

Nr 1144

Av herr **Bengtson** i Solna m. fl., i anledning av *Kungl. Maj: ts proposition nr 91, med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 891 i Första kammaren)

Alltsedan år 1942 har hyresmarknaden i vårt land varit underkastad två fristående regelsystem, nämligen å ena sidan hyreslagens bestämmelser och å den andra den lagstiftning som brukar sammanföras under namnet hyresregleringen. I såväl materiellt som formellt hänseende är de bägge systemen helt väsensskilda. Det har därför varit naturligt att anförtro rättstillämpningen åt två separata slag av myndigheter, dels de allmänna domstolarna, dels hyresnämnderna med hyresrådet som överinstans.

Den centrala tanken bakom det förslag till ny hyreslag, varom proposition nu för andra gången förelagts riksdagen, är att upphäva den ovan nämnda dualismen och att åter låta rättstillämpningen vila uteslutande på civilrättslig grund. Att lagförslaget av olika anledningar fått karaktär av social skyddslag till förmån för hyresgäster står i och för sig inte i strid mot den angivna huvudprincipen. Däremot är det uppenbart att de föreslagna reglerna för det processuella förfarandet i hyresmål i väsentliga avseenden innebär stora avvikelser från gängse metoder för tillämpning av civilrättslig lagstiftning. Såsom lagrådet anfört bryter förslaget bl. a. härigenom en i övrigt gällande, i och för sig önskvärd enhetlighet. Vid en bedömning av huruvida dessa avvikelser bör accepteras på bekostnad av enhetligheten är det tre faktorer som förtjänar uppmärksamhet.

Särskilda processuella förfaranden måste givetvis tillskapas i den mån rättstillämpningen inte anses kunna fungera med utnyttjande av sedvanliga prövningsmekanismer. Ett annat motiv vore att rättstillämpningen, ehuru den väl skulle fungera, inte skulle kunna utövas med den sakkunskap, snabbhet och partsekonomi m. m. som anses rimlig. Ett tredje motiv slutligen vore förekomsten av svårbemästrade övergångsproblem som under viss tid skulle nödvändiggöra särbestämmelser.

I intet av de nämnda avseendena är förutsättningarna uppfyllda för den särskilda reglering av förfarandet i hyrestvister som föreslås i propositionen nr 91 till ny hyreslag.

Hyresnämndernas befogenheter

I motion nr 881 i FK år 1967 har utvecklats åtskilliga synpunkter på hyresnämndernas befogenhet med anledning av det utförliga utredningsarbete som nedlagts av hyreslagskommittén och hyreslagstiftningssakkunniga. Även lagrådets kritiska kommentarer har redovisats.

Mot bakgrund av det i nämnda motion anförda resonemanget är det ytterst tveksamt om hyresnämndernas beslutsbefogenheter på sätt departementschefen antagit kommer att utgöra en verksam broms på måltillströmningen till domstolarna. Detta praktiska problem hade lika väl kunnat lösas genom en förstärkning av den reguljära domstolsorganisationen. Därigenom hade man även undanröjt en rad processuella komplikationer som bl. a. lagrådet uppmärksammat. Departementschefen nämner i detta sammanhang att de nya reglerna om hyressättningen torde vara relativt komplicerade i tillämpningen innan några på avtalsfriheten grundade riktgivande hyresnivåer hunnit stabiliseras. Det är emellertid svårt att inse att åberopandet härav kan utgöra något stöd för tanken att förlägga en rättsligt bindande prövning till andra organ än vårt domstolsväsende. I vad avser den processuella metodiken för rättstillämpningen är det ju hos domstolarna som erfarenhet och sakkunskap i första hand finns att tillgå. I den mån departementschefens yttrande däremot är ett uttryck för en tveksamhet beträffande den nya hyreslagstiftningens lämplighet såsom underlag för en domstolsmässig prövning i här aktuella delar — den enda tolkning som synes återstå — så tyder detta på ofullständigheter i förslaget, som hade bort avhjälpas under förarbetena.

Med hänsyn till det ovan anförda yrkar vi att hyresnämndernas befattning med den föreslagna hyreslagstiftningen begränsas till uteslutande medlande funktioner.

Instansordningen

I det framlagda lagförslagets 73 § görs betydande inskränkningar i möjligheterna till fullföljd av talan till högre rätt, innebärande bl. a. att tvister om hyressättning och hyresvillkor samt tillstånd till substitution och sublokation skall få prövas av endast en domstol, den särskilda underrätten i länet.

Detta avsteg från de allmänna fullföljdsreglerna är anmärkningsvärt redan så till vida att det knappast lär kunna göras gällande att dessa mål generellt skulle vara av mindre vikt för den enskilde än andra slag av tvistemål. Frågor om skälig hyra, rätt att överlåta bostadslägenhet och rätt att överlåta affärslokal lär av honom tvärtom uppfattas som betydligt viktigare än flertalet tvister rörande fordringsanspråk och annat för vilka begränsningar i fullföljdsrätten inte föreligger. Med hänsyn till att man i svensk rätt regelmässigt har tillgång till ett tvåinstanssystem — med viss möjlighet till prövning i en tredje instans — bör även nu ifrågavarande mål kunna

föras till hovrätt. Härför talar även den av lagrådet framförda synpunkten att man bör bereda parterna möjlighet att i en andra instans vinna en överblick över det bevismaterial som de i underrätten för första gången konfronterats med i dess helhet men då ofta inte förrän i målets slutskede.

Beträffande frågor om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor innebär förslaget att fullföljd till högsta domstolen inte är tillåten. Detta synes vara en brist, eftersom en sådan fullföljdsrätt skulle öppna möjligheter till en enhetlig praxis som i sin tur skulle leda till att frågor om kvarboenderätt, rätt för affärsidkare till skadestånd m. fl. dylika frågor framdeles många gånger kunde avgöras utan rättegång. Möjligheterna härtill förefaller med den föreslagna ordningen begränsade, ty man kan inte räkna med att hovrätterna sinsemellan kommer att anse sig bundna av varandras avgöranden.

Beträffande båda här ovan åsyftade slag av fullföljdsbegränsningar kan erinras om de speciella processuella problem som även lagrådet påpekat och som innebär att en tvist ofta på ett föga ändamålsenligt sätt måste delas upp i komponenter, för vilka gäller olika regler om fullföljd ehuru de i övrigt står i intimt samband med varandra.

På grundval av vad här anförts avstyrker vi bestämmelserna om fullföljd sådana de utformats i förslaget och yrkar att de föreslagna begränsningarna till underrätt som slutinstans i stället kommer att avse hovrätt och att begränsningarna i övrigt åstadkommes i enlighet med de allmänna principerna om prövning i högsta domstolen.

Åberopande det anförda hemställes,

1. att riksdagen vid behandling av proposition nr 91 med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom måtte besluta

- a) att hyresnämnds befattning med den föreslagna hyreslagstiftningen skall begränsas till medlande verksamhet,

- b) att talan enligt 73 § må fullföljas till hovrätt i de fall där underrätt enligt förslaget är sista instans samt i övrigt till högsta domstolen i enlighet med de allmänna principer som gäller för sådan fullföljd;

2. att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till härför erforderliga författningsändringar.

Stockholm den 23 april 1968

Bengt Bengtson (h) Bengt-Olof Thylén (h) Blenda Ljungberg (h)

i Solna
