kunnat eller velat stå emot när han blivit ombedd att gå i borgen eller att förutsättningarna för åtagandet har varit ofullständigt redovisade, svårbedömda eller eljest oklara.

Dessa problem torde kunna uppkomma såväl vid borgen för hyresavtal som vid annan borgen. Utredningen har inte ansett att det ingår i uppdraget att föreslå åtgärder för att komma till rätta med problem som kan föreligga i anslutning till borgen i allmänhet.

Som kommer att utvecklas i det följande företer borgen för hyresavtal emellertid vissa särdrag i förhållande till borgen för exempelvis ett banklån eller en kontokortskredit. Vid borgensåtaganden till säkerhet för hyresavtal föreligger i allmänhet vissa omständigheter som normalt inte föreligger vid annan borgen. Utredningens överväganden har följaktligen koncentrerats på de problem som kan uppstå på grund av dessa särskilda omständigheter.

### 4.5.2 Begränsning av möjligheterna att kräva borgen eller pant

Utredningen föreslår inte någon begränsning av möjligheterna att kräva borgen eller pant som säkerhet för ett hyresavtal.

Av 65 § hyreslagen följer att det är straffbart att uppsåtligen uppställa villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet och att sådana villkor är ogiltiga. Bestämmelsens yttersta syfte är att förhindra s.k. svart handel med bostadslägenheter, något som anses strida mot

principerna för bostadshyra och som också kan ge upphov till bostadssegregation.

Nämnda bestämmelse är inte tillämplig på villkor om borgen. Det skulle också enligt utredningens mening föra för långt att helt förbjuda uppställande av villkor om borgen för upplåtelse av bostadslägenhet. Detta skulle nämligen kunna få till följd att vissa grupper, i huvudsak ekonomiskt svaga grupper, skulle kunna få ökade svårigheter att finna hyresvärdar som är beredda att låta dem teckna ett hyresavtal. Det är också rimligt att en hyresvärd skall kunna betinga sig särskild säkerhet för en hyresgästs fullgörande av sina skyldigheter enligt ett hyresavtal om det finns anledning att ifrågasätta hyresgästens förmåga därvidlag.

Däremot finns anledning att överväga begränsningar av borgen för hyresavtal. Enligt direktiven skall utredaren särskilt uppmärksamma Hyresgästernas Riksförbunds förslag att en hyresvärd skall få kräva borgen som villkor för att teckna ett hyresavtal endast om det föreligger särskilda skäl för det.

Enligt utredningens uppfattning kan det inte anses förenligt med god sed i hyresförhållanden att en hyresvärd slentrianmässigt kräver borgen som villkor för att ingå ett hyresavtal. Av de ovan redovisade avgörandena från Bostadsdomstolen och Svea hovrätt kan också utläsas att ett villkor om borgen får anses oskäligt om det inte är motiverat av särskilda skäl.

Sådana skäl kan exempelvis vara att hyresgästen i tidigare hyresförhållanden inte har förmått sköta sina hyresbetalningar, att hyresgästen har betalningsanmärkningar eller att det är fråga om en hyresgäst vars ekonomiska förhållanden eljest är sådana att hyresvärden vill ha viss säkerhet för hyrans betalning. Som exempel på sistnämnda kategori kan nämnas studerande, arbetslösa och personer som av annan anledning saknar fast eller regelbunden inkomst.

En hyresvärd kan också vilja ha borgen därför att hyresgästen på annat sätt än genom försumlighet med betalning av hyran tidigare har misskött ett hyresförhållande. Det torde dock i praktiken inte vara så vanligt att borgen krävs exempelvis därför att den presumtive hyresgästen i tidigare hyresförhållande har orsakat skadegörelse.

Utredningen anser inte att det finns anledning att anta annat än att de allra flesta hyresvärdar i varje enskilt fall gör en prövning av behovet av borgen eller annan säkerhet. I dessa fall finns det inte något behov av en föreskrift om inskränkning i möjligheterna att kräva borgen.

Det torde dock förekomma att borgen krävs utan att det föreligger omständigheter som motiverar det. Detta är naturligtvis av flera skäl olämpligt.

Utredningen ifrågasätter dock om en föreskrift som den Hyresgästernas Riksförbund har föreslagit fyller någon funktion i dessa fall.

En hyresgäst som blir anmanad att ställa säkerhet men nekar därför att det enligt hyresgästens mening inte finns något skäl för att begära sådan, riskerar att inte få lägenheten. En hyresvärd har ju full frihet att hyra ut en lägenhet till vem han vill och den hyresgäst som vägrar att uppfylla hyresvärdens krav om borgen skulle knappast vara betjänt av exempelvis en möjlighet att föra talan mot hyresvärdens eller att hyresvärdens förfarande kriminaliseras. Det är ju lägenheten som hyresgästen är intresserad av och det är inte säkert att den alltjämt är ledig när en eventuell rättegång om skäligheten av borgenskravet är avgjord. I de flesta fall skulle den hyresgäst som har möjlighet att skaffa en borgensman troligtvis acceptera hyresvärdens krav. Hyresgästen har möjlighet att därefter begära villkorsprövning för att få borgensvillkoret upphävt.

En föreskrift om att krav på borgen endast skall få uppställas om det föreligger särskilda skäl skulle vidare ge upphov till avväggningsproblem och bevissvårigheter oavsett vilka rättsliga konsekvenser uppställandet av ett sådant villkor skulle få. Utredningen anser således att en föreskrift av nu angiven art inte bör införas.

Vad som nu sagts om borgen gäller även för pant.

#### 4.5.3 Begränsning av borgensmannens ansvar

Utredningen föreslår inte någon begränsning av det ansvar som följer av ett borgensåtagande.

Hyresgästernas Riksförbund har i sin skrivelse anfört att det är skäligt att borgensmannens ansvar begränsas, antingen till viss tid eller till ett visst högsta belopp.

Den som går i borgen för en hyresgästs rätta fullgörande av ett hyresavtal ingår en förbindelse där konsekvenserna är svåra att överblicka. Detta gäller i vart fall om borgensåtagandet inte är begränsat i något avseende.

Den som överväger att gå i borgen för ett banklån har i allmänhet från början kännedom om, eller i vart fall möjligheter att ta reda på, vilket belopp lånet avser och vilka villkor i övrigt som gäller för det. Den presumtive borgensmannen kan alltså med relativt god säkerhet överblicka vilka konsekvenser hans åtagande kan få. Detsamma torde gälla även vid borgen för kontokortskrediter och liknande.

När borgensåtagandet gäller fullgörande av ett hyresavtal och borgensåtagandet är obegränsat är förhållandena däremot i regel annorlunda. Ett hyresavtal är i allmänhet inte tidsbegränsat utan löper tills vidare och nya hyresbelopp förfaller regelbundet till betalning. Vidare synes borgensåtaganden vid hyra normalt omfatta inte bara

hyresbetalningarna. I borgensåtagandet ingår i regel även att svara för skadestånd som hyresgästen kan komma att åläggas att utge. I vad mån skadeståndsskyldighet kan uppkomma och vilket belopp som borgensmannen i så fall kan bli skyldig att utge till hyresvärden är naturligtvis svårt att förutse. Sammanfattningsvis gäller att det knappast går att bedöma från början vad ett borgensansvar vid hyra kan komma att kosta borgensmannen.

En person som har gått i borgen för ett banklån eller en liknande förbindelse har i allmänhet möjlighet att säga upp krediten och erlagga betalning för den för att sedan kräva gäldenären, om han ser att gäldenärens ekonomiska situation försämras.

Någon motsvarande möjlighet finns inte för den borgensman som har gått i borgen för ett hyresavtal. Borgensmannen kan varken för hyresgästens eller hyresvärdens räkning säga upp hyresavtalet för att därigenom begränsa sin skada.

De regler som finns om borgen är dispositiva. Parterna har alltså full frihet att skraddarsy ett borgensavtal på det sätt som är lämpligast i det enskilda fallet. Teoretiskt sett kan alltså förhandlingar på jämställd fot föras mellan hyresvärden, hyresgästen och den presumtive borgensmannen om hur ett borgensåtagande i just det aktuella hyresförhållandet skall utformas.

I praktiken torde dock villkoren vid såväl hyresavtalets som borgensavtalets ingående i regel mer eller mindre ensidigt dikteras av hyresvärden. En borgensman som vill begränsa sitt åtagande i något avseende torde ha en mycket svag förhandlingsposition, liksom den hyresgäst som endast kan erbjuda begränsad borgen. Av svaren på utredningens enkät framgår också att borgensåtaganden för hyra i allmänhet inte är begränsade i något avseende.

I vart fall i teorin kan därför ett borgensåtagande för ett hyresavtal bli evigt. Borgensmannen kan visserligen försöka påverka hyresgästen eller hyresvärden att få till stånd ett upphörande av hyresavtalet om hyra inte erläggs av hyresgästen men har inte någon annan möjlighet att påverka huvudförbindelsens varaktighet. En hyresvärd kan också strunta i att kräva den försumlige hyresgästen och att även i övrigt vidta de åtgärder mot hyresgästen som han har rätt till vid bristande hyresbetalning och i stället vända sig direkt till borgensmannen med sitt hyreskrav vilket, enligt vad som har upplysts av utredningens experter, förekommer i praktiken. Borgensmannen är inte heller behörig att ansöka om villkorsändring av hyresavtalet för att på så sätt få borgensvillkoret upphävt.

Nämnda förhållanden medför att det finns skäl att överväga om borgensavtal vid hyra bör begränsas till tid eller till belopp. Om, och i så fall hur, detta bör ske är emellertid beroende på vilka konsekvenser en begränsning kan få.

För borgensmännens del skulle en begränsning till tid eller till belopp naturligtvis kunna vara av stort värde. Skälen härför torde inte behöva utvecklas närmare.

En sådan begränsning skulle också kunna få positiva konsekvenser i övrigt.

Det förhållandet att borgen vid hyresavtal synes ha blivit vanligare torde på sikt medföra att allt fler efterhand blir medvetna om vilka risker som är förknippade med att gå i borgen. Samma effekt kan även den informationsverksamhet som bedrivs av konsumentvägledare få.

Detta kan i sin tur få till följd att personer, som i dag tecknar borgen utan att närmare överväga vilka konsekvenser detta kan få, blir mera försiktiga med att gå i borgen.

Detta skulle naturligtvis i sig vara en glädjande utveckling. Det kan inte anses önskvärt att enskilda ingår förbindelser utan att vara medvetna om konsekvenserna av dem.

Med denna ökade medvetenhet torde emellertid också följa att det blir allt svårare för hyresgäster att hitta någon som vill gå i borgen för dem. Detta gäller särskilt för de hyresgäster där villkor om borgen framstår som mest angeläget för hyresvärderna.

Om ett borgensåtagande alltid skulle vara begränsat till visst belopp, eventuellt motsvarande ett visst antal månadshyror, eller till viss tid, får det antas att det blir något lättare för hyresgästen att skaffa fram en borgensman.

En annan positiv effekt av en sådan begränsning skulle möjligen också vara att hyresvärdarna blir mera benägna att reagera snabbt när hyresgästen exempelvis missköter hyresbetalningarna eftersom hyresvärderna eljest riskerar att inte få ut hela beloppet av borgensmannen.

Oavsett om man väljer att begränsa borgen till tid eller till belopp kan dock även negativa effekter uppstå, effekter som i förlängningen får konsekvenser även för hyresgästerna.

Om borgensansvaret begränsas endast i mindre mån, exempelvis så att det upphör att gälla först efter en längre tid eller så att ett beloppsmässigt tak sätts relativt högt, skulle detta troligtvis endast undantagsvis få någon praktisk betydelse. Därmed kan de positiva följder av en begränsning som redovisats ovan minska avsevärt eller helt utebli.

Skulle verkningarna av borgensåtaganden för hyresavtal begränsas mera radikalt, uppstår å andra sidan en påtaglig risk för att en grupp människor helt utestängs från den reguljära hyresmarknaden. I dag kan hyresvärdar vara beredda att teckna hyresavtal med personer, som tidigare har misskött hyresbetalningar eller i övrigt varit mindre skötsamma, på villkor att borgen ställs.

Om värdet av sådan borgen sjunker på ett mera påtagligt sätt är det troligt att hyresvärdar blir mera restriktiva när det gäller att teckna

hyresavtal med personer med betalningsanmärkningar eller med personer som tidigare har misslyckats med att sköta ett eget boende. I förlängningen kan detta medföra avsevärda svårigheter för ekonomiskt svaga grupper att alls få teckna ett hyresavtal.

Denna effekt kan inträda även om begränsningen görs mera måttlig enbart därför att hyresvärdarna blir osäkra på värdet av borgen som säkerhet.

Oavsett hur man väljer att utforma en begränsning kan den således få negativa konsekvenser för hyresgästerna. Förhållandena i de hyresavtal som borgen ingås för, liksom borgensmännens förhållanden, kan också sinsemellan vara så olika att en och samma begränsning kan vara för vid för vissa och för snäv för andra hyresförhållanden.

Med hänsyn till vad som nu anförts anser utredningen att det inte är lämpligt att i lag fastslå en begränsning av borgensåtaganden som hänför sig till tid eller till belopp. Någon annan form av begränsning synes inte möjlig.

#### 4.5.4 Uppsägning

Utredningen föreslår att en borgensman alltid skall kunna säga upp sitt borgensåtagande så att det upphör tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år efter det att åtagandet började gälla. Motsvarande skall gälla när pant har ställts.

Hyresgästernas Riksförbund har också föreslagit att det bör prövas om det kan göras möjligt för borgensmannen att genom uppsägning av borgensavtalet bli fri från ansvaret.

Ett borgensåtagande som kan sägas upp, naturligtvis med iakttagande av viss skälig uppsägningstid, innebär inte sådana risker för borgensmannen som ett icke-uppsägningsbart åtagande. Det finns inte heller något som hindrar att ett borgensåtagande redan i dag på frivillig väg förses med en uppsägningsklausul. Enligt det borgensformulär som har utarbetats inom Sveriges Fastighetsägareförbund och den mall som har tagits fram inom SABO är också ett av de uppställda alternativen beträffande borgensåtagandet, att det är uppsägningsbart med iakttagande av nio månaders uppsägningstid.

Utan en uppsägningsklausul är det osäkert om en borgensman är berättigad att säga upp sitt åtagande. I doktrinen har det antagits vara möjligt att säga upp en sådan borgen som har tecknats för ett kontrakt som till giltighetstiden förlängs om inte uppsägning sker, vilket ju i

allmänhet är fallet med hyresavtal (Walin, a.a., s. 71). Såvitt utredningen känner till finns det dock inte något vägledande domstolsavgörande som besvarar frågan. Rättsläget får således anses oklart.

Som har nämnts tidigare företer borgen för hyra det särdrag i förhållande till borgen för banklån och liknande, att åtagandet kan komma att gälla under i princip obegränsad tid. Ett bostadshyresförhållande kan pågå under mycket lång tid under vilken såväl borgensmannens som hyresgästens förhållanden kan komma att undergå väsentliga förändringar. Borgensmannen har inte heller några lagliga möjligheter att påverka hyresavtalets bestånd. Med hänsyn till detta, till att det i allmänhet torde vara enskilda personer, ofta anhöriga till hyresgästen, som ingår borgen för bostadshyresavtal och till att sådan borgen i regel är ett rent benefikt åtagande av borgensmannen i förhållande till hyresgästen menar utredningen att ett borgensåtagande för bostadshyra bör kunna sägas upp.

Enligt den praxis som ganska nyligen har utvecklats i ARN är ett borgensåtagande vid bostadshyra som varken är begränsat till tid eller till belopp och som inte innehåller några bestämmelser som gör det möjligt för borgensmannen att komma ur avtalsförhållandet att anse som oskäligt enligt 36 § avtalslagen och får därmed jämkas.

Även om det är ovisst i vad mån ARN:s ståndpunkt skulle stå sig vid en prövning i allmän domstol torde avgöranden från ARN i allmänhet få stor genomslagskraft i det praktiska livet. Det finns därför anledning att anta att de ifrågasvarande avgörandena kommer att få betydelse för hur borgensåtaganden vid hyra kommer att utformas framgent, i vart fall från seriösa hyresvärdars sida.

Det får emellertid antas att det alltjämt kommer att ingås borgensavtal som varken är begränsade eller uppsägningsbara. Därtill kommer att det sannolikt finns ett flertal gällande sådana avtal. Med hänsyn härtill anser utredningen att det finns ett behov av att införa en uttrycklig, till borgensmannens förmån tvingande, föreskrift om att ett borgensåtagande vid bostadshyra skall kunna sägas upp.

Vid den närmare utformningen av denna föreskrift måste emellertid beaktas i princip samma omständigheter som ovan har redovisats under övervägandena beträffande en tids- eller beloppsbegränsning.

Villkoren för att ett borgensåtagande skall få sägas upp bör alltså utformas så att de innebär en reell lättnad för borgensmannen. De får å andra sidan inte utformas så att den hyresvärd som behöver den säkerhet som borgen innebär i praktiken går miste om denna säkerhet. Det är också rimligt att hyresvärden, vid en eventuell uppsägning av borgensåtagandet, skall ges förutsättningar att göra en bedömning av om det fortsättningsvis finns behov av någon säkerhet för hyresavtalet och att han ges möjligheter att agera därefter. Vidare bör beaktas att

hyresgästen, i förekommande fall, bör ges rimlig tid att exempelvis ordna en ny borgensman.

Således bör alltså föreskrivas viss uppsägningstid. Denna bör bestämmas så att hyresvärden har reella möjligheter att vidta eventuella åtgärder med anledning av uppsägningen.

Hyresvärden kan vid en uppsägning göra den bedömningen att borgen eller annan säkerhet inte längre är nödvändig. Han behöver då inte vidta någon åtgärd alls.

Hyresvärden kan emellertid göra motsatt bedömning. Om hyresgästen då inte kan eller vill ordna en ny borgensman kan hyresvärden vilja säga upp hyresavtalet.

Inledningsvis har bestämmelsen om borgen vid lokalhyresavtal i 28 § hyreslagen redovisats. Den innebär att hyresvärden är berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid om en av hyresgästen ställd säkerhet försämras och hyresgästen inte kan ställa ny fullgod säkerhet. En sådan ordning synes inte lämplig när det gäller bostadshyresavtal (jfr prop. 1983/84:137 s. 127).

En lämpligare ordning är, enligt utredningens mening, att de nu gällande reglerna om uppsägning och förlängning av hyresavtal får gälla även i fall när en borgensman har sagt upp sitt borgensåtagande.

Om hyresvärden vill säga upp hyresavtalet med anledning av att borgensmannen har sagt upp sitt åtagande får detta således ske med iakttagande av sedvanlig uppsägningstid vilket i de flesta fall innebär minst tre månader (4 § hyreslagen). Om hyresgästen inte godtar uppsägningen får hyresvärden hänskjuta frågan om förlängning av hyresavtalet till hyresnämndens prövning enligt bestämmelserna i 46 § hyreslagen.

Borgensansvaret bör om möjligt inte upphöra innan den hyresgäst som inte medges förlängning har flyttat. Uppsägningstiden bör därför lämpligen bestämmas till nio månader.

Utredningen anser vidare att ett borgensåtagande inte, mot hyresvärdens vilja, skall kunna upphöra att gälla innan det har löpt en viss tid. Det huvudsakliga skälet härför är att det skall vara möjligt att göra en rimlig bedömning av behovet av säkerhet när uppsägning sker. Utredningen har bedömt att två år härvidlag kan vara en lämplig tid. Vid den tidpunkt då uppsägning sker har då hyresförhållandet i allmänhet löpt minst ett år.

Utredningen har övervägt om borgensåtagandet i stället skall kunna sägas upp till en tidpunkt när hyresförhållandet har löpt under två år. Detta skulle emellertid innebära att borgensåtaganden som ingås när hyresförhållandet har varat två år i princip är omedelbart uppsägningsbara vilket inte synes lämpligt i alla fall.

Sammanfattningsvis skall uppsägning av ett borgensåtagande kunna ske så att det upphör tidigast vid det månadsskifte som inträffar



närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast vid den tidpunkt som infaller två år efter det att borgensåtagandet började gälla.

Det förhållandet att ett borgensåtagande skall kunna sägas upp enligt de villkor som angivits ovan bör inte utgöra hinder mot att avtal träffas om ytterligare begränsningar.

Således bör det kunna avtalas om att borgensåtagandet skall kunna sägas upp till en tidigare tidpunkt än två år och att uppsägningstiden skall vara kortare än nio månader.

Vidare bör ett borgensåtagande kunna begränsas till belopp och även tidsbegränsas på så sätt att det upphör att gälla utan uppsägning. Villkoret får dock inte innebära att borgensmannens rätt att säga upp avtalet begränsas.

För närvarande torde det knappast förekomma att pant krävs som säkerhet för ett bostadshyresavtal. Vidare har en pantsättare såtillvida en förmånligare ställning än en borgensman att hans åtagande är begränsat till pantens värde. Om hänsyn tas endast till nu angivna förhållanden torde det inte finnas något behov av att reglera frågor i anslutning till pant. För att inte de nu nämnda föreskrifterna om borgen skall kunna kringgå bör emellertid motsvarande gälla även när pant har ställts till säkerhet för ett hyresavtal. Sålunda bör ett pantavtal kunna sägas upp så att det upphör tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år efter det att pantavtalet började gälla.

Av allmänna regler följer att ny civilrättslig lagstiftning inte skall tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om det inte finns starka skäl till det. Vid reformer på hyresrättens område har denna regel modifierats vid ett flertal tillfällen.

Som ovan angetts är ett av utredningens motiv för att reglera borgen, att det sannolikt finns ett inte obetydligt antal ikraftvarande borgensåtaganden som varken är begränsade till tid eller till belopp och som inte heller är försedda med uppsägningsklausul.

Den föreslagna regleringen har ett starkt inslag av skyddslagstiftning. Dess omfattning är i huvudsak begränsad till sådana fall där borgensmannen intar en ställning som liknar den som en konsument intar i förhållande till en näringsidkare. Dessa omständigheter samt det faktum att ARN vid flera tillfällen har bedömt borgensförbindelser i samband med hyresavtal som oskäligen enligt 36 § avtalslagen, när de varken har varit begränsade eller innehållit föreskrifter om uppsägning, medför, enligt utredningens uppfattning, att den nu föreslagna regeln bör få retroaktiv verkan.

Det är emellertid inte nödvändigt att regeln skall få omedelbart genomslag på redan gällande borgensåtaganden på så sätt att borgens-

åtaganden som vid ikraftträdandet har gällt under två år skall kunna sägas upp omedelbart. Det får anses tillräckligt om sådana åtaganden vid tillämpning av regeln behandlas som om de började att gälla vid ikraftträdandet. Vad nu sagts innebär att inga borgensåtaganden på grund av den nya regeln skall kunna sägas upp till en tidigare tidpunkt än den som infaller två år efter ikraftträdandet, om inte överenskomelse träffas om tidigare upphörande.

Vad som nu har sagts beträffande borgen bör gälla även beträffande pantavtal.



## 5 Generella direktiv

### 5.1 Inledning

Enligt direktiven gäller för utredarens arbete de generella direktiv som regeringen har utfärdat till samtliga kommittéer och särskilda utredare om regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50), om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23) samt om att redovisa jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124). Sedan utredningens direktiv beslutades har utfärdats ytterligare generella direktiv om att redovisa konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet (dir. 1996:49).

I detta kapitel presenteras de ovan nämnda generella direktiven och redovisas utredningens ställningstaganden och bedömning i anslutning till dem.

### 5.2 Regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50)

I prop. 1991/92:100 bil. 11 konstateras att regionalpolitiken enligt de av riksdagen fastlagda målen skall inriktas på att ge människor tillgång till arbete, service och god miljö oavsett var de bor i landet och att politiken skall främja en rättvis fördelning av välfärden mellan människor i olika delar av landet så att betydande valfrihet i boendet kan uppnås. Mot bakgrund av dessa uttalanden skall utredningen enligt dir. 1992:50 belysa regionalpolitiska konsekvenser av sitt förslag. Det skall särskilt beaktas hur förslagen påverkar sysselsättningen och den offentliga servicen i olika delar av landet samt hur planerade förändringar av taxor, avgifter, skatter och bidrag påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommuner, näringsliv och privatpersoner i olika delar av landet.

Rent allmänt kan sägas att landets hyreshus är koncentrerade till storstadsområdena. De praktiska konsekvenserna av utredningens förslag torde därför med nödvändighet få en större genomslagskraft i dessa regioner. Även med hänsyn till detta torde förslagen inte få några regionalpolitiska konsekvenser.

### 5.3 Prövning av offentliga åtaganden (dir. 1994:23)

Enligt dir. 1994:23 skall utredaren ange de bakomliggande, egentliga målen för den verksamhet som utreds och förutsättningslöst pröva om det offentliga åtagandet bör vara en offentlig angelägenhet och i så fall vilka styrmedel som skall tillämpas för att uppnå målen för detta åtagande. Vad gäller genuint kollektiva nyttigheter kan prövningen av det offentliga åtagandet göras översiktligt eller slopas helt. Utredaren skall också analysera de resultat som hittills uppnåtts genom det offentliga åtagandet på utredningsområdet. Utredaren skall vidare visa hur förslag som innebär utgiftsökningar eller kostnadsminskningar skall finansieras. Om förslag lämnas om åtgärder som påverkar den kommunala sektorns verksamhet och ekonomi skall utredaren göra en bedömning av de kommunalekonomiska effekterna och om den s.k. finansieringsprincipen är tillämplig. Utredaren skall slutligen redovisa konsekvenserna av sina förslag.

Den verksamhet som utredaren är satt att pröva rör utformningen av bestämmelser för bostadshyresmarknaden i vid bemärkelse. Dessa bestämmelser har till syfte att i största möjliga utsträckning tillförsäkra enskilda ett tryggt boende och att förhindra att marknadskrafterna fritt får råda till skada för hyresgästerna. Tillgodoseendet av detta intresse får anses motivera offentliga åtaganden i form av författningsreglering.

Sedan mycket lång tid är bostadshyresmarknaden föremål för omfattande reglering. Exempelvis gäller restriktioner för rätten att inneha och förvalta hyreshus. Vidare finns i stor utsträckning tvingande regler om vilka avtalsvillkor som får gälla i ett bostadshyresförhållande och bestämmelser om hyresgästens besittningsskydd. Dessa regler får antas ha fått till följd att hyresgäster har fått en ökad trygghet och valfrihet i sitt boende och att bostäder i allmänhet håller en hög standard. De resultat som hittills har uppnåtts genom offentliga åtaganden inom hyresområdet får således i stor utsträckning ha nått upp till de grundläggande målen för de offentliga åtagandena inom hyresområdet.

Utredningen föreslår bl.a. att det skall bli möjligt att utverka åtgärdsföreläggande även vid s.k. ursprunglig brist. Detta skulle kunna få till följd att antalet ärenden angående åtgärdsföreläggande ökar vid hyresnämnderna och i Svea hovrätt. Emellertid torde en sådan ökning uppvägas av en motsvarande minskning av ärenden som uppkommer till följd av andra åtgärder som en hyresgäst är berättigad att vidta vid ursprunglig brist. Det gäller tvister till följd av att hyresgästen har begagnat sin rätt till självhjälp eller innehållit hela eller del av hyran. Sammantaget bedöms ärendemängden därför inte öka till följd av detta

förslag.

De övriga förslag som utredningen lägger fram bedöms varken innebära utgiftsökningar eller kostnadsminskningar för det allmänna av sådan omfattning att de inte kan hanteras inom ramen för befintliga resurser.

## 5.4 Jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124)

Enligt dessa direktiv har utredningen att presentera en analys av de jämställdhetspolitiska effekterna av sitt förslag eller, om sådan analys bedöms inte kunna göras på ett meningsfullt sätt till följd av utredningsuppdragets och ämnets karaktär, särskilt ange och motivera detta.

Såväl hyreslagstiftningen som lagstiftningen om förvärv och förvaltning av hyresfastigheter m.m. torde till sin natur vara jämställdhetspolitiskt neutral. De förslag till ändringar som utredningen nu lägger fram bedöms inte påverka detta förhållande.

## 5.5 Konsekvenser för brottsligheten (dir. 1996:49)

Enligt dessa direktiv skall utredningen göra en analys och presentera en redovisning av förslagets effekter för brottsligheten och för det brottsförebyggande arbetet.

Den föreslagna ändringen i förvärvslagen, som innebär att anmälningsskyldigheten i den lagen skall åvila såväl förvärvare som överlåtare, kan förväntas få en viss brottsförebyggande effekt. Genom den föreslagna ordningen förväntas att en större andel förvärv, framför allt s.k. indirekta förvärv, blir föremål för den i lagen föreskrivna prövningen. Därigenom kan olämpliga, och därmed också rent kriminella, hyresvärdar förhindras från att komma in på hyresmarknaden. Här bör även tilläggas följande. Utredningen har, dock utan att lägga fram något konkret förslag, uttryckt den uppfattningen att det är av vikt för kommunerna att de får tillgång till vissa registeruppgifter för att på ett effektivt sätt kunna utföra den inledande förvärvsprövningen enligt förvärvslagen (se avsnitt 2.4.2.9). Detta skulle ytterligare stärka den brottsförebyggande effekt som förvärvslagen får anses ha.

Utredningens förslag i övriga delar synes inte få någon effekt för brottsligheten eller för det brottsförebyggande arbetet.



## 6 Författningskommentar

### 6.1 Förslaget till lagen om ändring i jordabalken

#### 12 kap. 11 §

Ändringarna i förevarande paragraf motiveras av utredningens förslag att det skall vara möjligt att utverka åtgärdsföreläggande även vid s.k. ursprunglig brist. Motiven till förslaget är presenterade i avsnitt 2.4.3.4.

Bestämmelsens två första stycken är oförändrade.

Av det nya *tredje stycket* framgår att en hyresgäst skall kunna utverka åtgärdsföreläggande även för åtgärdande av en s.k. ursprunglig brist och inte bara som nu, för åtgärdande av en brist som har uppkommit under hyrestiden. Förutsättningarna är att hyresavtalet avser en bostadslägenhet och att bristen medför hinder eller men i nyttjanderätten. Kravet på att bristen skall medföra hinder eller men i nyttjanderätten får till följd att hyresgästen inte kan ansöka om åtgärdsföreläggande innan tillträde har skett. Förslaget innebär inte någon förändring av begreppet brist såsom det används i paragrafen i dess nuvarande lydelse.

Hänvisningen till 16 § andra och fjärde - sjätte styckena medför att dessa bestämmelser om åtgärdsföreläggande vid brist som uppkommit under hyrestiden blir tillämpliga även på åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist. Sålunda gäller exempelvis att ett åtgärdsföreläggande även enligt de nya reglerna kan förenas med vite och att det i ett sådant föreläggande skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits.

I likhet med vad som gäller beträffande åtgärdsföreläggande enligt 16 §, skall den nya bestämmelsen inte kunna användas för att åstadkomma en höjning av lägenhetens standard.

Enligt det nuvarande tredje stycket gäller att, om lägenheten har hyrts ut i befintligt skick och den inte enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för sitt ändamål, hyresgästen inte kan avhjälpa en brist på hyresvärdens bekostnad om hyresavtalet avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal och hyresgästen



känt till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet. Hyresgästen har i denna situation inte heller rätt att säga upp hyresavtalet med anledning av bristen eller rätt till nedsättning av hyran eller skadestånd.

Det nya *fjärde stycket* innebär att en hyresgäst, som enligt de nu nämnda bestämmelserna inte kan göra gällande några påföljder enligt första och andra styckena med anledning av att lägenheten inte är fullt brukbar för sitt ändamål, inte heller skall kunna utverka åtgärdsföreläggande med anledning härav. I övrigt motsvarar det fjärde stycket i sak bestämmelsens tredje stycke i dess nu gällande lydelse.

Det mest logiska och systematiskt riktiga torde måhända ha varit att ta in de huvudsakliga bestämmelserna om åtgärdsföreläggande i 11 § och i 16 § hänvisa till 11 §. Utredningen har emellertid valt motsatt teknik. Eftersom det för de flesta som tillämpar hyreslagen praktiskt är väl inarbetat att reglerna om åtgärdsföreläggande finns i 16 § är det opraktiskt att flytta den huvudsakliga bestämmelsen till en annan paragraf. Dessutom skulle en sådan åtgärd medföra sakligt betydelselösa följdändringar i andra bestämmelser.

## 12 kap. 28 §

Ändringarna i *första stycket* är av redaktionell karaktär.

Skälen för utredningens förslag har presenterats i avsnitt 4.5.4. Enligt det föreslagna nya *andra stycket* skall det, när borgen eller pant har ställts till säkerhet för ett bostadshyresavtal, alltid vara möjligt att säga upp åtagandet. Om uppsägning har skett upphör åtagandet att gälla vid den tidpunkt som anges i stycket.

Det har inte ansetts erforderligt med några särskilda föreskrifter om uppsägning av ett åtagande om borgen eller pant. De allmänna regler som gäller för uppsägning av avtal blir därmed tillämpliga även på nu aktuella åtaganden.

När uppsägning sker har hyresförhållandet i allmänhet löpt minst ett år. Hyresvärden bör då kunna bilda sig en någorlunda välgrundad uppfattning om det alltjämt är erforderligt med säkerhet i form av borgen eller pant. Hyresvärden får då ta ställning till vilka åtgärder som han vill vidta med anledning av uppsägningen.

Hyresvärden gör kanske i ett fall den bedömningen att det inte längre är erforderligt med någon säkerhet; hyresgästen har skött sina åtaganden tillfredsställande. Hyresvärden behöver då inte vidta någon åtgärd alls med anledning av uppsägningen. Här bortses från att en eventuell pant naturligtvis skall återlämnas till pantsättaren när avtalet löper ut.

Hyresvärden kan i ett annat fall göra den bedömningen att det alltjämt föreligger ett behov av borgen eller pant till säkerhet för

hyresgästens förpliktelser. Han bör då lämpligen i första hand anmana hyresgästen att ställa ny säkerhet som kan godtas.

Om hyresgästen inte vill eller kan ställa ny säkerhet får hyresvärden överväga om det finns grund för att säga upp hyresavtalet. Att ett pant- eller borgensåtagande inte längre gäller utgör inte skäl för att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Hyresvärden kan dock, om det föreligger en grund för uppsägning enligt de allmänna reglerna i 46 §, säga upp hyresavtalet med beaktande av föreskriven uppsägningstid. Om hyresgästen vägrar godta uppsägningen kan hyresvärden hänskjuta förlängningstvist till hyresnämnden som har att handlägga tvisten enligt de allmänna bestämmelserna i 46 §. I allmänhet torde en tvist som har sitt ursprung i att ett pant- eller borgensåtagande upphör prövas enligt punkten 2 eller 10 i nämnda paragraf.

Vid hyresnämndens prövning bör, i enlighet med nu fastlagd praxis (se bl.a. Svea hovrätts beslut 1996-03-05, SÖH 92), enbart det förhållandet att ett borgensåtagande har sagts upp inte medföra att hyresavtalet bör upphöra att gälla. Har hyresgästen således fullgjort sina förpliktelser enligt hyresavtalet, bör i allmänhet förlängning medges.

Om emellertid hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser, exempelvis betalat hyran för sent, kan detta förhållande sammantaget med det förhållandet att det inte längre kommer att finnas någon säkerhet till fullgörande av dessa, medföra att hyresavtalet får upphöra.

Den föreslagna bestämmelsen är tvingande till pantsättarens eller borgensmannens förmån. Ett villkor som inskränker pantsättarens eller borgensmannens rätt att säga upp sitt åtagande enligt bestämmelsen är således ogiltigt. Däremot är det möjligt att avtala om för pantsättaren eller borgensmannen förmånligare villkor än de nu aktuella.

Sålunda kan avtalas att åtagandet skall kunna sägas upp till en tidigare tidpunkt än när det har gällt i två år eller att uppsägningstiden skall vara kortare än nio månader. Det är också möjligt att avtala om en begränsning av åtagandet till visst belopp.

Det är också möjligt att avtala att ett pant- eller borgensåtagande skall gälla under viss tid. Ett sådant avtal är i och för sig giltigt. Visstidsavtal är normalt inte uppsägningsbara. Till följd av bestämmelsens tvingande karaktär skall emellertid ett åtagande som tidsbegränsas till längre tid än två år alltid kunna sägas upp så att det upphör att gälla efter två år. Om det inte sägs upp, upphör det att gälla vid utgången av den avtalade tiden.

Den föreslagna bestämmelsen är tillämplig på avtal om såväl pant som borgen. Borgen ställs i princip alltid av annan än hyresgästen. Pant kan dock ställas såväl av tredje man som av hyresgästen själv.

I det fall hyresgästen själv ställer pant till säkerhet för sitt hyresavtal finns det i och för sig inte något behov av att hyresgästen skall kunna säga upp pantavtalet; hyresgästen har nämligen möjlighet att komma ifrån sitt åtagande genom att begära villkorsändring.

Pantavtal vid bostadshyresavtal torde vara sällan förekommande. På grund härav och för att inte komplicera regelsystemet har det inte föreskrivits någon särskild regel för det fall det är hyresgästen själv som ställer säkerhet.

Detta får till följd att en hyresgäst som själv har ställt säkerhet, i praktiken i form av pant, därför har två möjligheter att komma ifrån sitt åtagande. Hyresgästen kan antingen begagna rätten till uppsägning av åtagandet eller begära villkorsändring.

## **12 kap 70 §**

Förslaget till ändring avser *första stycket*. Ändringen innebär att hyresnämndens beslut om åtgärdsföreläggande enligt den nya bestämmelsen härom i 11 § tredje stycket kan överklagas och anger också överklagandetiden för ett sådant beslut.

## **12 kap. 73 §**

Paragrafen innehåller en särreglering av rättegångskostnadsfrågor i hovrätten i vissa tvister enligt hyreslagen. Ändringen innebär att i mål om åtgärdsföreläggande enligt den nya bestämmelsen i 11 § tredje stycket skall vardera parten enligt huvudregeln svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

## **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

### *Punkt 1*

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1998.

### *Punkt 2*

De nya reglerna om åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist bör gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

### *Punkt 3*

Även den nya bestämmelsen om pant och borgen bör gälla för sådana åtaganden som har ingåtts före lagens ikraftträdande. Motiven till detta har redovisats i de allmänna övervägandena (avsnitt 4.5.4).

Detta innebär att nu gällande avtal om borgen eller pant, som har ingåtts till säkerhet för ett bostadshyresavtal, kan sägas upp med iakttagande av reglerna i 28 § andra stycket även om parterna inte har träffat överenskommelse om rätt till uppsägning. Uppsägning kan dock ske tidigast till den tidpunkt som infaller två år efter lagens ikraftträdande eller, till följd av vad som föreslås i punkten 1, till den 1 januari 2000. Parterna kan naturligtvis träffa överenskommelse om tidigare upphörande.

## 6.2 Förslaget till lagen om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

### 3 och 10 §§

Utredningen föreslår en ändring i 3 § första stycket och 10 § första stycket, som innebär att skyldigheten att anmäla ett förvärv skall åvila såväl förvärvaren som överlåtaren. Skälen för förslaget har redovisats i avsnitt 2.4.2.5.

Förslaget medför inte att överlåtaren och förvärvaren *gemensamt* åläggs en skyldighet att anmäla ett förvärv. Det kan snarare beskrivas så att överlåtaren ges en *rätt* att göra en anmälan eller att anmälan av ett förvärv med rättslig verkan kan göras inte bara av förvärvaren utan även av överlåtaren. Detta får i sin tur till följd att den frist som kommunen har till sitt förfogande för att påkalla hyresnämndens prövning av ett förvärv enligt huvudregeln börjar löpa så snart anmälan inkommer oberoende av om den har gjorts av förvärvaren eller överlåtaren.

Oavsett om det är förvärvaren eller överlåtaren som anmäler ett förvärv skall till anmälan fogas styrkt avskrift av fängeshandlingen eller, om förvärvet avser aktier eller andelar i handelsbolag och någon fängeshandling inte har upprättats, ett av överlåtaren och förvärvaren undertecknat intyg om när förvärvet har skett och om de villkor som har avtalats för förvärvet.

Beträffande de övriga handlingar som skall företes och de uppgifter som skall lämnas för kommunens prövning, hänvisas till författningskommentaren till förslaget till ändring i 1 a § förvärvsförordningen.

### 4 §

I bestämmelsens *andra stycke* anges i två punkter under vilka förhållanden förvärvstillstånd inte får vägras. I detta stycke införs en ny tredje punkt vari föreskrivs att, om såväl den kommun som den hyresgästorganisation som är förvärvarens motparter vid förvärvsprövningen medger en ansökan om förvärvstillstånd, förvärvstillstånd inte får vägras. Skälen för förslaget har redovisats i avsnitt 2.4.2.8.

Om det sålunda föreligger erforderliga medgivanden, skall hyresnämnden utan materiell prövning lämna begärt förvärvstillstånd. På grund av hänvisningen i 10 a § andra stycket gäller vad nu sagts i fråga om såväl ärenden om tillstånd till fastighetsförvärv som ärenden om tillstånd till aktie- eller andelsförvärv.

I de fall bestämmelsen blir aktuell torde förvärvstillstånd i allmänhet

kunna meddelas utan förhandling och av hyresnämndens ordförande ensam (se 16 b § tredje stycket jfrt m. 14 § andra stycket och 5 § tredje stycket jfrt m. 2 § andra stycket nämndlagen).

Bestämmelsen är tillämplig även i Svea hovrätt.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

#### *Punkt 1*

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1998.

#### *Punkt 2*

Skyldigheten jämväl för överlåtaren att anmäla ett förvärv till kommunen bör endast gälla förvärv som har skett efter ikraftträdandet. Om en överlåtare anmäler ett förvärv till kommunen som har skett före denna tidpunkt, börjar således den frist som kommunen har till sitt förfogande för den inledande förvärvsprövningen inte att löpa på grund av denna anmälan. En sådan anmälan hindrar inte heller att ett förvärv blir ogiltigt på grund av underlåten anmälan.

#### *Punkt 3*

Den nya tredje punkten i 4 § andra stycket är i och för sig en materiell regel men med processrättsliga inslag. På grund av vad som i allmänhet gäller för processrättsliga regler bör den tillämpas även på förvärv som har skett före lagens ikraftträdande.

### 6.3 Förslaget till lagen om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

#### 4 §

Paragrafen anger ramen för en hyresnämnds behörighet. Ändringen i *första stycket 2* ger nämnden behörighet att pröva en ansökan om åtgärdsföreläggande enligt den nya bestämmelsen härom i 11 § tredje stycket hyreslagen.

#### 22 §

Ändringen i bestämmelsen är en följd av utredningens förslag att det skall vara möjligt att ansöka om åtgärdsföreläggande även för åtgärdande av s.k. ursprunglig brist.

I likhet med vad som i dag gäller beträffande beslut om åtgärdsföreläggande, skall ett beslut där ett yrkande om åtgärdsföreläggande enligt 11 § tredje stycket hyreslagen har lämnats utan bifall sakna rättskraft.

## 6.4 Förslaget till lagen om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

### 8 §

Se författningskommentaren till 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.



## 6.5 Förslaget till förordningen om ändring i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

### 1 a §

Bestämmelsen innehåller föreskrifter om vilka handlingar som skall inges och vilka uppgifter som skall lämnas i en anmälan till kommunen enligt 3 § första stycket eller 10 § första stycket förvärvslagen.

Utredningens förslag till ändring avser *första och andra styckena* och innebär att den av överlåtaren eller förvärvaren, som anmäler ett förvärv också skall lämna de uppgifter och förete de handlingar som anges där.

Förslaget innebär i förhållande till gällande rätt inte någon ändring avseende vilka uppgifter som skall lämnas och vilka handlingar som skall företes.

Bestämmelsens *tredje och fjärde stycken* är oförändrade. Detta innebär att en anmälan, oavsett vem som gör den, också skall innehålla förvärvarens namn och adress. De ytterligare uppgifter som kommunen enligt fjärde stycket kan kräva in är sådana uppgifter som en överlåtare typiskt sett inte har kännedom om. Skyldigheten att lämna sådana uppgifter skall därför alltså ligga på förvärvaren.

## Särskilda yttranden

### Särskilt yttrande av Eila Andersson

Utredningen har haft i uppdrag att göra en översyn av vissa delar i hyreslagstiftningen i syfte att stärka hyresgästernas inflytande och ställning. I detta betänkande redovisas utredningens överväganden och förslag vad beträffar lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen), bostadsförvaltningslagen och vissa delar i hyreslagen.

Jag delar utredningens uppfattning vad avser förslagen till ändringar i förvärvslagen och hyreslagen. I följande avseenden har jag dock en avvikande mening.

Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

#### *2.4.2.3 Rätten att påkalla hyresnämndens prövning*

Förvärvslagen syftar till att hindra personer som är olämpliga att förvalta hyresfastigheter från att förvärva dem och att förbygga spekulation i sådana fastigheter.

Enligt min mening förbättras möjligheterna att uppnå lagens syfte om kommunen inhämtar yttrande från berörd hyresgästorganisation innan kommunen tar ställning i ett förvärvsärende. Organisationen som är till för att tillvarata hyresgästernas - konsumenternas - intressen, har ofta värdefulla kunskaper om förvärvarna. Detta gäller särskilt i fråga om personer som redan direkt eller indirekt äger eller tidigare har varit ägare av hyreshus.

Flertalet av kommunerna översänder förvärvsärendena på remiss till hyresgästorganisationen men eftersom det finns kommuner som underlåter detta finns det skäl att införa en lagstadgad skyldighet.

Enligt min mening finns det också skäl att ge berörd hyresgästorganisation rätt att hänskjuta ett förvärvsärende till hyresnämnden.

#### 2.4.2.4 Lagens tillämpningsområde

Aktie- och andelsförvärv i bolag som äger hyresfastigheter är tillståndspliktiga endast om fastigheternas taxerade värde enligt senaste fastställda balansräkningen är större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar.

Enligt min mening skall man kunna ställa samma krav på ett bolag som hyresvärd oberoende av om fastighetsförvaltningen utgör den huvudsakliga verksamheten eller endast en mindre del. Det finns dessutom anledning att befara att i de fall fastighetsförvaltningen utgör en mindre del, är risken att förvärvarens kunskaper om och intresse för en seriös förvaltning är bristfälliga och hyresgästerna får en hyresvärd som inte sköter sina åligganden. Jag anser i motsats till utredningen, att det finns starka skäl att utvidga lagens tillämpningsområde på så sätt att alla aktie- och andelsförvärv i fåmansbolag som äger hyresfastigheter skall vara tillståndspliktiga. Därmed undanröjer man även möjligheten för oseriösa personer att kringgå förvärvsprövningen genom bokföringsmässiga transaktioner.

Därför förordar jag att första meningen i 9 § förvärvslagen ändras enligt följande:

*Äger bolag fast egendom som avses i 1 §, får aktie eller andel i bolaget inte utan tillstånd av hyresnämnd förvärfvas genom sådant fång som anges i 1 § första stycket eller genom inlösen enligt 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385).*

##### 2.4.2.10 Uttrycklig regel om s.k. "Smitta"

Med smitta avses här de fall när förvärvaren själv uppfyller kraven i förvärvslagen men det inom förvärvarens familj eller samarbetspartner finns personer som inte gör det och detta verkar diskvalificerande på förvärvaren. Jag anser i motsats till utredningen att det bör införas en uttrycklig regel om smitta i förvärvslagen.

Enligt 2 § första stycket 5 är överlåtelse till vissa närstående undantagna från lagens tillämpningsområde. Det bör innebära att det har ansetts att det finns en så nära samhörighet mellan närstående även ifråga om

fastighetsförvaltningen att det inte skall behövas någon prövning av lämpligheten när överlåtelsen sker inom familjen. Enligt min mening bör man se frågan om närståendes möjlighet till inblandning på motsvarande sätt när någon i familjen förvärvar ett hyreshus av någon som inte tillhör kretsen närstående. Jag anser således i motsats till utredningen att det bör införas en uttrycklig regel om smitta i förvärvslagen.

#### 2.4.2.11 Exekutiva förvärv

Det krävs inget förvärvstillstånd vid förvärv på exekutiv auktion. Däremot måste förvärvaren antingen avyttra fastigheten eller anmäla förvärvet till kommunen inom två år från inropet. Denna förhållandevis långa tid kan innebära stora problem för hyresgästerna om förvärvaren är oseriös eller på annat sätt olämplig som hyresvärd.

I betänkandet uttrycks vissa farhågor för att förkortning av respittiden skulle verka menligt för förutsättningarna att uppnå godtagbara bud. Enligt min mening bör detta intresse inte gå före hyresgästernas intresse av trygghet och skydd mot oseriösa hyresvärdar.

Jag anser också att det saknas skäl att befara att en förkortning av respittiden skulle innebära problem för seriösa fastighetsägare, inteckningshavare och andra rättsägare. Respittidens längd kan knappast ha någon betydelse för en seriös fastighetsägare. De andra angivna är skyddade genom en uttrycklig bestämmelse i 6 § förvärvslagen. I bestämmelsen anges att länsstyrelsen kan ge särskilt anstånd med avyttringen om inropet har skett för att skydda någon inroparens fordran, för vilken han har panträtt i egendomen, eller någon rättighet som är inskriven om sannolika skäl visas att i annat fall skulle förlust uppkomma för inroparen.

Jag anser i motsats till utredningen att det finns starka skäl som talar för en förkortning av respittiden. Enligt min mening bör tiden i vart fall inte vara längre än ett år.

Jag förordar att 6 § första stycket, första meningen förvärvslagen ändras på så sätt att tiden, två år, ändras till *ett år*.

## Bostadsförvaltningslagen

### 2.4.3.2 Bostadsförvaltningslagen

Utredningen föreslår ingen ändring av bestämmelserna i bostadsförvaltningslagen. Jag delar inte utredningens mening i denna del.

De ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen som kan komma ifråga mot en hyresvärd som missköter förvaltningen är förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Graden av missförhållanden i förvaltningen, för att ingripande skall kunna komma ifråga, är densamma för båda formerna. Detta trots att ett ingripande i form av tvångsförvaltning är betydligt allvarigare för hyresvärdens del.

I praktiken har beslut om förvaltningsåläggande knappast meddelats. Detta hänger samman med att man inte ansöker om särskild förvaltning om man inte är i princip säker på att ansökningen kommer att bifallas. Sådan säkerhet uppnås inte utan att hyresvärdens misskötsamhet har pågått en längre tid och är mycket grav. Hyresgästerna har ofta haft stora problem i boendet innan särskild förvaltning kommer i fråga. Skälet till att man inte ansöker om man är osäker på utgången är att problemen för hyresgästerna förvärras om ansökningen inte bifalls. Hyresvärderna tar ett sådant beslut som intäkt på att bristerna i förvaltningen är godtagbara.

Enligt min mening finns det skäl att stärka hyresgästernas möjlighet att komma åt misskötsamma hyresvärdar. En möjlighet till förvaltningsåläggande vid lägre grad av missförhållande än vad som är förutsättningen för tvångsförvaltning skulle innebära en klar förbättring.

Jag förordar att lagen ändras i enlighet med förslaget i betänkandet Förvalta bostäder och att 2 § första och andra stycket bostadsförvaltningslagen ges följande lydelse.

*Om fastighetsägaren inte uppfyller de krav som kan ställas på en godtagbar fastighetsförvaltning, får hyresnämnden ålägga denne att överlämna förvaltningen av fastigheten till en särskild förvaltare (förvaltningsåläggande).*

*Kan det antas att ett förvaltningsåläggande inte är en tillräcklig åtgärd för att uppnå en godtagbar fastighetsförvaltning, eller är bristerna i förvaltningen allvarigare än som avses i första stycket, får nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning).*

## Hyreslagen

### 2.4.3.5 Deposition

Utredningen föreslår ingen ändring i bestämmelserna om deposition. Jag har en annan mening i denna fråga.

Hyresgästen har rätt att deponera hyran eller del av hyran om hyresgästen har rätt till nedsättning för hinder och men i boendet. Denna rätt gäller således inte i de fall hyresgästen ännu inte fått vidkännas någon brist trots att denne har befogad anledning att anta att brister kommer att uppstå.

Mest påtagligt har detta visat sig vara i fall där hyresvärdar har "plundrat" fastigheten på hyror. Hyresgästerna har fått vetskap om att konsumtionsavgifterna inte har betalats. El-leverantörerna har hotat med avstängning. Hyresgäster har också haft kännedom om att beslut om konkurs eller tvångsförvaltning har varit nära förestående. Enligt min mening bör det finnas möjlighet i sådana situationer att tillfälligt stoppa betalningen av hyror till fastighetsägaren och på så sätt rädda en del av hyresintäkterna till fastighetens förvaltning.

En sådan bestämmelse skulle knappast kunna medföra att hyresvärden inte förmår att klara upp en tillfällig betalningssvacka som utredningen befarar. Skulle det i efterhand visa sig att hyresgästernas farhågor saknar grund så är det fullt möjligt att komma överens om att hyresvärden får lyfta det deponerade beloppet.

Jag förordar att i 21 § första stycket hyreslagen införs en ny sista mening med följande lydelse.

*Detsamma gäller om hyresgästen på sannolika skäl kan anta att brist kommer att uppstå därför att hyresvärden på ett otillbörligt sätt undandrar sig ansvaret för betalningen av förfallen fordran för nyttighet som är nödvändig för att lägenheten skall fungera.*

### 3.7.3 Förverkande på grund av betalningsförsummelse

#### Återvinningsfristen

När hyresgästen har förverkat hyresrätten på grund av försummelse med hyrans betalning, kan denne återvinna hyresrätten om hyran

betalas inom tre veckor från det att hyresgästen delgetts underrättelse om denna möjlighet. Utredningen föreslår ingen ändring av tidsfristen.

Enligt min mening finns det skäl att på olika sätt söka vägar att förhindra att hyresgäster mister sina bostäder för försummelser med hyran. Jag anser att en hyresgäst som fått problem med hyrans betalning skall ges en reell möjlighet att klara upp situationen innan avhysning kan komma i fråga. Ett sätt att förbättra hyresgästens möjlighet att skaffa fram pengar är att förlänga återvinningsfristen. Som jag ser det innebär en sådan förlängning av tidsfristen inga större olägenheter för hyresvärderna men för den enskilde hyresgästen kan det ha en avgörande betydelse. Även om en förlängning skulle innebära att endast några få avhysningar skulle kunna undvikas så är det enligt min mening ett tillräckligt skäl för att anse ändring av bestämmelserna befogad.

Jag förordar att återvinningsfristen förlängs med en vecka. Tidsfristen i 44 § första stycket 1 hyreslagen bör ändras från tre veckor till *fyra veckor*.

### 3.7.4 *Avisering eller påminnelse*

Trots att konsekvensen som kan drabba en hyresgäst som försummar att betala hyran i tid är så allvarlig som förlusten av bostaden innebär, finns det ingen skyldighet för hyresvärderna att varken avisera om hyran eller skicka påminnelse om hyran inte betalas i tid. Enligt min mening är detta helt oacceptabelt. Jag kan hålla med utredningen om att kunskapen hos hyresgäster i allmänhet om hur och när hyran skall betalas torde vara förhållandevis väl utbredd, men det finns alltför många hyresgäster som saknar sådana kunskaper.

Utredningen menar att de allra flesta hyresvärdar torde ha som rutin såväl att avisera hyran som att skicka ut påminnelse om hyran inte betalas. Detta torde enligt min mening visa att även flertalet hyresvärdar anser att det är rimligt att hyresgäster får avier och i förekommande fall betalningspåminnelser. För dessa hyresvärdar behövs således inga bestämmelser i lagen. Skälet till att det finns ett behov är att det ändå finns en hel del hyresvärdar som inte tillhandahåller avier och betalningspåminnelser.

Jag anser i motsats till utredningen att det bör införas en uttrycklig bestämmelse i lagen om avisering av hyra. Bestämmelsen kan

lämpligen utformas efter samma modell som anges i 8 § andra stycket om angivande av grunden till uppsägning av hyresavtal.

Jag förordar att i 20 § hyreslagen införs ett nytt andra stycke med följande lydelse.

*Hyresvärden bör sända avi om hyran till berörd hyresgäst.*

I betänkandet redovisas inkassolagens bestämmelser där det bl. a. anges att rättslig åtgärd med anledning av en fordran inte får vidtas förrän gäldenären tillställts ett krav med ett visst innehåll. En underlåtenhet att iakttä inkassolagens bestämmelser har dock inte någon inverkan på om en hyresrätt är förverkad eller inte.

Jag anser att minimikravet bör vara när en hyresvärd avser att säga upp ett hyresavtal på grund av försummelser med hyrans betalning att han skall skicka påminnelse före uppsägningen. I annat fall skall uppsägningen sakna giltig verkan. En sådan skyldighet bör gälla för alla uppsägningar när hyresvärden åberopar betalningsförsummelse som grund.

Jag föreslår att en bestämmelse, motsvarande den som finns i inkassolagen om krav innan borgenär vidtar rättslig åtgärd, införs i hyreslagen om betalningspåminnelse före uppsägning av hyresavtal.

### 3.7.7 *Underrättelse till socialnämnd*

När hyresgästen har förverkat sin hyresrätt på grund av störningar i boendet eller försummelser med hyrans betalning och hyresvärden säger upp hyresavtalet, åligger det värden att meddela socialnämnden om uppsägningen. Motsvarande skyldighet föreligger inte i de fall hyresavtalet sägs upp till hyrestidens utgång med stöd av 46 § första stycket 2 hyreslagen. Utredningen föreslår ingen ändring i denna del.

Även om hyresgästen i dessa fall får en längre tid på sig att ordna en annan bostad, är det enligt min mening av största vikt att socialnämnden får kännedom om uppsägningen för att kunna hjälpa hyresgästen att om möjligt få bo kvar eller med att ordna en ny bostad. Det är nämligen svårt för en hyresgäst som har varit störande eller försumlig med hyrans betalning att få en ny bostad. Hyresvärdar är i allmänhet obenägna att hyra ut till personer som visat misskötsamhet i nämnda avseenden.



Jag föreslår att i 46 § hyreslagen tillförs ett nytt sista stycke med följande lydelse.

*Hyresvärden skall underrätta socialnämnden när ett hyresavtal sägs upp på grund av försummelser med hyrans betalning eller störningar i boendet. Sådan underrättelse skall lämnas inom en månad från uppsägningen.*

## Särskilt yttrande av Bengt Nyman

Med utgångspunkt i direktivens ställningstagande att förvärvslagen inte skall upphävas har utredaren enligt min mening alltför enkelt avfärdat de problem som är förknippade med att bygga en förvärvsprövning på prognoser om en förvärvares framtida beteende. En förhandsprövning är inte effektiv om man vill hindra att hyresfastigheter ägs av sådana personer som inte tar sitt ansvar gentemot samhället och mot hyresgästerna. De inslag av godtycke som ligger i ett sådant förfarande leder också till inskränkningar i näringsfriheten för fastighetsägare som har seriösa avsikter, vilket utredaren inte alls har beaktat.

Det råder i dag helt andra samhällsekonomiska förutsättningar än under 1970- och 80-talet, när en förhandsprövning kunde vara ett sätt att förebygga spekulativa inslag i fastighetsbranschen. Med en varaktigt låg inflation, ett samhällsmål kring vilket det tycks råda allmän uppslutning, finns inte längre några incitament för överdriven spekulation i framtida värdestegring på fastigheter. Under överskådlig framtid kommer i stället möjligheterna att över huvud taget kunna verka som aktör på en marknad med allt hårdare konkurrens om hyresgästerna att avgöras av kvalitet och kompetens i förvaltningen.

Fastighetsbranschen kommer under de närmaste åren att undergå en omfattande omstrukturering, delvis som en följd av den kris som bl a lett till att samtliga banker och kreditinstitut bildat särskilda bolag för de fastigheter som tagits omhand som pantfordran. Det är ett gemensamt intresse för branschen och för samhället att den nödvändiga omstruktureringen av dessa bolags och andra fastighetsägares innehav inte förhindras av att nya och seriöst syftande aktörer utsätts för en godtycklig förvärvsprövning. Staten har också i annat sammanhang understött en sådan omstrukturering genom riksdagsbeslut om tillfällig nedsättning av stämpelskatten fram till årsskiftet 1997/98.

Jag anser således att det är olämpligt att bygga en lagstiftning om näringstillstånd på en bedömning av "en förvärvares framtida förväntade beteende". En misstanke från den prövningsbegärande myndighetens - kommunens - sida om att en ny aktör på marknaden är "förmodat olämplig" måste rimligtvis beläggas för att en prövning skall kunna ske.



# Översyn av hyreslagstiftningen

Dir. 1995:55

Beslut vid regeringssammanträde den 6 april 1995

## Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare skall tillkallas för att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen. Översynen skall gå ut på att stärka hyresgästernas inflytande och ställning. En huvuduppgift för utredaren blir att lämna förslag till regler som innebär att hyresförhandlings-systemet och hyresgästinflytandet vid upprustning och ombyggnad får en lämplig utformning. Utredaren skall vidare föreslå lagändringar som innebär att man effektiviserar kontrollen av förvärv av hyresfastigheter. Utredaren är därvid oförhindrad att även lämna förslag till sådana ändringar i bostadsförvaltningslagen som gör det lättare att i efterhand ingripa mot försumliga fastighetsägare. Utredaren skall slutligen se över hyreslagens regler om förverkande av hyresrätten till en bostadslägenhet då hyran inte har betalats i rätt tid.

## Bakgrund

### *Ändring av hyran*

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) bygger på att det råder avtalsfrihet mellan hyresvärderna och hyresgästen när det gäller att bestämma hyran för en bostadslägenhet. Utgångspunkten är att hyresvärderna och hyresgästen efter *enskilda förhandlingar* skall komma överens om vilken hyra som skall gälla för lägenheten. Om hyresvärderna eller hyresgästen inte vill förhandla med motparten eller om de efter enskilda förhandlingar inte har lyckats komma överens om hyrans storlek, kan någon av dem hänskjuta frågan till hyresnämndens prövning. Hyresnämnden fastställer då hyran efter en bruksvärdesprövning i enlighet med bestämmelserna i hyreslagen.

Hyran för en bostadslägenhet kan i vissa fall i stället fastställas efter *kollektiva förhandlingar*. Formerna och förutsättningarna för sådana förhandlingar regleras i hyresförhandlingslagen (1978:304).

### *Ändring av hyran för lägenheter som inte omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet*

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyran för en bostadslägenhet skall ändras kan de, som ovan angetts, föra enskilda förhandlingar med varandra. Det finns inget krav på att de förhandlar eller ens försöker förhandla med varandra. Om de emellertid gör det och dessa förhandlingar inte leder till något resultat, eller om några förhandlingar över huvud taget inte har förts, kan den som vill att hyran skall ändras hänskjuta en villkorsändringstvist till hyresnämnden. Sökanden måste emellertid först skriftligen meddela sin motpart att han vill ändra hyresvillkoren och därefter vänta en månad innan en ansökan ges in till hyresnämnden (se 54 § hyreslagen).

Beträffande hyresnämndens prövning gäller att hyran skall fastställas 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 vid prövningen i första hand beakta hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om det inte finns några jämförbara lägenheter på orten, får jämförelse i stället ske med lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (se 55 § hyreslagen). Den hyra som fastställs med stöd av denna bestämmelse brukar kallas "bruksvärdeshyra".

De flesta hyresavtal har obestämd hyrestid, vilket innebär att de gäller tills vidare. För sådana hyresavtal gäller att hyresnämndens beslut om villkorsändring inte får avse tiden före det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från dagen för ansökan. Dessutom gäller att ett beslut om ändring av hyresvillkoren inte får avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas (se 55 c § första stycket hyreslagen).

För att inte göra hyresvärdens förhandlingar med de enskilda hyresgästerna alltför tungrodda infördes den 1 juli 1994 en möjlighet för hyresvärden att använda ett förenklat förfarande för det fall han vill höja hyran och samtidigt binda hyresgästen till den begärda hyran, om hyresgästen förhåller sig passiv till hyresvärdens begäran. Det förenklade förfarandet bygger på att hyresvärdens meddelande enligt 54 § hyreslagen skall innehålla vissa uppgifter. De krav som ställs på meddelandet regleras närmare i 54 a § hyreslagen (den s.k. passivitetsregeln) och kan i korthet beskrivas på följande sätt.

Om hyresvärden vill höja hyran, skall han sända hyresgästen ett skriftligt meddelande om hyreshöjningen. Meddelandet skall innehålla vissa närmare preciserade uppgifter, bl.a. om den begärda hyrans storlek, om den dag då den nya hyran börjar gälla och om det datum då hyresgästen senast måste ha motsatt sig hyreshöjningen för att den

inte skall börja gälla. Hyresgästen skall alltid ha minst två månader på sig från den dag då meddelandet sändes för att motsätta sig hyresvärdens krav. Om hyresgästen inte motsätter sig den begärda hyran anses han genom sin passivitet ha accepterat att hyran höjs i enlighet med hyresvärdens skriftliga meddelande. En hyresgäst som på grund av sin passivitet har blivit bunden att betala en högre hyra kan emellertid vända sig till hyresnämnden och begära att skäligheten av den nya hyran skall prövas. Hyresnämnden har nämligen genom en undantagsbestämmelse getts möjlighet att i passivitetsfallen besluta om hyrans storlek från den dag då hyran började gälla, dock endast under förutsättning att hyresgästens ansökan ges in till hyresnämnden inom tre månader från denna tidpunkt (se 55 c § tredje stycket hyreslagen).

### **Ändring av hyran efter kollektiva förhandlingar**

Hyran för en bostadslägenhet kan också bestämmas efter kollektiva förhandlingar. Sådana förhandlingar förs mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärderna och en organisation av fastighetsägare och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Förhandlingarna förs på grundval av en *förhandlingsordning* som kommer till stånd antingen genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnden (se 1 § hyresförhandlingslagen). Tidigare fanns det i hyresförhandlingslagen ett förbud mot att det gällde flera förhandlingsordningar för ett och samma hus. Från och med den 1 juli 1994 kan det emellertid gälla flera förhandlingsordningar för ett och samma hus. Det har ansetts att det därmed skapas förutsättningar för en ökad konkurrens mellan hyresgästorganisationer till gagn för hyresgästerna (prop. 1993/94:199 s. 63 f.).

En förhandlingsordning medför skyldighet för en part att på motpartens begäran förhandla beträffande samtliga boendefrågor som rör hyresgästerna gemensamt. En förhandlingsordning medför vidare att hyresvärderna åläggs en primär förhandlingsskyldighet i vissa frågor, bl.a. beträffande hyreshöjningar. Det innebär att hyresvärderna är skyldiga att själv ta initiativ till och genomföra förhandling om dessa frågor (se 5 § hyresförhandlingslagen). Först om de kollektiva förhandlingarna har strandat får hyresvärderna träffa avtal om exempelvis hyreshöjning med de enskilda hyresgästerna eller hänskjuta tvisten till hyresnämnden (se 24 § hyresförhandlingslagen). Den primära förhandlingsskyldigheten är säkrad genom en bestämmelse om ogiltighet och återbetalningsskyldighet (se 23 § hyresförhandlingslagen). Dessutom kan hyresvärderna bli skyldiga att betala skadestånd till hyresgästorganisationen om han åsidosätter den primära förhandlingsskyldigheten (se 26 § hyresförhandlingslagen). Skadeståndsskyl-

dighet kan också drabba den av förhandlingsordningens parter som vägrar att fullgöra sin förhandlingskyldighet (se 27 § hyresförhandlingslagen).

Ett avtal om förhandlingsordning gäller för ett eller flera hus (se 6 § hyresförhandlingslagen). För att en viss bostadslägenhet skall omfattas av en förhandlingsordning krävs det att hyresavtalet innehåller en *förhandlingsklausul* som hänvisar till den förhandlingsordningen (se 3 § hyresförhandlingslagen). Före den 1 juli 1994 gällde däremot en förhandlingsordning, utom i vissa undantagsfall, för alla bostadslägenheter i huset, oavsett om de enskilda hyresavtalen innehöll en förhandlingsklausul eller inte. En hyresgäst kunde således inte ställa sig utanför de kollektiva förhandlingarna om det gällde en förhandlingsordning för huset. Sedan den 1 juli 1994 gäller emellertid att en hyresgäst i normala fall har rätt att ensam bestämma om det skall finnas en förhandlingsklausul i hyresavtalet (se 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Hyresgästen har därmed fått möjlighet att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

En förhandlingsordning kan inte begränsas så att den gäller bara för de lägenheter som bebos av hyresgäster som är medlemmar i den avtalsslutande hyresgästorganisationen. Det avgörande för frågan om en lägenhet omfattas av de kollektiva förhandlingarna är i stället, som angetts ovan, om hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul. För att motverka diskriminering av oorganiserade hyresgäster har det föreskrivits att det i en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall bestämmas samma hyra för sådana lägenheter som omfattas av samma förhandlingsordning och som är lika stora, om det inte kan anses vara någon skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet (se 21 § hyresförhandlingslagen).

Det avtal som träffas efter kollektiva förhandlingar kallas *förhandlingsöverenskommelse*. Den enskilda hyresgästen binds till förhandlingsöverenskommelsen genom att det finns en förhandlingsklausul i hyresavtalet. Förhandlingsklausulen ger således hyresvärden rätt att mot hyresgästen tillämpa de nya villkor som förhandlingsordningens parter har enats om vid de kollektiva förhandlingarna (se 2 § första stycket hyresförhandlingslagen).

Om förhandlingsordningens parter är ense om det, kan de i förhandlingsöverenskommelsen komma överens om att det i hyran skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Beloppet skall vara skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter (se 20 § hyresförhandlingslagen).

En hyresgäst som är missnöjd med förhandlingsöverenskommelsen kan få den prövad av hyresnämnden i den del den avser villkoren för hans lägenhet (se 22 § hyresförhandlingslagen). Prövningen sker enligt

bruksvärdesregeln. En hyresgäst har också möjlighet att få förhandlingsöverenskommelsen prövad endast när det gäller skäligheten av ersättningen till hyresgästorganisationen.

### *Hyresgästinflytande vid upprustning och ombyggnad*

Genom bostadssaneringslagen (1973:531), som trädde i kraft den 1 juli 1974, fick hyresgästerna större bestämmanderätt över sina bostadsförhållanden än vad de hade haft tidigare. Enligt motiven var det en svaghet i besittningsskyddet att hyresgästerna inte hade vetorätt mot sådana förändringar i fastigheten som de inte önskade. Hyresgästerna ansågs behöva ett reellt och effektivt inflytande.

Enligt bostadssaneringslagen fick hyresnämnden på ansökan av bl.a. en hyresgästorganisation ålägga fastighetsägaren att rusta upp en bostadslägenhet till lägsta godtagbara standard (upprustningsåläggande) eller förbjuda att lägenheten användes som bostad (användningsförbud). Hyresgästerna kunde inte förhindra att hyresvärden mot deras vilja rustade upp lägenheterna till denna standard. I lagen preciserades närmare när en bostadslägenhet skulle anses ha lägsta godtagbara standard.

Bostadssaneringslagen gav även hyresgästerna en möjlighet att genom en organisation av hyresgäster hos hyresnämnden begära att fastighetsägaren skulle förbjudas att utföra vissa förbättringsarbeten i fastigheten som inte krävde bygglov, om åtgärden inte behövdes för att en bostadslägenhet skulle få lägsta godtagbara standard och det var uppenbart att åtgärden inte var påkallad av boendehänsyn. Bygglovspliktiga åtgärder som inte krävdes för att en bostadslägenhet skulle få lägsta godtagbara standard och som en hyresgästorganisation motsatte sig fick vidtas bara om hyresnämnden medgav det. Ett sådant medgivande fick lämnas endast om det förelåg särskilda skäl.

Bostadssaneringslagen upphävdes vid utgången av juni 1994. Som skäl för att upphäva lagen angavs bl.a. att stora delar av det svenska hyreshusbeståndet i dag är sanerade och att det finns möjlighet att ingripa mot de fastighetsägare som missköter sina fastigheter med stöd av andra lagar, bl.a. bostadsförvaltningslagen och hyreslagen. Det ansågs därför inte finnas behov av bostadssaneringslagens regler om upprustningsåläggande och användningsförbud.

Däremot ansågs att det även i framtiden finns behov av regler som ger en enskild hyresgäst möjlighet att tvinga fram upprustning av den egna lägenheten om den inte har lägsta godtagbara standard. Bestämmelserna om möjlighet att tvinga fram en upprustning har därför i stora delar förts över till hyreslagen (18 a - c §§).

Beträffande boinflytande vid ombyggnad ansågs att hyresgästernas



intressen kan skyddas på annat sätt än genom reglerna i bostadssaneringslagen. Den nya bestämmelsen ger inte hyresgästerna någon möjlighet att förhindra att en viss åtgärd utförs. Hyresgästerna har i stället fått ett indirekt skydd mot sådana ombyggnadsåtgärder i själva lägenheten som de motsätter sig. Detta har uppnåtts genom att det i hyreslagen har tagits in en bestämmelse om att man vid hyressättningen av en lägenhet inte skall beakta förbättringsarbeten som har utförts i lägenheten under hyresförhållandets gång, om åtgärden inte har gjorts för att lägenheten skall få lägsta godtagbara standard och uppenbart inte har varit motiverad av boendehänsyn. Detta gäller dock inte om hyresgästen eller hyresnämnden har godkänt åtgärden eller mer än tio år har gått sedan åtgärden utfördes. Under vissa förutsättningar kan en hyresgästorganisation ta ställning till förbättringsarbetena med samma verkan som om hyresgästen själv hade gjort det (se 55 a § hyreslagen).

Eftersom den nya bestämmelsen bara gäller för fall då åtgärden har utförts under hyresförhållandets gång, hindrar den inte att en hyresvärd tar ut en högre hyra när en hyresgäst flyttar tillbaka till en ombyggd lägenhet efter det att hyresförhållandet har upphört med anledning av ombyggnaden (se 46 § första stycket 4 hyreslagen).

Som en följd av att bostadssaneringslagen har upphävts har även tidigare gällande regler om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen av ombyggnader av hyreshus avskaffats. Av samma skäl har de regler i plan- och bygglagen (1987:10) som ansluter till bestämmelserna i bostadssaneringslagen upphävts.

### ***Reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus***

Lagen (1975:1132) om förvärv och förvaltning av hyreshus m.m. (förvärvslagen) har till syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från fastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter. Lagen är, med vissa undantag, tillämplig vid köp, byte och gåva samt vid vissa associationsrättsliga förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshus. Dessutom gäller den vid vissa förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag samt vid vissa förvärv av andelar i handelsbolag. En förutsättning för lagens tillämplighet på aktie- och andelsförvärv är att bolaget huvudsakligen ägnar sig åt fastighetsförvaltning.

Ett förvärv av ett hyreshus skall anmälas till kommunen inom tre månader från förvärvet. Om kommunen anser att förvärvarens lämplighet bör prövas, skall det anmälas till hyresnämnden inom tre månader från det att kommunen tog emot förvärvarens anmälan. Hyresnämnden förelägger därefter förvärvaren att inom en månad

ansöka om förvärvstillstånd.

Förvärvstillstånd skall vägras om förvärvaren inte visar att han kan förvalta fastigheten eller inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Tillstånd skall också vägras om det kan antas att förvärvaren inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller att förvärvaren annars med hänsyn till brottslig verksamhet eller på annat sätt är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten (se 4 § förvärvslagen). Prövningen av förvärvarens lämplighet grundas således i stor utsträckning på prognoser.

Förvärvet är ogiltigt om förvärvaren inte anmäler förvärvet inom rätt tid, om ansökan om förvärvstillstånd inte görs inom rätt tid eller om förvärvstillstånd vägras.

Bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan sägas utgöra ett komplement till förvärvslagen på så sätt att den medger ett ingripande i efterhand mot en fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, kan hyresnämnden besluta att fastigheten skall ställas under särskild förvaltning.

Det finns två former av ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen, en lindrigare form (förvaltningsåläggande) och en mera ingripande form (tvångsförvaltning). Vid förvaltningsåläggande åläggs fastighetsägaren att lämna över förvaltningen till en särskild förvaltare som han själv utser. Vid tvångsförvaltning, som kommer i fråga om ett förvaltningsåläggande inte kan antas räcka för att få en tillfredsställande förvaltning, ställs fastigheten direkt under förvaltning av en särskild förvaltare som utses av hyresnämnden.

### ***Förverkande av hyresrätt till en bostadslägenhet på grund av dröjsmål med betalningen av hyran***

En bostadshyresgäst som inte betalar hyran i rätt tid riskerar att förlora sin hyresrätt. Hyresvärden kan med åberopande av betalningsdröjsmålen välja att säga upp hyresavtalet antingen i förtid (se 42 § hyreslagen) eller till hyrestidens utgång (se 46 § hyreslagen).

Hyresavtalet kan sägas upp i förtid endast om hyresrätten är förverkad. Reglerna om förverkande ändrades den 1 juli 1993 så att de blev mindre stränga mot hyresgästen. Före den 1 juli 1993 gällde att hyresrätten var förverkad om hyresgästen dröjde med att betala hyran utöver två dagar efter förfallodagen. Sedan den 1 juli 1993 är förverkandefristen utsträckt till en vecka.

Hyresrätten är enligt en särskild undantagsbestämmelse inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Dessutom gäller, för det fall hyresrätten är förverkad, att hyresgästen inte kan skiljas från lägenheten om hyran betalas innan hyresvärden har sagt upp hyresavtalet (se 43 § hyreslagen). Men även om hyresvärden har hunnit säga upp hyresavtalet, har hyresgästen en möjlighet att återvinna hyresrätten genom att betala hyran. Sedan den 1 juli 1993 gäller att återvinningsfristen är tre veckor (mot tidigare tolv vardagar) från det att hyresgästen delgetts en underrättelse om att han genom att betala hyran får tillbaka hyresrätten och hyresvärden lämnat ett meddelande om uppsägningen och skälen till den till socialnämnden (se 44 § hyreslagen).

Återvinningsfristens längd har bestämts med hänsyn bl.a. till att socialnämnden skall få tillräcklig möjlighet att agera. Socialnämnden har genom en lagändring den 1 juli 1993 fått möjlighet att under återvinningsfristen gentemot hyresvärden åta sig betalningsansvaret för hyran och därigenom förhindra att hyresrätten förverkas. Ett sådant åtagande medför dock inte någon förändring i fråga om hyresgästens skyldighet att betala hyran till hyresvärden. Ytterligare en omständighet som förhindrar att hyresrätten förverkas är att hyresgästen på grund av vissa oförutsedda händelser har varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen (se 44 § hyreslagen).

### **Brister i den nuvarande ordningen**

Enligt regeringens mening är det ett grundläggande krav att hyreslagstiftningen är utformad på ett sådant sätt att hyresgästerna får en stark ställning och att de ges möjlighet att ta till vara sina intressen. Vidare är det ett krav att hyreslagstiftningen ger praktiska och enkla lösningar för de förhandlings- och konfliktsituationer som hyresvärdar och hyresgäster ställs inför. De ändringar som genomfördes i hyreslagstiftningen den 1 juli 1994 uppfyller inte i alla delar dessa krav. Även inom andra delar av hyreslagstiftningen finns det påtagliga brister som behöver åtgärdas. De brister som det finns anledning att nu uppmärksamma kan i korthet beskrivas på följande sätt.

### **Ändringarna i hyreslagstiftningen den 1 juli 1994**

Vissa av de ändringar som genomfördes i hyreslagstiftningen den 1 juli 1994 drevs igenom trots stark kritik från flera remissinstanser. Remisskritiken gick i flera fall ut på att de föreslagna ändringarna försämrade framför allt hyresgästernas ställning. De negativa följder

som lagändringarna medförde för hyresgästerna har även uppmärksamats i skrivelser från Hyresgästernas Riksförbund till Justitiedepartementet.

En av de förändringar som utsatts för kritik är att förbudet mot *flera förhandlingsordningar* för ett och samma hus har tagits bort. Flera remissinstanser menade att ett system som tillåter flera förhandlingsordningar för ett och samma hus leder till att förhandlingsarbetet blir mera komplicerat för hyresvärdarna och att hyresgästernas inflytande över de gemensamma frågorna minskar.

En annan förändring som kritiserats är att de nya reglerna om förhandlingsordningens omfattning har medfört att *inflyttningshyrorna* i princip har blivit fria. I fråga om lägenheter som inte omfattas av det kollektiva förhandlingsystemet gäller nämligen, som angetts ovan, hyreslagens grundläggande princip om avtalsfrihet när det gäller att bestämma hyran för en lägenhet. Det innebär att en hyresvärd kan välja att hyra ut en ledig lägenhet till en hyresgäst som inte kräver en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal och då kräva en högre hyra än vad som hade kunnat utgå om hyresavtalet hade innehållit en förhandlingsklausul. Visserligen kan hyresgästen sedan begära att hyran skall sänkas, men en sådan ändring av hyresvillkoren kan i de flesta fall inte ske förrän tidigast sex månader från det att hyresförhållandet inleddes.

Det har även framförts kritik mot utformningen av den s.k. *passivitetsregeln*. Det har ansetts att den strider mot huvudprinciperna inom avtalsrätten och inte uppfyller grundläggande krav på rättssäkerhet.

För att en lägenhet skall omfattas av en förhandlingsordning krävs det att hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till den aktuella förhandlingsordningen. Det innebär att en hyresgästorganisation som har ingått förhandlingsordning för ett visst hus är *skyldig att förhandla* för alla hyresgäster som har en förhandlingsklausul som hänvisar till den förhandlingsordningen. Förhandlingsskyldigheten omfattar således även de hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen. Denna förhandlingsskyldighet har kritiserats av hyresgäströrelsen som anser att den inte kan accepteras annat än om det bara tillåts en förhandlingsordning för ett och samma hus. Hyresgäströrelsen anser dessutom att det till en sådan förhandlingsskyldighet måste knytas en *rätt för den förhandlande hyresgästorganisationen att få förhandlingsersättning*.

En av de ändringar som genomfördes den 1 juli 1994 och som har mycket stor praktisk betydelse för hyresgästerna rör *hyresgästinflytandet vid upprustning och ombyggnad*. Upphävandet av bostadssaneringslagen har lett till att hyresgästkollektivets direkta inflytande över upprustning och ombyggnad i en fastighet har försvunnit och att

de enskilda hyresgästerna i stället har fått ett indirekt inflytande. Detta inflytande har dessutom begränsats på så sätt att det endast omfattar åtgärder i den egna lägenheten.

### ***Reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus***

Förvärvslagen har vid flera tillfällen ändrats i syfte att göra förhandskontrollen av förvärvare mera effektiv. Syftet har emellertid inte uppnåtts.

Förvärvslagens brister har föranlett riksdagen att hos regeringen begära en översyn av förvärvslagen 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 (bet. 1986/87:BoU13, rskr. 1986/87:249 och bet. 1987/88:BoU13, rskr. 1987/88:212). Uppdraget att göra denna översyn lämnades ursprungligen till 1989 års hyreslagskommitté, som emellertid entledigades utan att ha genomfört uppdraget. I stället tillkallades i april 1993 en särskild utredare för att göra en översyn av reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus (dir. 1993:53). I mars 1994 avlämnade utredaren betänkandet Förvalta bostäder (SOU 1994:23).

I betänkandet konstateras att förvärvslagen har vissa svagheter när det gäller att hindra oseriösa fastighetsägare från att komma in på fastighetsmarknaden. Utredningen har inte ansett att det är möjligt att förbättra förvärvslagen. I stället föreslås bl.a. att förvärvslagen skall upphävas och att möjligheterna att ingripa mot försumliga fastighetsägare med stöd av bostadsförvaltningslagen skall förbättras. Betänkandet har remissbehandlats. Flertalet remissinstanser har avstyrkt förslaget att upphäva förvärvslagen.

Behovet av att skapa regler som ger bättre möjligheter att förhindra olämpliga fastighetsägare från att förvärva hyresfastigheter kvarstår.

### ***Förverkande av hyresrätt till bostadslägenhet på grund av dröjsmål med betalningen av hyran***

Reglerna om förverkande av hyresrätt vid betalningsdröjsmål gjordes mindre stränga mot hyresgästen genom den lagändring som genomfördes den 1 juli 1993. Trots detta har det i flera sammanhang framförts kritik mot att bestämmelserna ur hyresgästernas synvinkel fortfarande är alltför stränga. Det finns därför anledning att undersöka om förverkandereglererna bör göras mera generösa gentemot hyresgästerna.

## Närmare om utredningsuppdraget

### *Ändringarna i hyreslagstiftningen den 1 juli 1994*

Som angetts ovan har vissa av de ändringar som genomfördes i hyreslagstiftningen den 1 juli 1994 fått till följd att hyresgästernas ställning har försvagats. En huvuduppgift för utredaren är därför att föreslå hur följande frågor, som inte fått en ur hyresgästernas synvinkel tillfredsställande lösning, i stället bör lösas i syfte att förstärka hyresgästernas ställning.

Utredningsarbetet skall bedrivas med utgångspunkten att en hyresgäst skall ha frihet att själv välja om den egna lägenheten skall omfattas av de kollektiva förhandlingar som förs för huset eller om hyresgästen skall förhandla själv med sin hyresvärd. En annan utgångspunkt är att det skall tillåtas endast en förhandlingsordning för ett och samma hus. Mycket talar för att den hyresgästorganisation som har ingått förhandlingsordning för ett hus skall vara skyldig att förhandla för alla hyresgäster som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal som hänvisar till den förhandlingsordningen. En hyresgästorganisation skulle med en sådan lösning även i fortsättningen vara skyldig att förhandla inte bara för sina medlemmar utan även för sådana hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen. Vidare talar starka skäl för att det i en förhandlingsöverenskommelse måste bestämmas samma hyra för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte kan anses vara någon skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

Mot bakgrund av det anförda skall utredaren lämna förslag till hur förhandlingssystemet närmare bör vara utformat. Utredaren skall då också överväga om det finns skäl att införa en rätt för den hyresgästorganisation som har ingått förhandlingsordning för ett hus att få förhandlingsersättning. Om utredaren finner att den förhandlande organisationen bör ha en sådan rätt, skall han eller hon lämna förslag till hur ersättningsrätten skall lagregleras. Utredaren skall därvid även ta ställning till i vilken ordning ersättningen skall bestämmas och vilka kriterier som skall ligga till grund för att bestämma förhandlingsersättningens storlek (jämför 20 § hyresförhandlingslagen).

Utredaren skall också överväga om det finns skäl att införa ett förbud mot fria inflyttningshyror för lägenheter som inte omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet men som är belägna i hus där det gäller en förhandlingsordning. Dessutom skall utredaren lämna förslag till hur den s.k. passivitetsregeln bör utformas för att bättre motsvara de krav som kan ställas från rättssäkerhetssynpunkt.

Slutligen skall utredaren lämna förslag till en sådan reglering i hyreslagen eller hyresförhandlingslagen som innebär att hyresgästerna,

såväl enskilt som kollektivt förhandlande, åter får ett verkligt inflytande över upprustning och ombyggnad av lägenheterna och de gemensamma delarna i fastigheten.

Hyresgästernas Riksförbund har i skrivelser till Justitiedepartementet framfört synpunkter på hur lagstiftningen beträffande dessa frågor bör vara utformad. Skrivelserna kommer att överlämnas till utredaren.

### *Reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus*

Förvärvslagen är ett viktigt instrument för att hålla olämpliga förvärvare borta från fastighetsmarknaden. Förvärvslagen skall därför inte upphävas. Reglerna om förvärv och förvaltning av hyreshus skall i stället ses över i syfte att förbättra möjligheterna att dels förhindra oseriösa förvärvare från att komma in på fastighetsmarknaden, dels ingripa mot sådana försumliga fastighetsägare som, trots den förhandsgranskning som kan ske med stöd av förvärvslagens bestämmelser, lyckats komma in på fastighetsmarknaden. Vid sina överväganden i denna fråga kan utredaren utgå från det faktamaterial m.m. som sammanställts i betänkandet Förvalta bostäder (SOU 1994:23).

Hyresgästernas Riksförbund och Sveriges Fastighetsägareförbund har i skrivelser till Justitiedepartementet framfört synpunkter på hur förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen kan förbättras. Skrivelserna kommer att överlämnas till utredaren.

### *Förverkande av hyresrätt vid sena hyresbetalningar och vissa andra hyreslagsfrågor*

Trots att hyreslagens bestämmelse om förverkande av hyresrätt vid betalningsdröjsmål genom en lagändring den 1 juli 1993 gjordes mindre sträng mot hyresgästen har det i flera sammanhang påpekats att avhysningarna fortfarande är oroväckande många. Utredaren skall mot den bakgrunden utvärdera förverkandebestämmelsen. Om det visar sig att den eller andra bestämmelser behöver ändras, skall utredaren också lämna förslag till sådana ändringar som ökar hyresgästernas trygghet.

Hyresgästernas Riksförbund har även beträffande hyreslagen gett in skrivelser till Justitiedepartementet. I skrivelserna anförs att det i olika avseenden föreligger brister i hyreslagen och det lämnas även förslag till hur dessa brister kan åtgärdas. Skrivelserna skall överlämnas till utredaren, som själv får ta ställning till vilka förslag som det finns skäl att utreda vidare.

Utredaren skall därvid särskilt uppmärksamma de förslag som rör

införande av en skyldighet för hyresvärden att avisera hyran och att skicka skriftliga betalningspåminnelser. Andra frågor som särskilt skall uppmärksammas avser hyresgästens ansvar mot hyresvärden då socialnämnden har åtagit sig att betala hyran och införande av en skyldighet för hyresvärden att underrätta socialnämnden innan ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång på grund av störning eller betalningsdröjsmål. Utredaren skall vidare uppmärksamma förslaget om att införa en rätt för hyresgästen att deponera hyran för det fall hyresvärden inte betalar löpande utgifter för fastigheten. Slutligen skall utredaren särskilt uppmärksamma de förslag som går ut på att begränsa dels hyresvärdens möjlighet att kräva borgens som villkor för att ingå ett hyresavtal, dels omfattningen av borgensmannens ansvar. Utredaren skall därvid beakta att motsvarande problem kan finnas även på andra områden inom förmögenhetsrätten.

## Övrigt

Utredaren skall samråda med utredningen för översyn av bostadspolitikerna (dir. 1995:20) och arbetsgruppen (Fi 1993:C) med uppgift att följa bostadsförsörjningen för svaga hushåll. Utredningsarbetet skall vidare bedrivas i samråd med berörda myndigheter och organisationer på hyresmarknaden.

För utredarens arbete gäller regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare om regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50), om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23) samt om att redovisa jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124).

## Tidsplan

Den del av utredningsarbetet som gäller hyresförhandlingssystemet och hyresgästinflytandet vid upprustning och ombyggnad skall vara avslutad före utgången av november 1995. Arbetet i sin helhet skall vara avslutat före utgången av maj 1996.

(Justitiedepartementet)





## Enkäter

### 1 Enkäten till hyresgästföreningar

1. Enligt 42 § hyreslagen är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran viss tid efter förfallodagen. År 1993 förlängdes denna tidsfrist från två vardagar till en vecka. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?
2. Enligt 44 § hyreslagen gäller att om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av hyran och hyresvärden med anledning därav har sagt upp hyresavtalet, hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om han betalar hyran inom den s.k. återvinningsfristen. År 1993 förlängdes återvinningsfristen från tolv vardagar till tre veckor. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?
3. Om Ni har svarat ja på någon av frågorna 1 eller 2, vilken betydelse?
4. Om Ni har svarat nej på någon av frågorna 1 eller 2, vad är grunden för denna uppfattning?
5. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att hyresgästen själv betalar eller deponerar hyran inom återvinningsfristen?
6. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att socialnämnden påtar sig betalningsansvaret för en hyra?
7. Hur vanligt förekommande är det att sociala myndigheter agerar i samband med avhysningar?
8. När sociala myndigheter agerar, på vilket sätt, på vems initiativ och i vilket skede sker det?

9. Är återvinningsfristen i hyreslagen (tre veckor) tillräckligt lång för att socialnämnderna skall hinna agera?

10. Hur vanligt är det att hyresgästen "självmant" har flyttat före verkställighet av en avhysning?

11. Antalet avhysningar har stadigt ökat under en följd av år för att nu ha stabiliserats något. Vad är enligt Er uppfattning anledningen eller anledningarna till denna ökning?

12. Enligt gällande rätt finns det inte någon skyldighet för hyresvärden att avisera hyran eller att skicka påminnelse om obetald hyra. Anser Ni att detta förhållande har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

13. Hyreslagen innehåller bestämmelser som innebär att en hyresgäst som orsakar störningar för de kringboende kan förlora sin hyresrätt. Anser Ni att dessa regler i sin nuvarande utformning är tillräckligt effektiva?

14. En hyresvärd kan vilja få en hyresgäst avhyst av olika skäl. Kan Ni göra en uppskattning av vilken andel av det totala antalet uppsägningar inom Ert verksamhetsområde som grundar sig på

- a) enstaka försenad hyresbetalning (betalat men för sent)
- b) upprepade försenade hyresbetalningar (betalat men för sent)
- c) hyresgästen har inte betalat hyran alls under en eller flera månader
- d) störningar i boendet
- e) annat

15. Hyresrätten är förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet i förtid bl.a. om hyresgästen har dröjt med att betala hyran eller det förekommer störningar i boendet. I sådana fall får hyresgästen inte skiljas från lägenheten om inte de sociala myndigheterna först har underrättats. Någon sådan underrättelse krävs inte när ett hyresavtal av annan anledning än förverkande sägs upp till hyrestidens utgång. Anser Ni att denna skillnad har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

16. Enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen bryts hyresgästens besittningsskydd om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Anser Ni att bestämmelsens utformning ger hyresnämnderna tillräckliga möjligheter att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet när bestämmelsen åberopas i fall av upprepade försenade hyresbetalningar?

17. Fungerar avhysningsreglerna enligt Er uppfattning väl eller finns det brister och i så fall vilka?

18. Hur vanligt förekommande är det att hyresvärdar kräver borgen som villkor för att teckna ett hyresavtal?

19. När borgen förekommer, är den då i allmänhet obegränsad eller är den begränsad och i så fall på vilket sätt?

## 2 Enkäten till hyresvärdar och fastighets- ägareföreningar

1. Enligt 42 § hyreslagen är hyresrätten förverkad och hyresvärderna berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran viss tid efter förfallodagen. År 1993 förlängdes denna tidsfrist från två vardagar till en vecka. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?
2. Enligt 44 § hyreslagen gäller att om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av hyran och hyresvärderna med anledning därav har sagt upp hyresavtalet, hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om han betalar hyran inom den s.k. återvinningsfristen. År 1993 förlängdes återvinningsfristen från tolv vardagar till tre veckor. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?
3. Om Ni har svarat ja på någon av frågorna 1 eller 2, vilken betydelse?
4. Om Ni har svarat nej på någon av frågorna 1 eller 2, vad är grunden för denna uppfattning?
5. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att hyresgästen själv betalar eller deponerar hyran inom återvinningsfristen?
6. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att socialnämnden påtar sig betalningsansvaret för en hyra?
7. Hur vanligt förekommande är det att sociala myndigheter agerar i samband med avhysningar?
8. När sociala myndigheter agerar, på vilket sätt, på vems initiativ och i vilket skede sker det?
9. Är återvinningsfristen i hyreslagen (tre veckor) tillräckligt lång för att socialnämnderna skall hinna agera?
10. Hur vanligt är det att hyresgästen "självmant" har flyttat före verkställighet av en avhysning?

11. Antalet avhysningar har stadigt ökat under en följd av år för att nu ha stabiliserats något. Vad är enligt Er uppfattning anledningen eller anledningarna till denna ökning?

12. Enligt gällande rätt finns det inte någon skyldighet för hyresvärden att avisera hyran eller att skicka påminnelse om obetald hyra. Tror Ni att detta förhållande kan ha någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

13. En hyresvärd kan vilja få en hyresgäst avhyst av olika skäl. Kan Ni göra en uppskattning av vilken andel av det totala antalet uppsägningar inom Ert fastighetsbestånd respektive verksamhetsområde som grundar sig på

- a) enstaka försenad hyresbetalning (betalat men för sent)
- b) upprepade försenade hyresbetalningar (betalat men för sent)
- c) hyresgästen har inte betalat hyran alls under en eller flera månader
- d) störningar i boendet
- e) annat

14. Hyreslagen innehåller bestämmelser som innebär att en hyresgäst som orsakar störningar för de kringboende kan förlora sin hyresrätt. Anser Ni att dessa regler i sin nuvarande utformning är tillräckligt effektiva?

15. Hyresrätten är förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet i förtid bl. a. om hyresgästen har dröjt med att betala hyran eller det förekommer störningar i boendet. I sådana fall får hyresgästen inte skiljas från lägenheten om inte de sociala myndigheterna först har underrättats. Någon sådan underrättelse krävs inte när ett hyresavtal av annan anledning än förverkande sägs upp till hyrestidens utgång. Anser Ni att denna skillnad har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

16. Fungerar avhysningsreglerna enligt Er uppfattning väl eller finns det brister och i så fall vilka?

17. Hur vanligt förekommande är det att Ni kräver borgen som villkor för att teckna ett hyresavtal?

18. När borgen förekommer, är den då i allmänhet obegränsad eller är den begränsad och i så fall på vilket sätt?

### 3 Enkäten till hyresnämnder

1. Antalet avhysningar har stadigt ökat under en följd av år för att nu ha stabiliserats något. Vad är enligt Er uppfattning anledningen eller anledningarna till denna ökning?
2. Enligt gällande rätt finns det inte någon skyldighet för hyresvärden att avisera hyran eller att skicka påminnelse om obetald hyra. Anser Ni att detta förhållande har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?
3. Enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen bryts hyresgästens besittningsskydd om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Anser Ni att bestämmelsens utformning ger Er tillräckliga möjligheter att ta hänsyn till omständigheter i det enskilda fallet när bestämmelsen åberopas i fall av upprepade försenade hyresbetalningar?
4. I en förlängningstvist kan hyresnämnden i "tveksamma fall" förlänga hyresavtalet men besluta att det skall löpa på viss, kortare tid. Ett sådant beslut torde dock inte kunna meddelas annat än på yrkande av hyresvärden. Anser Ni att det finns ett behov av att kunna meddela någon typ av varning i form av förkortning av hyres- eller uppsägningstiden även på yrkande av hyresgästen eller utan att så yrkas?
5. Är det något annat som har samband med beslut om hyresavtalets upphörande pga. hyresförsummelse eller störning som Ni vill framföra?

## 4 Enkäten till kronofogdemyndigheter

1. Enligt 42 § hyreslagen är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran viss tid efter förfallodagen. År 1993 förlängdes denna tidsfrist från två vardagar till en vecka. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?

2. Enligt 44 § hyreslagen gäller att om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av hyran och hyresvärden med anledning därav har sagt upp hyresavtalet, hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om han betalar hyran inom den s.k. återvinningsfristen. År 1993 förlängdes återvinningsfristen från tolv vardagar till tre veckor. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?

3. Om Ni har svarat ja på någon av frågorna 1 eller 2, vilken betydelse?

4. Om Ni har svarat nej på någon av frågorna 1 eller 2, vad är grunden för denna uppfattning?

5. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att hyresgästen själv betalar eller deponerar hyran inom återvinningsfristen?

6. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att socialnämnden påtar sig betalningsansvaret för en hyra?

7. Hur vanligt förekommande är det att sociala myndigheter agerar i samband med avhysningar?

8. När sociala myndigheter agerar, på vilket sätt, på vems initiativ och i vilket skede sker det?

9. Är återvinningsfristen i hyreslagen (tre veckor) tillräckligt lång för att socialnämnderna skall hinna agera?

10. Hur vanligt är det att hyresgästen "självmant" har flyttat före verkställighet av en avhysning?



11. Antalet avhysningar har stadigt ökat under en följd av år för att nu ha stabiliserats något. Vad är enligt Er uppfattning anledningen eller anledningarna till denna ökning?

12. Enligt gällande rätt finns det inte någon skyldighet för hyresvärden att avisera hyran eller att skicka påminnelse om obetald hyra. Anser Ni att detta förhållande har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

13. En hyresvärd kan vilja få en hyresgäst avhyst av olika skäl. Kan Ni göra en uppskattning av vilken andel av det totala antalet uppsägningar inom Ert verksamhetsområde som grundar sig på

- a) enstaka försenad hyresbetalning (betalat men för sent)
- b) upprepade försenade hyresbetalningar (betalat men för sent)
- c) hyresgästen har inte betalat hyran alls under en eller flera månader
- d) störningar i boendet
- e) annat

14. Hyresrätten är förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet i förtid bl. a. om hyresgästen har dröjt med att betala hyran eller det förekommer störningar i boendet. I sådana fall får hyresgästen inte skiljas från lägenheten om inte de sociala myndigheterna först har underrättats. Någon sådan underrättelse krävs inte när ett hyresavtal av annan anledning än förverkande sägs upp till hyrestidens utgång. Anser Ni att denna skillnad har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

15. Fungerar avhysningsreglerna enligt Er uppfattning väl eller finns det brister och i så fall vilka?

## 5 Enkäten till tingsrätter

1. Enligt 42 § hyreslagen är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran viss tid efter förfallodagen. År 1993 förlängdes denna tidsfrist från två vardagar till en vecka. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet förverkandemål?

2. Enligt 44 § hyreslagen gäller att om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av hyran och hyresvärden med anledning därav har sagt upp hyresavtalet, hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om han betalar hyran inom den s.k. återvinningsfristen. År 1993 förlängdes återvinningsfristen från tolv vardagar till tre veckor. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet förverkandemål?

3. Om Ni har svarat ja på någon av frågorna 1 eller 2, vilken betydelse?

4. Om Ni har svarat nej på någon av frågorna 1 eller 2, vad är grunden för denna uppfattning?

5. Antalet avhysningar har stadigt ökat under en följd av år för att nu ha stabiliserats något. Vad är enligt Er uppfattning anledningen eller anledningarna till denna ökning?

6. Enligt gällande rätt finns det inte någon skyldighet för hyresvärden att avisera hyran eller att skicka påminnelse om obetald hyra. Anser Ni att detta förhållande har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

7. Fungerar avhysningsreglerna enligt Er uppfattning väl eller finns det brister och i så fall vilka?

## 6 Enkäten till socialnämnder

1. Enligt 42 § hyreslagen är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran viss tid efter förfallodagen. År 1993 förlängdes denna tidsfrist från två vardagar till en vecka. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?
2. Enligt 44 § hyreslagen gäller att om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av hyran och hyresvärden med anledning därav har sagt upp hyresavtalet, hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om han betalar hyran inom den s.k. återvinningsfristen. År 1993 förlängdes återvinningsfristen från tolv vardagar till tre veckor. Har denna förlängning enligt Er uppfattning haft någon betydelse för antalet avhysningar?
3. Om Ni har svarat ja på någon av frågorna 1 eller 2, vilken betydelse?
4. Om Ni har svarat nej på någon av frågorna 1 eller 2, vad är grunden för denna uppfattning?
5. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att hyresgästen själv betalar eller deponerar hyran inom återvinningsfristen?
6. I vilken omfattning återvinns en förverkad hyresrätt genom att socialnämnden påtar sig betalningsansvaret för en hyra?
7. Hur vanligt förekommande är det att sociala myndigheter agerar i samband med avhysningar?
8. När sociala myndigheter agerar, på vilket sätt, på vems initiativ och i vilket skede sker det?
9. Är återvinningsfristen i hyreslagen (tre veckor) tillräckligt lång för att socialnämnderna skall hinna agera?
10. Hur vanligt är det att hyresgästen "självmant" har flyttat före verkställighet av en avhysning?
11. Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet i förtid bl.a. om hyresgästen har dröjt med att betala hyran

eller det förekommer störningar i boende. I sådana fall får hyresgästen inte skiljas från lägenheten om inte de sociala myndigheterna först har underrättats. Någon sådan underrättelse krävs inte när ett hyresavtal av annan anledning än förverkande sägs upp till hyrestidens utgång. Anser Ni att denna skillnad har någon betydelse för Era möjligheter att agera?

12. Antalet avhysningar har stadigt ökat under en följd av år för att nu ha stabiliserats något. Vad är enligt Er uppfattning anledningen eller anledningarna till denna ökning?

13. Enligt gällande rätt finns det inte någon skyldighet för hyresvärderna att avisera hyran eller att skicka påminnelse om obetald hyra. Anser Ni att detta förhållande har någon inverkan på antalet avhysningar och i så fall vilken?

14. Fungerar avhysningsreglerna enligt Er uppfattning väl eller finns det brister och i så fall vilka?

# Statens offentliga utredningar 1996

## Kronologisk förteckning

---

1. Den nya gymnasieskolan – hur går det? U.
2. Samverkansmönster i svensk forskningsfinansiering. U.
3. Fritid i förändring.  
Om kön och fördelning av fritidsresurser. C.
4. Vem bestämmer vad? EU:s interna spelregler inför regeringskonferensen 1996. UD.
5. Politikområden under lupp. Frågor om EU:s första pelare inför regeringskonferensen 1996. UD.
6. Ett år med EU. Svenska statstjänstemäns erfarenheter av arbetet i EU. UD.
7. Av vitalt intresse. EU:s utrikes- och säkerhetspolitik inför regeringskonferensen. UD.
8. Batterierna – en laddad fråga. M.
9. Om järnvägens trafikledning m.m. K.
10. Forskning för vår vardag. C.
11. EU-mopeden. Ålders- och behörighetskrav för två- och trehjuliga motorfordon. K.
12. Kommuner och landsting med betalnings-svårigheter. Fi.
13. Offentlig djurskyddstillsyn. Jo.
14. Budgetlag – regeringens befogenheter på finansmaktens område. Fi.
15. Union för både öst och väst. Politiska, rättsliga och ekonomiska aspekter av EU:s sjätte utvidgning. UD.
16. Förankring och rättigheter. Om folkomröstningar, utträdesrätt, medborgarskap och mänskliga rättigheter i EU. UD.
17. Bättre trafik med väginformatik. K.
18. Totalförsvarspflichtiga m95. Förslag om jobb/studier efter muck, bostadsbidrag, dagpenning, försäkringar. Fö.
19. Sverige, EU och framtiden. EU 96-kommitténs bedömningar inför regeringskonferensen 1996. UD.
20. Samordnad rollfördelning inom teknisk forskning. U.
21. Reform och förändring. Organisation och verksamhet vid universitet och högskolor efter 1993 års universitets- och högskolereform. U.
22. Inflytande på riktigt – Om elevers rätt till inflytande, delaktighet och ansvar. U.
23. Kartläggning och analys av den offentliga sektorns upphandling av varor och tjänster med miljöpåverkan. N.
24. Från Maastricht till Turin. Bakgrund och övriga EU-länders förslag och debatt inför regeringskonferensen 1996. UD.
25. Från massmedia till multimedia – att digitalisera svensk television. Ku.
26. Ny kurs i trafikpolitiken + Bilagor. K.
27. En strategi för kunskapslyft och livslångt lärande. U.
28. Det forskningspolitiska landskapet i Norden på 1990-talet. U.
29. Forskning och Pengar. U.
30. Borgenärsbrotten – en översyn av 11 kap. brottsbalken. Fi.
31. Attityder och lagstiftning i samverkan + bilagedel. C.
32. Möss och människor. Exempel på bra IT-användning bland barn och ungdomar. SB.
33. Banverkets myndighetsroll m.m. K.
34. Aktiv arbetsmarknadspolitik + expertbilaga. A.
35. Kriminalunderrättelsesregister DNA-register. Ju.
36. Högskola i Malmö. U.
37. Sveriges medverkan i FN:s familjeår. S.
38. Nationalstadsparker. M.
39. Rapport från klimatdelegationen 1995. Klimatrelaterad forskning. M.
40. Elektronisk dokumenthantering. Ju.
41. Statens maritima verksamhet. Fö.
42. Demokrati och öppenhet. Om folkvalda parlament och offentlighet i EU. UD.
43. Jämställdheten i EU. Spelregler och verklighetsbilder. UD.
44. Översyn av skatteflyktslagen. Reformerat förhandsbesked. Fi.
45. Presumptionsregeln i expropriationslagen. Ju.
46. Enskilda vägar. K.
47. Cirkelsamhället. Studiecirkelars betydelser för individ och lokalsamhälle. U.
48. Shaping Sustainable Homes in an Urbanizing World. Swedish National Report for Habitat II. N.
49. Regler för handel med el. N.
50. Förbud mot vapen på allmän plats m.m. Ju.
51. Grundläggande drag i en ny arbetslöshetsförsäkring – alternativ och förslag. A.
52. Precisering av handelsändamålet i detaljplan. M.
53. Kalkning av sjöar och vattendrag. M.
54. Kooperativa möjligheter i storstadsområden. S.
55. Sverige, framtiden och mångfalden. A.
55. På väg mot egenföretagande. A.
55. Vägar in i Sverige. A.
56. Hälften vore nog – om kvinnor och män på 90-talets arbetsmarknad. A.
57. Pensionssamordning för svenskar i EU-tjänst. Fi.
58. Finansieringen av det civila försvaret. Fö.

# Statens offentliga utredningar 1996

## Kronologisk förteckning

---

59. Europapolitikens kunskapsgrund.  
En principdiskussion utifrån  
EU 96-kommitténs erfarenheter. UD.
60. Miljö och jordbruk. Om EU:s miljöregler och  
utvidgningens effekter på den gemensamma  
jordbrukspolitiken. UD.
61. Olika länder – olika takt. Om flexibel integration  
och förhållandet mellan stora och små stater i EU.  
UD.
62. EU, konsumenterna och maten  
– Förväntningar och verklighet. Jo.
63. Medicinska undersökningar i arbetslivet. A.
64. Försäkringskassan Sverige – Översyn av  
socialförsäkringens administration. S.
65. Administrationen av EU:s jordbrukspolitik  
i Sverige. Jo.
66. Utvärderat personval. Ju.
67. Medborgerlig insyn i kommunala entreprenader.  
Fi.
68. Några folkbokföringsfrågor. Fi.
69. Kompetens och kapital + bilaga. N.
70. Samverkan mellan högskolan och näringslivet. N.
71. Lokal demokrati och delaktighet i Sveriges städer  
och landsbygd. In.
72. Rättspsykiatriskt forskningsregister. S.
73. Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet.  
Volym 1 – En granskning. M.
73. Swedish Nuclear Regulatory Activities.  
Volume 1 – An Assessment. M.
74. Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet.  
Volym 2 – Faktaredogörelser. M.
74. Swedish Nuclear Regulatory Activities.  
Volume 2 – Descriptions. M.
75. Värderna i folkhögskolevärlden. U.
76. EU:s regeringskonferens – procedurer, aktörer,  
formalia. Sammanfattning av ett seminarium i  
april 1996. UD.
77. Utländska försäkringsgivare med verksamhet i  
Sverige. Fi.
78. Elberedskapen. Organisation, ansvarsfördelning  
och finansiering. N.
79. Översyn av revisionsreglerna. Fi.
80. Viktigt meddelande.  
Radio och TV i Kris och Krig. Ku.
81. Skydd för sparande i sparkasseverksamhet. Fi.
82. En översyn av luft- sjö- och spårtrafikens  
tillsynsmyndigheter. K.
83. Allmänt pensionssparande. S.
84. Ekobrottsforskning. Ju.
85. Egon Jönsson – en kartläggning av lokala sam-  
verkansprojekt inom rehabiliteringsområdet. S.
86. Utvecklad samordning inom det civila försvaret  
och freds räddningstjänsten. Kartläggning,  
överbäganden och förslag. Fö.
87. Tredimensionell fastighetsindelning. Ju.
88. Kameraövervakning. Ju.
89. Samverkan mellan högskolan och de små och  
medelstora företagen. N.
90. Sammanhållet studiestöd. U.
91. Den privata vårdens omfattning och framtida  
ersättningsformer – En översyn av de nationella  
taxorna för läkare och sjukgymnaster. S.
92. IT i miljöarbetet. M.
93. Ny yrkestrafiklagstiftning. K.
94. Nationell teledresskatalog. K.
95. Botniabanan. K.
96. Strukturförändring och besparing.  
En uppföljning av genomförda förändringar  
inom försvarsmaktens ledningsorganisation. Fö.
97. Effektivare försvarsfastigheter!  
Utvärdering av en reform. Fö.
98. Vem styr försvaret? Utvärdering av  
effekterna av LEMO-reformen. Fö.
99. Avveckling med inläring. Erfarenheter från  
LEMO-reformens avveckling av personal. Fö.
100. Ett nytt system för skattebetalningar. Del A.  
Ett nytt system för skattebetalningar. Del B.  
Författningsförslag, författningskommentarer  
och bilagor. Fi.
101. Kärnavfall – teknik och platsval. KASAMs  
yttrande över SKBs FUD-Program 95. M.
102. TUFF – Teckenspråksutbildning för föräldrar. U.
103. Miljöbalken. En skärpt och samordnad  
miljölagstiftning för en hållbar utveckling.  
Del 1 och 2. M.
104. Konsumentskydd på elmarknaden. C.
105. Att främja donationer till universitet  
och högskolor. U.
106. EU och Sverige – från Kiruna till Malmö.  
Sammanfattning av fyra regionala möten  
1995-96. UD.
107. Union utan gränser – konsekvenser, möjligheter,  
problem. Sammanfattning av ett seminarium i  
november 1995. UD.
108. Konsumenterna och miljön. C.
109. Från åkerlotter till Paradis – ett delbetänkande  
från Utredningen om universitetsfastigheter m.m.  
angående överlåtelse och tomträttsupplåtelse av  
vissa högskolefastigheter. Fi.
110. Inför ett Svenskt kulturnät – IT och framtiden  
inom kulturområdet. Ku.

## Kronologisk förteckning

---

111. Bevakad övergång. Åldersgränser för unga upp till 30 år. C
  112. Integrering av miljöhänsyn inom den statliga förvaltningen. M.
  113. En allmän och aktiv försäkring vid sjukdom och rehabilitering. Del 1 och 2. S.
  114. En körkortsreform. K.
  115. Barnkonventionen och utlänningslagen. S.
  116. Artikel 6 i Europakonventionen och skatteutredningen. Fi.
  117. Expertrapporter från Skatteväxlingskommittén. Fi.
  118. Station Stockholm Nord. K.
  119. Lättnad i dubbelbeskatningen av mindre företags inkomster. Fi.
  120. Högskolan i Malmö – Slutbetänkande. U.
  121. Spår, miljö och stadsbild i centrala Stockholm. K.
  122. Kunskapssyn och samhällsnytta i hantverkscirklar och hantverksutövande. U.
  123. Iakttagelser och förslag efter omstruktureringen av försvarets ledning och stöd. Fö.
  124. Miljö för en hållbar hälsoutveckling. Betänkande. Förslag till nationellt handlingsprogram. S. Bilaga 1. Miljörelaterade hälsorisker. S. Bilaga 2. Aktörer och verktyg i miljöhälsoarbetet. S. Environment for sustainable health development – an environmental action plan for Sweden. S.
  125. Droger i trafiken. Ju.
  126. Doping i folkhälsooperspektiv. Del A och Del B. S.
  127. Folkbildningens institutioner. U.
  128. Skyddet av kulturmiljön. En översyn av kulturminneslagens bestämmelser om byggnader och kulturmiljöer, prästgårdar, kyrkstäder och ortnamn. Ku.
  129. Den kommunala självstyrelsen och grundlagen. In.
  130. De två kulturerna. Rapporter av Klaus Richard Böhme, Bo Huldt, Carl-Einar Stålvant samt Kent Zetterberg. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. Fö.
  131. Extern värdering av hot och förmåga. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. Fö.
  132. Det stora och snabba greppet. Om LEMO-reformens metoder och resultat. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. Fö.
  133. Jämställd vård. Olika vård på lika villkor. S.
  134. Jämställd vård. Möten i vården ur ett tvärvetenskapligt perspektiv. S.
  135. Fibromyalgi och Duchennes muskeldystrofi. Kunskapsläge och behov av framtida FoU. S.
  136. Effekter av EU:s jordbrukspolitik. Jo.
  137. Kommunalförbund och gemensam nämnd – två former för kommunal samverkan. In.
  138. Ny behörighetsreglering på hälso- och sjukvårdens område m.m. S.
  139. Skatt på avfall. Fi.
  140. KO:s biträde åt enskilda. In.
  141. Vårdavgifter vid rättspsykiatrisk vård, m.m. S.
  142. Länsstyrelsernas roll i infrastrukturplaneringen. K.
  143. Krock eller möte – Om den mångkulturella skolan. U.
  144. Ökad konkurrens i handeln med livsmedel. N.
  145. Arbetstid – längd förläggning inflytande. A.
  146. Att återerövra vardagen. S.
  147. Övergångsbestämmelser till miljöbalken. M.
  148. Översyn av förvärvslagen och hyreslagen Borgen och pant. Ju.
-

# Statens offentliga utredningar 1996

## Systematisk förteckning

---

### Statsrådsberedningen

Möss och människor. Exempel på bra IT-användning bland barn och ungdomar. [32]

### Justitiedepartementet

Kriminalunderrättelseregister  
DNA-register. [35]  
Elektronisk dokumenthantering. [40]  
Presumptionsregeln i expropriationslagen. [45]  
Förbud mot vapen på allmän plats m.m. [50]  
Utvärderat personal. [66]  
Ekobrottsforskning. [84]  
Tredimensionell fastighetsindelning. [87]  
Kameraövervakning. [88]  
Droger i trafiken. [125]  
Översyn av förvärvslagen och hyreslagen  
Borgen och pant. [148]

### Utrikesdepartementet

Vem bestämmer vad? EU:s interna spelregler inför regeringskonferensen 1996. [4]  
Politikområden under lupp. Frågor om EU:s första pelare inför regeringskonferensen 1996. [5]  
Ett år med EU. Svenska statstjänstemäns erfarenheter av arbetet i EU. [6]  
Av vitalt intresse. EU:s utrikes- och säkerhetspolitik inför regeringskonferensen. [7]  
Union för både öst och väst. Politiska, rättsliga och ekonomiska aspekter av EU:s sjätte utvidgning. [15]  
Förankring och rättigheter. Om folkomröstningar, utträdesrätt, medborgarskap och mänskliga rättigheter i EU. [16]  
Sverige, EU och framtiden. EU 96-kommitténs bedömningar inför regeringskonferensen 1996. [19]  
Från Maastricht till Turin. Bakgrund och övriga EU-länders förslag och debatt inför regeringskonferensen 1996. [24]  
Demokrati och öppenhet. Om folkvalda parlament och offentlighet i EU. [42]  
Jämställdheten i EU. Spelregler och verklighetsbilder. [43]  
Europapolitikens kunskapsgrund.  
En principdiskussion utifrån  
EU 96-kommitténs erfarenheter. [59]  
Miljö och jordbruk. Om EU:s miljöregler och utvidgnings effekter på den gemensamma jordbrukspolitiken. [60]  
Olika länder – olika takt. Om flexibel integration och förhållandet mellan stora och små stater i EU. [61]

EU:s regeringskonferens – procedurer, aktörer, formalia. Sammanfattning av ett seminarium i april 1996. [76]

EU och Sverige – från Kiruna till Malmö. Sammanfattning av fyra regionala möten 1995-96. [106]

Union utan gränser – konsekvenser, möjligheter, problem. Sammanfattning av ett seminarium i november 1995. [107]

### Försvarsdepartementet

Totalförsvarspflichtiga m95. Förslag om jobb/studier efter muck, bostadsbidrag, dagpenning, försäkringar. [18]

Statens maritima verksamhet. [41]

Finansieringen av det civila försvaret. [58]

Utvecklad samordning inom det civila försvaret och freds räddningstjänsten. Kartläggning, överväganden och förslag. [86]

Strukturförändring och besparing.

En uppföljning av genomförda förändringar inom försvarsmaktens ledningsorganisation. [96]

Effektivare försvarsfastigheter!

Utvärdering av en reform. [97]

Vem styr försvaret? Utvärdering av effekterna av LEMO-reformen. [98]

Avveckling med inläring. Erfarenheter från LEMO-reformens avveckling av personal. [99]

Lakttagelser och förslag efter omstruktureringen av försvarets ledning och stöd. [123]

De två kulturerna. Rapporter av Klaus Richard Böhme, Bo Huldt, Carl-Einar Stålvant samt Kent Zetterberg. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. [130]

Extern värdering av hot och förmåga. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. [131]

Det stora och snabba greppet. Om LEMO-reformens metoder och resultat. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. [132]

### Socialdepartementet

Sveriges medverkan i FN:s familjeår. [37]

Kooperativa möjligheter i storstadsområden. [54]

Försäkringskassan Sverige – Översyn av socialförsäkringens administration. [64]

Rättspsykiatriskt forskningsregister. [72]

Allmänt pensionssparande. [83]

Egon Jönsson – en kartläggning av lokala samverkansprojekt inom rehabiliteringsområdet. [85]



## Systematisk förteckning

---

Den privata vårdens omfattning och framtida ersättningsformer – En översyn av de nationella taxorna för läkare och sjukgymnaster. [91]  
En allmän och aktiv försäkring vid sjukdom och rehabilitering. Del 1 och 2. [113]  
Barnkonventionen och utlänningslagen. [115]  
Miljö för en hållbar hälsoutveckling.  
Betänkande. Förslag till nationellt handlingsprogram. [124]  
Bilaga 1. Miljörelaterade hälsorisker. [124]  
Bilaga 2. Aktörer och verktyg i miljöhälsoarbetet.  
Environment for sustainable health development – an environmental action plan for Sweden. [124]  
Doping i folkhälsoperspektiv. Del A och Del B. [126]  
Jämställd vård. Olika vård på lika villkor. [133]  
Jämställd vård. Möten i vården ur ett tvärvetenskapligt perspektiv. [134]  
Fibromyalgi och Duchennes muskeldystrofi.  
Kunskapsläge och behov av framtida FoU. [135]  
Ny behörighetsreglering på hälso- och sjukvårdens område m.m. [138]  
Vårdavgifter vid rättspsykiatrisk vård, m.m. [141]  
Att återerövra vardagen. [146]

### Kommunikationsdepartementet

Om järnvägens trafikledning m.m. [9]  
EU-mopeden. Ålders- och behörighetskrav för två- och trehjuliga motorfordon. [11]  
Bättre trafik med väginformatik. [17]  
Ny kurs i trafikpolitiken + Bilagor. [26]  
Banverkets myndighetsroll m.m. [33]  
Enskilda vägar. [46]  
En översyn av luft- sjö- och spårtrafikens tillsynsmyndigheter. [82]  
Ny yrkestrafiklagstiftning. [93]  
Nationell teledresskatalog. [94]  
Botniabanan. [95]  
En körkortsreform [114]  
Station Stockholm Nord. [118]  
Spår, miljö och stadsbild i centrala Stockholm. [121]  
Länsstyrelsernas roll i infrastrukturplaneringen. [142]

### Finansdepartementet

Kommuner och landsting med betalnings-svårigheter. [12]  
Budgetlag – regeringens befogenheter på finansmaktens område. [14]  
Borgenärsbrotten – en översyn av 11 kap. brottsbalken. [30]  
Översyn av skatteflyktslagen.  
Reformerat förhandsbesked. [44]

Pensionssamordning för svenskar i EU-tjänst. [57]  
Medborgerlig insyn i kommunala entreprenader. [67]  
Några folkbokföringsfrågor. [68]  
Utländska försäkringsgivare med verksamhet i Sverige. [77]  
Översyn av revisionsreglerna. [79]  
Skydd för sparande i sparkasseverksamhet. [81]  
Ett nytt system för skattebetalningar. Del A.  
Ett nytt system för skattebetalningar. Del B.  
Författningsförslag, författningskommentarer och bilagor. [100]  
Från åkerlotter till Paradis – ett delbetänkande från Utredningen om universitetsfastigheter m.m. angående överlåtelse och tomträttsupplåtelse av vissa högskolefastigheter. [109]  
Artikel 6 i Europakonventionen och skatteutredningen. [116]  
Expertrapporter från Skatteväxlingskommittén. [117]  
Lättnad i dubbelbeskattningen av mindre företags inkomster. [119]  
Skatt på avfall. [139]

### Utbildningsdepartementet

Den nya gymnasieskolan – hur går det? [1]  
Samverkansmönster i svensk forskningsfinansiering. [2]  
Samordnad rollfördelning inom teknisk forskning. [20]  
Reform och förändring. Organisation och verksamhet vid universitet och högskolor efter 1993 års universitets- och högskolereform. [21]  
Inflytande på riktigt – Om elevers rätt till inflytande, delaktighet och ansvar. [22]  
En strategi för kunskapslyft och livslångt lärande. [27]  
Det forskningspolitiska landskapet i Norden på 1990-talet. [28]  
Forskning och Pengar. [29]  
Högskola i Malmö. [36]  
Cirkelsamhället. Studiecirkelns betydelse för individ och lokalsamhälle. [47]  
Värden i folkhögskolevärlden. [75]  
Sammanhållet studiestöd. [90]  
TUFF – Teckenspråksutbildning för föräldrar. [102]  
Att främja donationer till universitet och högskolor. [105]  
Högskolan i Malmö – Slutbetänkande. [120]  
Kunskapsyn och samhällsnytta i hantverkscirklar och hantverksutövande. [122]  
Folkbildningens institutioner. [127]  
Krock eller möte – Om den mångkulturella skolan. [143]

# Statens offentliga utredningar 1996

## Systematisk förteckning

---

### Jordbruksdepartementet

Offentlig djurskyddstillsyn. [13]  
EU, konsumenterna och maten  
– Förväntningar och verklighet. [62]  
Administrationn av EU:s jordbrukspolitik  
i Sverige. [65]  
Effekter av EU:s jordbrukspolitik. [136]

### Arbetsmarknadsdepartementet

Aktiv arbetsmarknadspolitik + expertbilaga. [34]  
Grundläggande drag i en ny arbetslöshetsförsäkring –  
alternativ och förslag. [51]  
Sverige, framtiden och mångfalden. [55]  
På väg mot egenföretagande. [55]  
Vägar in i Sverige. [55]  
Hälften vore nog – om kvinnor och män på  
90-talets arbetsmarknad. [56]  
Medicinska undersökningar i arbetslivet. [63]  
Arbetstid – längd förläggning inflytande. [145]

### Kulturdepartementet

Från massmedia till multimedia –  
att digitalisera svensk television. [25]  
Viktigt meddelande.  
Radio och TV i Kris och Krig. [80]  
Inför ett Svenskt kulturmät – IT och framtiden  
inom kulturområdet. [110]  
Skyddet av kulturmiljön. En översyn av  
kulturminneslagens bestämmelser om byggnader  
och kulturmiljöer, prästgårdar, kyrkstäder och  
ornamn. [128]

### Näringsdepartementet

Kartläggning och analys av den offentliga sektorns  
upphandling av varor och tjänster med  
miljöpåverkan. [23]  
Shaping Sustainable Homes in an Urbanizing  
World. Swedish National Report for Habitat II. [48]  
Regler för handel med el. [49]  
Kompetens och kapital + bilaga. [69]  
Samverkan mellan högskolan och näringslivet. [70]  
Elberedskapen. Organisation, ansvarsfördelning och  
finansiering. [78]  
Samverkan mellan högskolan och de små och  
medelstora företagen. [89]

### Närings- och handelsdepartementet

Ökad konkurrens i handeln med livsmedel. [144]

### Civildepartementet

Fritid i förändring.  
Om kön och fördelning av fritidsresurser. [3]  
Forskning för vår vardag. [10]  
Attityder och lagstiftning i samverkan  
+ bilagedel. [31]  
Konsumentskydd på elmarknaden. [104]  
Konsumenterna och miljön. [108]  
Bevakad övergång. Åldersgränser för unga upp till  
30 år. [111]

### Inrikesdepartementet

Lokal demokrati och delaktighet i Sveriges städer och  
landsbygd. [71]  
Den kommunala självstyrelsen och grundlagen. [129]  
Kommunalförbund och gemensam nämnd –  
två former för kommunal samverkan. [137]  
KO:s biträde åt enskilda. [140]

### Miljödepartementet

Batterierna – en laddad fråga. [8]  
Nationalstadsparker. [38]  
Rapport från klimatdelegationen 1995.  
Klimatrelaterad forskning. [39]  
Precisering av handelsändamålet i detaljplan. [52]  
Kalkning av sjöar och vattendrag [53]  
Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet.  
Volym 1 – En granskning. [73]  
Swedish Nuclear Regulatory Activities.  
Volume 1 – An Assessment. [73]  
Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet.  
Volym 2 – Faktaredogörelser. [74]  
Swedish Nuclear Regulatory Activities.  
Volume 2 – Descriptions. [74]  
IT i miljöarbetet. [92]  
Kärnavfall – teknik och platsval. KASAMs  
yttrande över SKBs FUD-Program 95. [101]  
Miljöbalken. En skärpt och samordnad  
miljölagstiftning för en hållbar utveckling.  
Del 1 och 2. [103]  
Integrering av miljöhänsyn inom den statliga  
förvaltningen. [112]  
Övergångsbestämmelser till miljöbalken. [147]

# Systematic change

## Administrative change

Administrative change is the most common type of change in education. It involves changes in the structure, organization, and management of schools and districts. Examples include changes in school calendars, organizational charts, and administrative procedures.

## Structural change

Structural change involves changes in the physical environment of schools, such as building design, furniture, and technology. These changes can significantly impact the learning environment and student behavior. Examples include the construction of new schools, the renovation of existing buildings, and the implementation of new classroom layouts.

## Curricular change

Curricular change involves changes in the content and sequence of instruction. This can include the adoption of new textbooks, the integration of technology into the curriculum, and the development of new courses or programs. Examples include the implementation of standards-based education and the use of differentiated instruction.

## Instructional change

Instructional change involves changes in the methods and strategies used in the classroom. This can include the use of new teaching techniques, the implementation of new assessment practices, and the development of new learning activities. Examples include the use of inquiry-based learning, the implementation of formative assessment, and the use of technology-enhanced instruction.

## Attitudinal change

Attitudinal change involves changes in the beliefs, attitudes, and values of educators and students. This can include the development of a growth mindset, the promotion of a positive school culture, and the implementation of social-emotional learning programs. Examples include the use of restorative practices and the implementation of character education programs.

## Instructional change

Instructional change involves changes in the methods and strategies used in the classroom. This can include the use of new teaching techniques, the implementation of new assessment practices, and the development of new learning activities. Examples include the use of inquiry-based learning, the implementation of formative assessment, and the use of technology-enhanced instruction.

## Structural change

Structural change involves changes in the physical environment of schools, such as building design, furniture, and technology. These changes can significantly impact the learning environment and student behavior. Examples include the construction of new schools, the renovation of existing buildings, and the implementation of new classroom layouts.

## Administrative change

Administrative change is the most common type of change in education. It involves changes in the structure, organization, and management of schools and districts. Examples include changes in school calendars, organizational charts, and administrative procedures.

## Curricular change

Curricular change involves changes in the content and sequence of instruction. This can include the adoption of new textbooks, the integration of technology into the curriculum, and the development of new courses or programs. Examples include the implementation of standards-based education and the use of differentiated instruction.

## Attitudinal change

Attitudinal change involves changes in the beliefs, attitudes, and values of educators and students. This can include the development of a growth mindset, the promotion of a positive school culture, and the implementation of social-emotional learning programs. Examples include the use of restorative practices and the implementation of character education programs.