

Nr 38.

Ankom till riksdagens kansli den 24 maj 1945 kl. 3 em.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 32, 33 och 34 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 9 mars 1945 dagtecknad, till lagutskott hänvisad proposition, nr 236, vilken behandlats av första lagutskottet, har Kungl. Maj:t under återopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet förda protokoll föreslagit riksdagen att antaga följande vid propositionen fogade förslag till

1) L a g

angående ändrad lydelse av 3 kap. 32, 33 och 34 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, att 3 kap. 32, 33 och 34 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

32 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet:

1. om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen; dock att, såframt hyran skolat erläggas i förskott för längre tid än en månad, hyresrätten ej är förverkad med mindre hyresgästen är i dröjsmål med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfallodagen;

2. om hyresgästen, där han på grund av avtalet skall utgöra arbete eller annan tjänstbarhet, undandrager sig att fullgöra vad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska;

3. om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåter lägenheten till annan, eller i fall, som 8 § första stycket avser, i hyresgästens ställe sättes någon, vilken hyresvärden ej är pliktig att taga för god;

¹ Senaste lydelse av nämnda paragrafer se SFS 1939: 364.

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

5. om hyresgästen eller, där lägenheten överlåtits till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till förekomsten av ohyra i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om förekomsten därav bidrager till att ohyran sprides i fastigheten;

6. om eljest lägenheten vanvårdas, eller om hyresgästen eller, där lägenheten överlåtits till annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, samma paragraf ålägger hyresgäst, och icke på tillsägelse rättelse sker;

7. om i fall, där jämlikt 26 § hyresgästen är pliktig att lämna hyresvärden eller annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

8. om hyresgästen, där avtalet utöver vad i detta kapitel är stadgat ålägger honom förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för hyresvärden av synnerlig vikt, åsidosätter vad sålunda åligger honom.

Finnes i — — — från lägenheten.

Uppsäges avtalet, — — — till skadestånd.

33 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som i 32 § 1, 2, 4, 6 eller 7 sägs, men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, äge han ej sedan åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Samma lag vare, om hyresvärden icke uppsagt avtalet inom en månad från det han fick kunskap om förhållande som i 32 § 3, 5 eller 8 sägs.

34 §.

Är hyresrätten efter ty i 32 § 1 sägs förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, må hyresgästen likväl ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, där senast å tolvte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlägges till hyresvärden eller nedsättes hos överexekutor enligt vad i 22 § är stadgat.

I avvaktan — — — efter uppsägningen.

Vad i — — — hyresrätten förverkades.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1945 och skall äga tillämpning jämväl där avtalet slutits före lagens ikraftträdande.

2) Lag om ändring i utsökningslagen.

Härigenom förordnas, att 65 §¹ utsökningslagen skall erhålla ändrad lydelse på sätt i det följande angives samt att i samma lag skall införas en ny paragraf, betecknad 88 c §, med nedan angivet innehåll.

65 §.

Från utmätning skola undantagas dels nödiga gång- och sängkläder för gäldenären, hans make och oförsörjda barn eller adoptivbarn, dels ock nödiga arbetsredskap eller andra nödiga lösören till ett värde av högst ettusen kronor, eller, där gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, högst fyrahundra kronor. Saknas utväg till nödortfött uppehälle; då skall från utmätning undantagas av det förråd, som i huset finnes, vad till underhåll för en månad tarvas, eller, där tillräckligt förråd ej finnes, av penningar, som gäldenären innehar eller äger inestående i bank eller annan penninginrättning, så mycket som erfordras för anskaffande av det felande. Lös pant må ej undantagas från utmätning för den gäld, varför pantsättningen skett.

88 c §.

Finnes, då utmätning skett, att gäldenären till följd av sjukdom eller arbetslöshet eller på grund av annan särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter, som kunna antagas vara av tillfällig natur, äge överexekutor, såframt icke borgenärens rätt till betalning äventyras eller hans rätt eljest otillbörligt åsidosättes, förordna om uppskov med försäljning av egendomen på viss tid, ej över sex månader från det utmätningssmannen mottog de i 54 eller 56 § omförmälda handlingar. Överexekutor må föreskriva villkor för uppskovet och, om anledning därtill uppkommer, återkalla förordnandet.

Har genom domstols eller lagsökningsdomares utslag intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, skall tid, som ovan sägs, räknas från det försäljning av egendomen begärdes.

Det åligger utmätningssman att, om skäl till uppskov föreligger i ett av honom handlagt mål, göra anmälan därom hos överexekutor. Sedan tid för uppskov gått till ända, skall utmätningssman eller överexekutor, hos vilken målet är anhängigt, ånyo företaga målet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1945.

¹ Senaste lydelse se SFS 1920: 418.

3) L a g
om ändrad lydelse av 97 § konkurslagen.

Härigenom förordnas, att 97 §¹ konkurslagen skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

97 §.

Gäldenär skall av konkursboet njuta nödigt underhåll för sig, make och oförsörjda barn eller adoptivbarn under två månader från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades, där ej han själv eller hans make kan annorledes försörja familjen. Kan ej inom nämnda tid bouppteckningsed avläggas av gäldenären, njute han underhåll till dess sådant skett. Gäldenären äge ock från konkursboet utbekomma och behålla dels nödiga gång- och sängkläder för sig, make och oförsörjda barn eller adoptivbarn dels ock nödiga arbetsredskap eller andra nödiga lösören till ett värde av högst ettusen kronor eller, där gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, högst fyrahundra kronor.

Vid bestämmande — — — åligga honom.

Har dödsbos — — — från dödsfallet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1945.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehåft två i anledning av densamma inom riksdagen väckta motioner, nr 360 i första kammaren av herr *Lindblom m. fl.* och nr 556 i andra kammaren av herr *Hagberg* i Malmö *m. fl.* I motionerna, vilka äro likalydande, hemställes, att propositionen i vad den avser förslag till lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 32, 33 och 34 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom måtte av riksdagen avslås.

Beträffande de skäl, som ligga till grund för Kungl. Maj:ts förslag, får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas här nedan, hänvisa till propositionen. För motiveringen till motionärernas hemställan redogöres nedan.

Vid anmälan i statsrådet den 11 februari 1944 av fråga om nya moratoriebestämmelser för värnpliktiga *m. fl.*, vilken fråga föranledde proposition till 1944 års riksdag (nr 151), uttalade föredragande departementschefen, statsrådet Bergquist, bl. a., att det mötte betänkligheter att utsträcka denna lagstiftnings tillämplighet även till fredsförhållanden. Moratoriebestämmelserna hade nämligen framvuxit ur och motiverats av de exceptionella förhållanden

¹ Senaste lydelse se SFS 1933: 324.

som beredskapstillståndet kunde väntas medföra. Departementschefen framhöll vidare, att det borde uppmärksammas att även andra omständigheter än värnpliktstjänstgöring, såsom sjukdom, arbetslöshet o. d., kunde åsamka en gäldenär ekonomiska svårigheter av oförvållad art. En närmare utredning borde, enligt vad departementschefen uttalade, verkställas av frågan, vilken betydelse med avseende å indrivning av fordringar o. d. som överhuvud taget borde tillmätas omständigheter av opåräknad natur, vilka inverkade ogynnsamt på en persons ekonomi och betalningsförmåga.

Rörande frågan, huruvida lagbestämmelser äro möjliga och lämpliga för att skydda den gäldenär, som oförvållat åsamkats betalningssvårigheter, har därefter inom justitiedepartementet utarbetats en den 10 oktober 1944 dagtecknad promemoria. I denna ha förslag framlagts till vissa ändrade bestämmelser om hyra, utmätning och avbetalningsköp m. m.

Över promemorian jämte därvid fogade lagförslag ha efter remiss yttranden avgivits av rikets hovrätter, kommerskollegium, statskontoret, socialstyrelsen, arbetsmarknadscommissionen, statens hyresråd, överståthållarämbetet, länsstyrelserna, överexekutor i Göteborg, Malmö, Norrköping och Hälsingborg, föreningen Sveriges landsfiskaler, föreningen Sveriges stadsfogdar, svenska exekutionsmännens riksförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, landsorganisationen i Sverige, tjänstemännens centralorganisation, svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund, riksförbundet landsbygdens folk, svenska bankföreningen, svenska sparbanksföreningen, Sveriges allmänna hypoteksbank, svenska jordbrukskreditkassan, svenska bostadskreditkassan, Sveriges trafikbilägares riksorganisation och svenska fattigvårds- och barnavårdsförbundet. Kommerskollegium har överlämnat yttranden av samtliga handelskamrar i riket, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges industriförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation, kooperativa förbundet, Sveriges automobilhandlarförbund, Sveriges möbelhandlares centralförbund och Sveriges pianoförbund. Vid de yttranden som avgivits av länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Kronobergs, Blekinge, Malmöhus, Gävleborgs, Västernorrlands och Västerbottens län ha fogats utlåtanden av vederbörande länsavdelning av föreningen Sveriges landsfiskaler. Vidare ha vederbörande länsstyrelser överlämnat yttranden av magistraten i Uppsala och stadsfogden därstädes, magistraten i Växjö, Karlskrona fastighetsägareförening, magistraterna i Malmö, Lund och Hälsingborg, landsfiskalen i Mölnadals distrikt, stadsfogden i Borås och landsfiskalen i Tunhems distrikt, landsfiskalerna i Hallsbergs, Linde och Karlskoga distrikt, magistraten i Gävle och Gävle fastighetsägareförening samt magistraten i Östersund. Härjämte ha yttranden inkommit från förste stadsfogdarna i Göteborg, Malmö, Norrköping och Hälsingborg samt fem till hypoteksbanken anslutna hypoteksföreningar ävensom handelsombudens fackförbund.

För innehållet i yttrandena redogöres i propositionen.

Förslagets allmänna innebörd.

Promemorian.

I promemorian framhålles till en början, att svensk rätt icke innehölle några bestämmelser som i allmänhet medgåve en undantagsställning för den gäldenär som oförvållat åsamkats betalningssvårigheter. Det vore emellertid att märka, att för gäldenärer överhuvud gällde vissa lagbestämmelser som åsyftade att skydda gäldenären mot alltför obilliga verkningar av oförmåga att fullgöra sina förbindelser.

Vidare påpekas i promemorian, att för det speciella fallet att de ekonomiska svårigheterna stode i samband med beredskapstjänstgöring särskilda bestämmelser givits i den under de sista åren tillkomna militära moratorielagstiftningen. Denna lagstiftning hade direkt betingats av och anpassats efter de onormala förhållanden som skapats av kriget. En för fredsförhållanden avsedd lagstiftning till skydd för gäldenär som oförvållat åsamkats betalningssvårigheter måste emellertid utgå från andra förutsättningar än den militära moratorielagstiftningen, som i regel byggde på ett enkelt och lätt konstaterbart faktum, nämligen militärtjänstgöringen. De omständigheter som under fredsförhållanden borde föranleda särbestämmelser till gäldenärens skydd vore däremot mycket skiftande. Om bestämmelserna skulle fylla sitt syfte, vore det icke möjligt att begränsa dem till vissa särskilt angivna fall av oförvållade betalningssvårigheter.

Därefter uttalas, att de gällande lagregler, som kunde anses fullfölja syftet att skydda gäldenären i händelse av oförvållade betalningssvårigheter, finge antagas vara otillräckliga och att hänsynen till vad som vore skäligt och billigt mot gäldenären föranledde ett ökat skydd för denne. Möjligt vore att detta ökade skydd bäst kunde nås genom att man utan särskiljande av olika fall vidgade ramen för de förmåner som lagen tillerkände gäldenären. En sådan metod hade den fördelen att lagbestämmelserna bleve enklare och lättare att tillämpa. Skälig hänsyn till borgenären kunde emellertid tala mot ett sådant allmänt utvidgande av gäldenärens förmåner. Lagen måste vara så avfattad, att den på ett skäligt sätt avvägde båda parternas intressen. Det kunde tänkas att en sådan avvägning ledde till att de förmåner lagen beredde gäldenär i allmänhet borde hållas inom en snävare ram men att en utvidgning av denna medgaves i vissa fall av oförvållade betalningssvårigheter.

Syftet med lagstiftningen måste, enligt vad i promemorian anföres, främst vara att skydda gäldenärens hem och bereda honom möjlighet att fortsätta sin förvärvsverksamhet. Den militära moratorielagstiftningen hade begränsats till att omfatta bestämmelser om hyra, utmätning och avbetalningsköp samt vad därmed ägde sammanhang. Det torde ej finnas anledning att i förevarande utredning gå utanför den sålunda angivna ramen.

I promemorian har därefter till närmare behandling upptagits frågan rörande de omständigheter som böra föranleda för gäldenären gynnsammare särbestämmelser. Härom anföres följande.

Stora grupper i det nutida samhället, kanske de flesta människor, leva på en i vanliga fall tämligen regelbunden arbetsinkomst. Detta gäller den stora gruppen fast anställda arbetare och tjänstemän av olika slag. Det gäller även många självständiga företagare, såsom jordbrukare samt utövare av hantverk, handel och s. k. fria yrken. I regel hava dessa inkomsttagare för sitt och sin familjs livsuppehälle åtagit sig förpliktelser som medföra en serie av regelbundet återkommande utgifter av bestämt belopp. Sådana utgifter äro hyra, telefon-, vatten-, gas- och elektricitetsavgifter, försäkringspremier, avgifter till fackförening eller annan sammanslutning, kosnader för resor till och från arbetsplats, bidrag till närskyldas underhåll och utbildning, räntor och avbetalningar på lån samt regelbundet förfallande poster för egendom köpt på avbetalning. Andra regelbundna och ofrånkomliga utgifter äro kostnader för mat och kläder samt skatter. Utmärkande för en väsentlig del av dessa utgifter är, att de planeras på längre sikt och anpassas efter den beräknade inkomsten. Därest nu inkomsten av någon anledning plötsligt minskas, är det ofta svårt att tillräckligt snabbt nedbringa utgifterna. Härigenom kunna uppstå tillfälliga betalningssvårigheter, vilka kunna övervinnas därest gäldenären får en tids anstånd att ordna sina angelägenheter. Särskilt om inkomstminskningen är tillfällig synes det motiverat att anstånd beredes gäldenären. Detta gäller i hög grad om inkomstminskningen kompenseras av någon särskild ersättning som gäldenären efter någon tid kan påräkna, såsom utfallande försäkringsbelopp, sjukpenning, familjebidrag eller dylikt. Det är av vikt att lagstiftningens avfattning och tillämpning icke blir sådan att gäldenär som visat likgiltighet för sina skyldigheter beredes en ökad förmån.

Med utgångspunkt från nu anförda allmänna synpunkter har därefter i promemorian frågan om ändrade bestämmelser rörande hyra, utmätning och avbetalningsköp upptagits till mer ingående behandling. I fråga om hyra har föreslagits införande av en utsträckt rätt att, även om annat avtalats, betala hyran månadsvis. Vidkommande utmätning innebär förslaget dels att värdet av den egendom som må undantagas från utmätning höjes dels ock att uppskov med utmätt egendoms försäljning må kunna meddelas under förutsättning att gäldenären på grund av sjukdom, arbetslöshet eller annan dylik orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter. Vad slutligen angår de i promemorian föreslagna reglerna om avbetalningsköp har departementschefen icke ansett sig för närvarande böra upptaga något förslag i fråga om dessa, varför någon redogörelse för innehållet icke torde vara påkallad.

Departementschefen.

Vid remiss till lagrådet av inom justitiedepartementet på grundval av promemorians förslag upprättade lagförslag anförde *föredragande departementschefen, statsrådet Bergquist*, beträffande förslagens allmänna innebörd bland annat följande:

»Det torde vara tydligt, att det för gäldenären kunde vara av stort värde, om i lag vore fastslaget att vid indrivning av fordringar o. d. viss hänsyn skulle tagas till sådana omständigheter av oförvållad natur, som inverka ogynnsamt på hans betalningsförmåga. Därest i sådant fall anstånd i en eller

annan form med betalningsskyldighetens fullgörande medgives gäldenären, torde ej sällan svårigheterna kunna övervinnas och ett betalningsanstånd i nu avsedda fall bör fördenskull vara ägnat att bl. a. förhindra onödig värdeförstöring. En gäldenär som tillfälligt råkat i betalningssvårigheter kan nämligen genom en tids uppskov med fullgörandet av sina skyldigheter undgå att behöva tillgripa en sådan åtgärd som att realisera möbler och husgeråd eller andra föremål, vilka för honom ha betydande bruksvärde men vid försäljning inbringa endast jämförelsevis ringa belopp. Motsvarande gäller tydligen, om i de fall då exekution redan skett i gäldenärens gods försäljningen av det utmätta kan undvikas genom att gäldenären erhåller någon tids anstånd.

Om sålunda från nu angivna synpunkter bestämmelser om ökat skydd för gäldenären få anses vara av värde, måste dock å andra sidan beaktas att stora svårigheter äro förbundna med en dylik lagstiftning. Hänsyn måste tagas till att det här är fråga om ett ingripande i lagstiftningsväg i civila rättsförhållanden enskilda emellan. Bestämmelser om skydd för gäldenären innebära samtidigt ett ingrepp i borgenärens i och för sig berättigade krav på betalningsskyldighetens fullgörande. Vid en lagstiftning i ämnet måste därför största uppmärksamhet ägnas även åt borgenärens berättigade intressen. Det kan emellertid antagas, att borgenären i vissa fall icke åsamkas någon egentlig olägenhet genom att betalningsskyldighetens fullgörande uppskjutes någon tid, varunder fordringen löper med ränta. Tvärtom kan ibland ett uppskov även tjäna dennes intressen, i det att därigenom större möjligheter skapas för gäldenären att fullgöra sina förpliktelser.

Enligt min mening möta icke några principiella betänkligheter mot en lagstiftning med huvudsakligt syfte att i vissa fall av oförvällade betalningssvårigheter av tillfällig art bereda gäldenären visst anstånd, under förutsättning att lagstiftningen kan utformas så att borgenärens berättigade intressen icke trädas för nära. Att möjlighet kan föreligga att i vissa fall genom försäkring skydda sig mot följderna av sjukdom, arbetslöshet eller annan omständighet som här kan komma i fråga torde ej, som i ett par yttranden gjorts gällande, utgöra ett avgörande skäl mot en dylik lagstiftning. Försiktigheten bjuder emellertid, att man vid införandet av nya rättsregler på området framgår med varsamhet. Övervägande skäl tala enligt min åsikt för att icke giva lagstiftningen en mer allmängiltig karaktär och sålunda ingripa i alla skuldförhållanden av skilda slag. Det måste nämligen beaktas, att förhållandena kunna vara synnerligen skiftande. För en lagstiftning med så vidsträckt innebörd synes ej heller något egentligt behov föreligga. Man torde i stället böra för närvarande inskränka sig till att pröva, huruvida inom vissa rättsområden, där nu ifrågavarande spörsmål kan antagas vara av större praktisk betydelse, särskilda regler kunna givas till gäldenärens skydd utöver vad som redan gäller. Såsom i promemorian framhållits kan det härvid visa sig, att ett sådant ökat skydd i vissa fall bäst kan nås genom att man utan särskiljande av olika slag av betalningssvårigheter vidgar ramen för de förmåner lagen tillerkänner gäldenären, medan i andra fall en utvidgning av denna ram lämpligen

bör medgivas endast då gäldenärens betalningssvårigheter föranletts av någon särskild anledning varöver gäldenären icke råder.

I enlighet med denna tankegång har i den upprättade promemorian undersökningen angående en lämplig utvidgning av gäldenärens skydd begränsats till vissa särskilda rättsområden. Det genom promemorian framlagda förslaget avser sålunda endast vissa ändrade bestämmelser med avseende å hyra, utmätning och avbetalningsköp. Det syftemål som i första hand bör uppställas för den ifrågasatta lagstiftningen eller att skydda gäldenärens hem och bereda honom möjlighet att fortsätta sin förvärvsverksamhet torde i huvudsak kunna vinnas inom den sålunda angivna ramen. Med hänsyn härtill finner jag ej skäl att avvika från den väg som valts i promemorian.»

Hyra.

Gällande bestämmelser.

Rörande erläggande av hyra stadgas i 3 kap. 21 § första stycket *lagen om nyttjanderätt till fast egendom*, att om avtal ej träffats angående tiden för erläggande av hyra som skall utgå i penningar, hyran skall betalas, där den beräknas för helt, halvt eller fjärdedels år, senast å sista söckendagen före början av vart fjärdedels år och eljest senast å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran beräknas. Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, gäller dock enligt andra stycket, ändå att annat avtalats eller följer av vad i första stycket sagts, såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen i nästföregående månad, dock att därigenom icke någon del av hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag.

Dröjer hyresgästen med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen, är hyresrätten enligt 32 § förverkad och hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet. Uppsägningen medför att avtalet genast upphör att gälla. Sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, äger han jämlikt 33 § ej sedan åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Även om hyresrätten förverkats på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, har hyresgästen enligt 34 § möjlighet att återvinna hyresrätten. Detta kan ske genom att han senast å tolvte söckendagen från uppsägningen erlägger hyran. Har hyresvärden hos laga myndighet yrkat vräkning av hyresgästen, erfordras för återvinnande av hyresrätten att hyresgästen inom nämnda tid tillika gottgör hyresvärden vad denne visar sig ha utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad.

Enligt *förordningen den 26 maj 1944 (nr 245) angående tillämpning av moratorielagen å värnpliktiga m. fl.* gälla vissa särskilda bestämmelser angående hyresbetalning samt återvinning av förverkad hyresrätt. I 3 § av förordningen stadgas sålunda, att värnpliktig ej må på grund av underlåtenhet

att erlægga hyra, som förfaller under tid då han fullgör militärtjänstgöring, uppsägas till avflyttning från lägenhet som han förhyr, så länge han sist å andra söckendagen av varje kalendermånad erlägger den på samma månad belöpande hyran. Vidare gäller enligt förordningen bl. a., att om värnpliktig genom dröjsmål med betalning av hyra, som förfallit under viss i förhållande till tjänstgöringen närmare bestämd tid, förverkat hyresrätten och hyresvärdens med anledning därav uppsagt avtalet, den värnpliktige likväl ej på grund av dröjsmålet må skiljas från lägenheten, där senast å tjugufjärde söckendagen från uppsägningen rättelse sker enligt vad i 3 kap. 34 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom sägs.

Promemorian.

I ett vid promemorian fogat utkast till *lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 21 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom* ha på grundval av i promemorian närmare angivna skäl de nuvarande bestämmelserna i paragrafens första och andra stycke ersatts med ett stadgande av innehåll, att hyra, som utgår i penningar, skall betalas, där den beräknas för månad eller längre tid, senast å sista söckendagen före början av varje kalendermånad och eljest senast å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran beräknas, samt att förbehåll, varigenom tidigare förfallodag bestämts beträffande lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall vara utan verkan, dock att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag. Enligt förslaget skall den nya lagen ej äga tillämpning å hyresavtal, som slutits före lagens ikraftträdande.

Departementschefen.

Vid remissen till lagrådet har föredragande departementschefen beträffande förslaget i denna del anfört bland annat följande:

»En avtalsbestämmelse, som kräver erläggande av hyra i förskott för längre tid än en månad, framstår i allmänhet som jämförelsevis sträng från hyresgästens synpunkt. Även om hyresgästen brister i fullgörandet av sin betalningsskyldighet beträffande endast en mindre del av hyresbeloppet, kan underlåtenheten medföra att hyresrätten förverkas. När fråga är om bostadslägenheter kan visserligen sägas, att bostaden är ett sådant oundgängligt levnadsbehov att det ligger i hyresgästens intresse att i första hand tillgodose detta. Självfallet kunna dock svårigheter möta att på en gång betala hyran för en längre tid framåt. För den händelse hyresgästens inkomster av någon anledning tillfälligt nedgått eller uteblivit kan, såsom i promemorian påpekats, en möjlighet att bevara hyresrätten genom att erlægga hyran för kortare tid åt gången innebära ett verksamt medel för hyresgästen att komma över betalningssvårigheterna.

Den nuvarande bestämmelsen om rätt till månadsbetalning beträffande bostadslägenheter om högst fyra rum torde i betydande utsträckning täcka behovet av lagregler i ämnet, men man torde likväl icke kunna bortse från att genom den gjorda begränsningen av stadgandets tillämplighetsområde ute-

slutas åtskilliga hyresgäster, som kunna ha behov av att få betala hyran månadsvis, i allt fall vid någon oförutsedd ekonomisk påfrestning. Såsom förhållandet måste bliva med en gränsdragning, som av praktiska skäl hänför sig till rumsantalet, verkar denna tämligen godtyckligt. I detta hänseende har i promemorian pekats på att hänsyn icke tagas till sådana omständigheter som belägenheten, golvytan eller lägenhetens standard i övrigt. Det är vidare att märka, att många hyresgäster förhyra en större lägenhet än det egna behovet kräver för att i sin tur uthyra ett eller flera rum till andra. Under långa tider kan dessutom läget på hyresmarknaden vara sådant, att hyresgästen icke har möjlighet att fritt välja en lägenhet som är avpassad efter hans ekonomiska villkor.

Det nuvarande stadgandet om månadsbetalning avser som förut nämnts endast lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad. Även om de sociala skälen för månadsbetalning i allmänhet äro starkast när det gäller bostadslägenheter, kan dock ett verkligt behov av en sådan förmån föreligga jämväl vid hyra av affärs- och verkstadslokaler. Särskilt när rörelsen bedrivs under mera blygsamma ekonomiska förhållanden skulle säkerligen en möjlighet att bevara hyresrätten utan att behöva erlagga hyran i förskott för längre perioder kunna vara av värde.

Enligt min mening tala sålunda starka skäl för en utvidgning av rätten att genom månadsbetalning av hyra bevara hyresrätten. Härigenom skulle säkerligen till icke oväsentlig del kunna vinnas det för den ifrågavarande lagstiftningen uppställda syftet att bereda gäldenär som oförvållat råkat i betalningssvårigheter ett visst skydd mot alltför obilliga verkningar av underlåtenhet med avseende å betalningsskyldighetens avtalsenliga fullgörande. Å andra sidan måste beaktas, att en ytterligare inskränkning av avtalsfriheten på förevarande område kan synas betänklig samt föranleder vissa olägenheter för hyresvärden. Månadsbetalning i stället för betalning för längre tidsperioder medför, att hyresvärden åsamkas något ökade administrationskostnader, varjämte är att märka att hyresvärden kan ha planerat sina utgifter för ränta å lånat kapital m. m. med utgångspunkt från att hyran skall inflyta i förskott för längre perioder än en månad. Det torde emellertid ej möta några oöverkomliga svårigheter att planlägga fastighetsförvaltningen med hänsyn till att hyran i större omfattning än för närvarande inbetalas per månad. Dessa olägenheter torde alltså icke innefatta tillräckliga skäl mot genomförandet av en ordning, som från andra synpunkter framstår som önskvärd.

En lagbestämmelse som öppnar vidgad rätt till månadsbetalning bör självfallet icke givas större omfattning än syftet med en sådan bestämmelse kräver. Från denna synpunkt möta betänkligheter mot att införa en allmän bestämmelse, som beträffande alla lägenheter, såväl bostadslägenheter som andra, med ändring av den avtalade förfallodagen fastställer, att hyran må erläggas i förskott för månad. Under en sådan bestämmelse skulle inrymmas även sådana fall som då hyresavtalet avser större bostadslägenheter av hög standard eller fabriks- och affärslokaler av betydande storleksordning, för vilka fall något egentligt behov av en sådan bestämmelse icke föreligger. Det bör

även beaktas, att en tvingande lagbestämmelse, som ändrar den avtalade förfallodagen, medför att hyresvärden går miste om viss ränta å hyresbeloppet. Denna förlust är visserligen i regel obetydlig men kan för större hyresbelopp, framför allt sådana som avtalsenligt skola erläggas i förskott för längre tid, t. ex. för år, stiga till belopp av sådan storlek att hänsyn måste tagas till desamma. Å andra sidan äro svårigheterna att göra en lämplig gränsdragning mellan olika lägenheter betydande. I detta hänseende skulle närmast komma i fråga att begränsa rätten till månadsbetalning i förhållande antingen till lägenhetens storlek eller till hyresbeloppet. En utvidgning av den nu gällande bestämmelsen om månadsbetalning till att omfatta bostadslägenheter om förslagsvis högst fem eller sex rum skulle vara förenad med samma svagheter som den nuvarande gränsdragningen, och beträffande andra lägenheter torde en begränsning i förhållande till storleken ej kunna ske med utgångspunkt från rumsindelningen. Även en begränsning t. ex. med ledning av golvytan skulle med hänsyn till den mycket skiftande beskaffenheten hos affärs- och verkstadslokaler verka synnerligen ojämnt. Likaså är en gränsdragning i förhållande till hyresbeloppet behäftad med svagheter. Hyresnivån är sålunda mycket växlande på olika orter. En avgränsning efter hyresbeloppet skulle vidare kunna tänkas föranleda en viss benägenhet från hyresvärdens sida att höja hyran utöver det belopp som kunde komma i fråga som gräns. Jag har därför ansett en annan utväg böra väljas.

Övervägande skäl synas mig tala för att en bestämmelse med syfte att i fall av behov möjliggöra för hyresgäst att gälda hyran genom månadsbetalningar bör utformas så, att den icke ändrar de avtalade förfallodagarna utan endast inskränker hyresvärdens rätt att uppsäga avtalet på grund av underlåtenhet att erlägga hyran på avtalad tid. Om denna väg väljes, möta enligt min mening icke några större betänkligheter mot att låta bestämmelsen avse alla lägenheter, oavsett storleken eller hyresbeloppet. Hyresvärden är då fortfarande, t. ex. i fråga om en större affärslägenhet, bibehållen vid sin rätt att få ogulden hyra utdömd i rättegång eller genom lagsökning samt är berättigad till ränta på oguldet belopp från förfallodagen till dess betalning sker. Endast i så måtto påverkas avtalsförhållandet, att en försummelse att erlägga hyran i förskott för längre tid än en månad icke utgör laga uppsägningsgrund så länge hyran regelbundet erlägges månadsvis i förskott. En bestämmelse av angiven innebörd torde i praktiken komma att medföra att månadsbetalning i strid mot avtalet tillämpas endast i de fall, då hyresgästen har verkligt behov av en dylik lindring i avtalsvillkoren. Beträffande större lägenheter avsedda för bostad eller annat ändamål — vilka i allmänhet förhyras av personer eller företag i sådan ekonomisk ställning att något behov av rätt till månadsbetalning icke föreligger — komme bestämmelsen i stort sett icke att tillämpas. Med hänsyn till det anförda vill jag föreslå, att en vidgad möjlighet till månadsbetalning av hyra införes genom upptagande i hyreslagstiftningen av en bestämmelse av innebörd i huvudsak, att hyresrätten städse är bevarad så länge hyran erlägges månadsvis i förskott.

Under remissbehandlingen har bl. a. hyresrådet framhållit, att en bestäm-

melse om vidgad rätt till månadsbetalning borde avse endast hyresgäst, som oförvållat råkat i betalningssvårigheter. En dylik bestämmelse, som förutsätter en prövning från fall till fall, torde emellertid, såsom i promemorian uttalats, vara mindre lämplig med avseende å hyresförhållanden, där det är av särskild vikt att icke införa något moment som kan giva anledning till tvist. Gives stadgandet om månadsbetalning den innebörd jag nyss förorddat, torde för övrigt en sådan inskränkning sakna större praktisk betydelse, eftersom på sätt förut framhållits en avvikelse från avtalet i sådant fall torde ske endast när hyresgästen ej kan anskaffa medel till hyrans erläggande i förskott för längre tid än en månad.

Införandet av ett stadgande av föreslagen innebörd torde ej innefatta tillräcklig anledning att upphäva den nuvarande bestämmelsen i 3 kap. 21 § nyttjanderättslagen, enligt vilken beträffande bostadslägenhet om högst fyra rum såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran gäller sista söckendagen i nästföregående månad. Denna bestämmelse, som i sin nuvarande utformning ägt bestånd sedan år 1923, torde ha vunnit starkt fäste i allmänna medvetandet. Den har även medfört att mot bestämmelsen stridande avtal i regel ej träffas. Det torde ej föränleda olägenhet av någon betydelse, att vid sidan av en allmän regel, att hyresrätten är bevarad så länge hyran erlägges i förskott för månad, bibehålla stadgandet om viss förfallodag beträffande hyra för mindre bostadslägenheter.

Den föreslagna lagändringen torde böra genomföras på så sätt, att den i 3 kap. 32 § 1 nyttjanderättslagen upptagna bestämmelsen om hyresrättens förverkande på grund av dröjsmål med erläggande av hyra omarbetas. Härvid torde alltjämt som huvudregel böra uppställas, att hyresrätten är förverkad, om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen. Denna bestämmelse blir fortfarande tillämplig då hyran enligt avtalet eller på grund av bestämmelsen i 21 § andra stycket skall erläggas i förskott för månad eller kortare tid samt då hyran erlägges i efterskott. Till nämnda huvudregel torde böra fogas bestämmelse, att regeln, där hyran skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, ej skall gälla med mindre hyresgästen dröjer med att erlægga den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfallodagen.

Av det föreslagna stadgandets avfattning torde följa, att för bevarande av hyresrätten erfordras erläggande endast av själva hyresbeloppet för den tid varom är fråga och ej dessutom av därå upplupen ränta från förfallodagen. Enligt vedertagen tolkning torde motsvarande gälla i fall då enligt 33 och 34 §§ viss rättsverkan är förbunden med att rättelse sker genom hyresbeloppets erläggande. Jag vill också framhålla, att för tillämpning utav någon av dessa paragrafer i de fall, då hyresrätten enligt den föreslagna nya bestämmelsen förverkats, ej torde erfordras att större hyresbelopp erlägges än det som belöper på kalendermånaden i fråga. — — —

På en punkt torde emellertid en ändring böra ske beträffande reglerna om återvinning av förverkad hyresrätt. Såsom förut nämnts gäller enligt 34 §, att om hyresvärden hos laga myndighet yrkat vräkning av hyresgästen, hyresrätten icke återvinnes med mindre hyresgästen inom tid som förut nämnts till hyresvärden erlägger, förutom hyresbeloppet, även ersättning för vad denne visar sig ha utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad. Övriga kostnader i vräkningsärendet, såsom advokatarvode e. d., vilka kunna vara svårare att styrka, åligger det visserligen även hyresgästen att gälda, men erläggandet härav utgör icke en förutsättning för återvinnande av hyresrätten. Denna bestämmelse, som alltså förutsätter en uppdelning av kostnaderna i vräkningsärendet, synes, såsom i vissa yttranden anmärkts, ha visat sig mindre lämplig. Ofta torde sålunda innebörden av stadgandet icke ha stått klar för hyresgästen, som ansett sig vara skyldig att för återvinnande av hyresrätten erlägga hyresvärdens samtliga kostnader i anledning av det inledda vräkningsförfarandet. Därest han saknat medel härtill, har en rättsförlust blivit följd. I praktiken torde även svårigheter i bevisningshänseende ha uppstått med avseende å frågan, om hyresvärden fullgjort sin skyldighet att styrka beloppet av lösen, stämpel och delgivningskostnad. För att undanröja påtalade olägenheter av den nuvarande bestämmelsen torde denna böra helt utgå ur lagstiftningen. Någon försämring av betydelse i hyresvärdens rätt torde ej uppstå härigenom. Det belopp, som kommer i fråga för stämpel, lösen och delgivningskostnad, är nämligen i regel jämförelsevis ringa.

De föreslagna lagändringarna torde böra träda i kraft den 1 juli 1945. Såsom socialstyrelsen anfört skulle otvivelaktigt praktiska fördelar vara förenade med att låta de nya bestämmelserna äga tillämpning jämväl å alla avtal, som slutits före den nya lagens ikraftträdande. Även om vissa principiella betänkligheter kunna anföras häremot, synas dessa fördelar vara så stora, att betänkligheterna böra vika. Jag vill härvid erinra, att med den utformning av möjligheten till månadsbetalning jag förordat någon inskränkning i hyresvärdens rätt till ränta ej skett och att det av mig förordade förslaget sålunda är av mindre ingripande natur än det i promemorian framlagda. Den i promemorian angivna regleringen av övergångsförhållandena är knappast praktiskt genomförbar under rådande hyresreglering.»

Lagrådet och propositionen.

Lagrådet har den 9 mars 1945 avgivit utlåtande över ifrågavarande lagförslag. Beträffande 32 § i förslaget till lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 32, 33 och 34 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom yttrade justitieråden *Guldberg, Ekberg* och *Santesson* följande:

»De i förevarande paragraf vidtagna ändringarna ha till syfte att möjliggöra för hyresgäst att bevara hyresrätten genom att gälda hyran medelst månadsbetalningar. Emellertid synes den förebragta utredningen knappast utvisa, att på hyresmarknaden framträtt något större behov av en utsträckt

rätt till hyresbetalning för månad. I varje fall torde en lagregel, som beträffande alla hyresförhållanden öppnar möjlighet till månadsbetalning, innefatta ett ingripande med större verkningar än som betingas av föreliggande omständigheter. Vad angår bostadslägenheter torde något behov ej förefinnas att vidga möjligheterna i detta hänseende utöver vad som redan gäller. Däremot synes ett visst behov ha yppat sig i fråga om andra smärre lägenheter, särskilt lokaler för hantverkare eller andra näringsidkare. Gränsen torde härvid lämpligen kunna dragas så, att under regeln inbegripas dylika lägenheter om högst två rum.

Bestämmelserna i det remitterade förslaget ha utformats så, att de icke ändra de avtalade förfallodagarna utan inskränka hyresvärdens rätt att uppsäga avtalet på grund av underlåtenhet att erlægga hyran på avtalad tid. Gällande lag innehåller emellertid föreskrifter, som för en avsevärd del av bostadsbeståndet giva rätt till månadsbetalning av hyran, oavsett vad om hyresbetalningen är avtalat. Särskilt med hänsyn härtill synes en lagstiftningsåtgärd enklast och mest konsekvent kunna ske genom att utsträcka rätten till månadsbetalning av hyra. En sådan lösning ter sig även eljest mera naturlig än den nu föreslagna ordningen, vilken förefaller onödigt invecklad.

På grund härav hemställes, att lagstiftning i ämnet i den utsträckning som i det föregående angivits utformas såsom ändring av 21 § i förevarande kapitel. Väljes denna utväg, erfordras vissa jämkningar i det remitterade förslaget i övrigt.»

Vid föredragning i statsrådet för beslut om avlämnande av förevarande proposition har föredragande departementschefen, efter en redogörelse för vad inom lagrådet anförts beträffande förslaget, yttrat bland annat följande:

»Vad först angår förslaget om ändring i nyttjanderättslagen ha tre av lagrådets ledamöter i fråga om möjligheten att genom månadsbetalning bevara hyresrätten ansett, att denna möjlighet, som nu föreligger allenast beträffande bostadslägenheter om högst fyra rum, därutöver borde medgivas allenast beträffande lägenheter av annat slag om högst två rum. Såsom jag framhållit vid remissen till lagrådet kan den nuvarande bestämmelsen i ämnet icke anses tillfredsställande. Genom den begränsning som nu gäller torde sålunda uteslutas åtskilliga hyresgäster, vilka ha behov av att få betala hyran månadsvis. Detta lär vara förhållandet såväl i fråga om bostadslägenheter om mer än fyra rum som beträffande andra lägenheter. Av skäl som jag förut angivit föreligga betydande svårigheter att göra en lämplig gränsdragning mellan olika lägenheter, något som särskilt gäller affärs- och verkstadslokaler beträffande vilka en begränsning i förhållande till storleken knappast torde kunna ske med utgångspunkt från rumsindelningen. Å andra sidan lär en generell regel, som med ändring av den avtalade förfallodagen fastställer, att hyran må erläggas i förskott för månad vara mer vittomfattande än som av behovet är påkallat. Om däremot — så som skett i det remitterade förslaget — åt regeln gives det innehåll, att den endast betager hyresvärdens rätt att uppsäga avtalet så länge hyran regelbundet erlägges månads-

vis i förskott, kan jag icke finna betänkligheter möta att låta densamma omfattas alla lägenheter. Med hänsyn härtill föreligger enligt min mening ej skäl att frågå det remitterade förslaget i denna del.»

Motionerna.

I fråga om förslaget att utvidga möjligheten till månadsbetalning av hyra erinras i motionerna till en början om att detta avstyrkts av Svea hovrätt, Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen och fem handelskamrar. Det framhålles, att jämväl statens hyresråd avstyrkt förslaget under återopande av att innan en ändring vidtoges i en så jämförelsevis nyligen tillkommen lagstiftning som hyreslagen, borde det påvisas, att allvarliga olägenheter visats vara förknippade med den gällande lagen. Något sådant hade icke skett i detta fall.

Motionärerna påpeka vidare, att de hyresgäster, som av olika anledningar äro i behov av lättnader beträffande tiden för hyresbetalningen, säkerligen till allra största delen äro att finna bland dem som redan nu åtnjuta lagens stöd för hyresbetalning per månad. I den mån så icke vore fallet, vore det att antaga, att hyresvärdarna i allmänhet icke anse det med sin fördel förenligt att på grund av smärre dröjsmål till det yttersta hävda sin rätt. Något sådant motverkades ju för övrigt på ett effektivt sätt även av lagens bestämmelser om hyresgästs rätt att återvinna den förlorade hyresrätten, nämligen genom att betala hyran senast å tolfte söckendagen efter det att hyresvärden på grund av betalningsförsummelsen uppsagt det förverkade avtalet till upphörande i förtid. Motionärerna framhålla, att detta innebär att om man sammanräknar den lagstadgade respittiden och återvinningsfristen, så erhåller hyresgästen ett rådrum för betalning som lagligen icke kan understiga sexton dagar. I den mån hyresvärden icke tillgriper uppsägning, så snart han har rätt därtill, förlänges detta rådrum ytterligare. Dessutom förtjänade beaktas vad Sveriges fastighetsägareförbund framhållit, nämligen att ett avhysningsärende, även om det till det yttersta forcerades, icke lagligen kunde bringas till slut förrän å tjugofjärde dagen efter hyrans förfallodag och att det i praktiken visat sig, att den i verkligheten erforderliga tiden för en avhysning rör sig om fem à sex veckor. Med hänsyn till de sålunda berörda omständigheterna förelåge det uppenbarligen gott fog för den av hyresrådet hävdade uppfattningen, att de nu gällande bestämmelserna om rätt till återvinning av förverkad hyresrätt syntes vara grundade på en lämplig avvägning av hyresgästens och hyresvärdens berättigade intressen.

Motionärerna göra vidare gällande, att starka skäl tala för att hyresvärden bör vara berättigad att betinga sig att hyran betalas förskottsvis för icke alltför korta perioder. För finansieringen av hyreshusens förvaltning räknar hyresvärden regelmässigt med att vid kvartals- eller halvårsskiftena skola inflyta hyror till sådana belopp, att dessa täcka de merendels stora fasta utgifter — exempelvis ränta och amorteringar å inteckningslån — som vid

nämnda tidpunkter skola regleras. Att plötsligt ställas inför situationen att hyresgäster, som åtagit sig att betala hyran kvartalsvis, i stor utsträckning undandraga sig denna sin skyldighet och erlægga den allenast för en månad kan lätt åstadkomma allvarliga rubbningar i ekonomin. Särskilt allvarligt kan detta vara, om innehavarna av affärslägenheter av kanske mycket stort omfång underlåta att betala i enlighet med avtalet.

Beträffande förslaget till ändring av bestämmelsen om skyldighet för hyresgästen att gottgöra hyresvärden kostnaden för stämpel, lösen och delgivningskostnad i vräkningsärende framhålla motionärerna, att bestämmelsen infördes så sent som år 1939 och att den motivering som då förelåg icke minskat i styrka. Att fråntaga hyresvärden en rätt till ersättning blott därför att innebörden av rättigheten blivit vid enstaka tillfällen missuppfattad eller därför att det i allmänhet rörde sig om ringa belopp, syntes motionärerna icke riktigt. Även om beloppen icke vore stora, så hade dock hyresvärden åsamkats kostnaden genom hyresgästens försummelse och det vore därför skäligt att hyresgästen utgåve ersättning. Det borde icke heller förbises, att en hyresgästs betalningsförsummelse kunde upprepas vid flera tillfällen, i vilket fall de sammanlagda kostnaderna kunde stiga till icke obetydliga belopp.

Utmätning.

Gällande bestämmelser.

Utsökningslagen den 10 augusti 1877 innehåller vissa bestämmelser om utmätningens fri egendom. Enligt 65 § skall sålunda från utmätning undantagas dels nödiga gång- och sängkläder för gäldenären, hans make och oförsörjda barn eller adoptivbarn, dels ock nödiga arbetsredskap eller andra nödiga lösören till ett värde av högst 500 kronor eller, där gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, högst 200 kronor. Saknas utväg till nödtorftigt uppehälle; då skall från utmätningen undantagas av det förråd, som i huset finnes, vad till underhåll för en månad tarvas, eller, där tillräckligt förråd ej finnes, av penningar, som gäldenären innehar eller äger inestående i bank eller annan penninginrättning, så mycket som erfordras för anskaffande av det felande. Lös pant må ej undantagas från utmätning för den gäld, varför pantsättningen skett.

Vid utmätning av förfallen avlöning eller pension skall jämlikt 67 § utsökningslagen från utmätningen undantagas vad som erfordras till nödigt underhåll åt gäldenären, hans make och oförsörjda barn eller adoptivbarn till nästa förfallodag. Är avlöningen eller pensionen lyftad, skall av penningar, som gäldenären innehar eller äger inestående i bank eller annan penninginrättning, undantagas motsvarande belopp.

I *förordningen angående tillämpning av moratorielagen å värnpliktiga m. fl.* föreskrives bl. a., att om utmätning företages hos värnpliktig medan han fullgör militärtjänstgöring eller innan han efter hempermittering eller hem-

förlovning varit fri från tjänstgöring under tre månader i följd, från utmätningen skola undantagas, utom nödiga gång- och sängkläder samt förråd och penningar i den utsträckning som i 65 § utsökningslagen stadgas, dels lösören för gäldenärens, hans makes och oförsörjda barns eller adoptivbarns personliga bruk, för så vitt värdet därav icke överstiger vad som med hänsyn till deras behov och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt, dels ock arbetsredskap till ett värde av högst 1 000 kronor.

Den tid inom vilken utmätning och försäljning av det utmätta skall vara verkställd framgår av 162, 163 och 165 §§ utsökningslagen. Sålunda stadgas i 162 §, att om utmätning ej är förrättad och, där lös egendom av annat slag än i 163 och 165 §§ sägs tagits i mät, försäljning därav verkställd inom två månader, sedan landsfiskal emottagit utmätningshandlingarna, och inom en månad, sedan stadsfogde sådana handlingar emottagit, utmätningsmannen själv skall svara för det belopp, varför utmätning bort ske, i den mån han ej förmår visa, att skada av dröjsmålet icke uppkommit. Styrker utmätningsmannen, att borgenär lämnat gäldenär anstånd med betalning eller att för utmätning eller försäljning mött hinder, som utmätningsmannen ej kunnat förekomma, vare han från all ansvarighet fri. Möter sådant hinder, bör det, vid äventyr att det eljest ej må räknas till ursäkt, genast antecknas i den dagbok, som skall av utmätningsmannen hållas. Vidare innehåller lagrummet regler för det fall att utmätningsman sätter annan i sitt ställe. I 163 § föreskrives, att om fartyg, i annat fall än i 165 § sägs, eller gods i fartyg är utmätt eller om utmätt fordran eller rättighet skall säljas och det utmätta ej varder sålt å landet inom tre månader och i stad inom två månader efter det utmätningsmannen emottagit utmätningshandlingarna, om ansvarigheten skall gälla vad i 162 § sägs. I 165 § slutligen givas föreskrifter för det fall att utmätning skett av fast egendom eller, å landet, av fartyg som har en dräktighet av tjugu registerton eller därutöver eller av annat fartyg som blivit infört i fartygsregistret. För dessa fall gäller att utmätningsmannen så skyndsamt skall vidtaga alla de åtgärder, vilka på honom ankomma, att försäljningen av det utmätta ej må genom hans vållande fördröjas, i fråga om fast egendom, å landet över fyra månader och i stad över tre månader, samt beträffande angivna slag av fartyg över tre månader från mottagande av utmätningshandlingarna. I 165 § finnes icke någon hänvisning till de i 162 § upptagna särskilda ansvarighetsreglerna.

De nu återgivna lagbestämmelserna reglera endast de uppskov med utmätning och försäljning av det utmätta som må föranledas av utmätningsmannens befattning med utmätningsärendet. Uppskov kan emellertid även föranledas av att utmätningssökanden lämnar gäldenären anstånd med betalningen. Härom stadgas i 86 § första stycket, att om sökanden lämnat gäldenären anstånd, målet ej må därigenom uppehållas utöver sex månader från den dag utmätningsmannen mottagit utmätningshandlingarna. Fortfar anståndet vid utgången av nämnda tid, förfaller ansökningen om utmätning och går verkställd utmätning åter. I paragrafens andra stycke stadgas vidare,

att om, då genom domstols eller lagsökningsdomares utslag intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, borgenären icke sist inom två månader efter det utslaget vunnit laga kraft antingen begärt försäljning av egendomen eller ock äskat tvångsförvaltning, den av utslaget medförda verkan, att så skall anses som om egendomen blivit utmätt, förfaller. Detsamma gäller, där borgenären begärt verkställighet men därefter lämnat gäldenären anstånd, som fortfar när sex månader förflutit från det verkställigheten begärdes.

Frånsett det fall att utmätningssökanden lämnar gäldenären anstånd kan uppskov eljest föränledas av skilda orsaker, vilka äro att betrakta såsom sådant hinder som utmätningsmannen ej kunnat förekomma. Sålunda kan överexekutor eller högre myndighet förordna om inhibition av vidare verkställighet (208, 210 och 228 §§ utsökningslagen). Vidare skall med försäljning av utmätt gods i regel anstå, när utmätning skett på grund av dom som icke vunnit laga kraft (40 §). Är utmätning verkställd i död mans bo, gälla vissa inskränkningar i fråga om försäljning av det utmätta (88 a §). Då fordran eller rättighet utmätts, kan uppskov med försäljning av det utmätta förekomma på den grund att fråga om fordringens eller rättighetens bestånd är beroende på särskild prövning eller är avgjord genom beslut som ej vunnit laga kraft (88 b § andra stycket första punkten). Förekommer eljest på grund av förhållande som kan antagas vara av tillfällig natur anledning därtill att utmätt fordran eller rättighet skall säljas till uppenbart underpris, skall utmätningsmannen anmäla det för överexekutor, som äger förordna om uppskov med försäljningen på viss tid, överexekutor obetaget att, om anledning därtill uppkommer, återkalla beslutet (88 b § andra stycket andra punkten).

Enligt *förordningen angående tillämpning av moratorielagen å värnpliktiga m. fl.* gäller, att om egendom tagits i mät hos den värnpliktige medan han fullgör militärtjänstgöring eller innan han efter hempermittering eller hemförlovning varit fri från tjänstgöring under tre månader i följd och det kan antagas att hans betalningssvårigheter föränletts av tjänstgöringen, med försäljning av den utmätta egendomen må anstå under tre månader utöver den tid som för varje särskilt fall stadgas i 162, 163 och 165 §§ utsökningslagen. Finnes med hänsyn till tjänstgöringstidens längd ytterligare uppskov påkallat, må med försäljningen anstå till dess den värnpliktige efter hempermittering eller hemförlovning varit fri från tjänstgöring under tre månader i följd. Erfordras egendomen i den värnpliktiges näring för att bereda nödig bärgning åt honom, hans make och oförsörjda barn eller adoptivbarn eller är den erforderlig för att bereda dem nödig bostad, må anstånd äga rum intill dess den värnpliktige under nio månader i följd varit fri från tjänstgöring. Vad sålunda stadgas om anstånd med utmätt egendoms försäljning skall ej tillämpas, om borgenärens rätt till betalning äventyras.

Promemorian.

I fråga om utmätningsfri egendom har i ett vid promemorian fogat utkast till *lag om ändring i utsökningslagen* vidtagits den ändringen i 65 § samma lag, att de i lagrummet angivna värdegränserna höjts från nuvarande 500 till 1 000 kronor och, där gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, från nuvarande 200 till 400 kronor. Därjämte har i ett promemorian bifogat utkast till *lag angående ändring av 97 § konkurslagen den 13 maj 1921 (nr 225)* motsvarande höjning skett av de i sistnämnda paragraf angivna värdegränserna beträffande egendom som konkursgäldenär äger från konkursboet utbekomma och behålla.

Beträffande uppskov med försäljning av utmätt egendom har i det vid promemorian fogade utkastet till *lag om ändring i utsökningslagen* föreslagits införande i denna lag av en ny paragraf, betecknad 88 c §, av innehåll, att om det, då utmätning skett, finnes att gäldenären på grund av sjukdom, arbetslöshet eller annan dylik orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter, överexekutor äger förordna om uppskov med försäljning av egendomen på viss tid, så framt borgenärens rätt till betalning icke äventyras. Uppskov må dock ej medgivas för längre tid än sex månader, om ej synnerliga skäl därtill äro. Överexekutor äger enligt förslaget föreskriva villkor för uppskovet och, om anledning därtill uppkommer, återkalla förordnandet. Vidare åligger det enligt förslaget utmätningsmannen att, om skäl till uppskov föreligga i ett av honom handlagt utmätningsärende, göra anmälan därom hos överexekutor samt att, sedan tid för uppskov som nu är sagt gått till ända, ånyo företaga på honom ankommande åtgärder.

Departementschefen.

Vid remiss till lagrådet av ifrågavarande lagförslag har föredragande departementschefen beträffande förslaget i denna del anfört bland annat följande:

»Bestämmelserna om utmätningsfri egendom tjäna det syftet, att gäldenären och hans familj icke skola genom utmätningen alldeles blottställas utan erhålla möjlighet till sin fortsatta existens. Reglerna härom intaga alltså en central plats bland de stadganden, som ha till ändamål att skydda en gäldenär mot alltför obilliga verkningar av oförmåga att fullgöra sina förpliktelser. Det är tydligt, att dessa regler tilldraga sig särskild uppmärksamhet när fråga är om en lagstiftning med huvudsakligt syfte att bereda ökat skydd för gäldenär som råkat i tillfälliga betalningssvårigheter.

Såsom i promemorian framhållits torde det emellertid stöta på praktiska svårigheter att införa en särregel om ökad utmätningsfrihet för sådan gäldenär. Det är av vikt att omfattningen av den egendom som skall fredas från utmätning tydligt anges i lagen, så att utmätningsförrättningen icke giver anledning till tvist. Den gäldenär, som genom någon tids anstånd kan beredas möjlighet att ordna sina ekonomiska mellanhavanden, torde bättre tillgodoses genom ett uppskov med försäljning av det utmätta, till vilken fråga jag senare återkommer. I detta sammanhang torde böra tagas under över-

vägande, huruvida en ökad utmätningsfrihet för gäldenärer i gemen i och för sig må anses befogad.

Enligt 65 § utsökningslagen må från utmätning undantagas dels nödiga gång- och sängkläder för gäldenären, hans maka och oförsörjda barn eller adoptivbarn, dels ock nödiga arbetsredskap eller andra nödiga lösören till ett värde av högst 500 kronor eller, där gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, högst 200 kronor. Lagrummet erhöll — frånsett en år 1920 vidtagen följdändring utan betydelse i detta sammanhang — sin nuvarande avfattning år 1919, då de gällande värdegränserna fastställdes. Såsom i promemorian framhållits har därefter en allmän höjning av standarden ägt rum, som kommit den nuvarande begränsningen att framstå som alltför ogynnsam från gäldenärens synpunkt. Härtill har även bidragit det förhållandet, att penningvärdet i stort sett undergått en försämring. Det bör även beaktas, att näringslivet efter bestämmelsernas tillkomst alltmer mekaniserats. De redskap och den utrustning som erfordras för bedrivande av en rörelse även av mindre storlek äro numera av en annan omfattning än tidigare. Enligt vad i promemorian framhållits och i yttrandena vitsordats torde visserligen i praxis viss hänsyn tagas till nu berörda omständigheter, i det att vid värdering av den egendom som må undantagas tillämpas mycket liberala normer. Starka sociala skäl tala emellertid enligt min mening för att lagbestämmelserna ändras så, att gäldenären tillerkännes ett ökat skydd. De nuvarande reglerna medgiva också utmätningsfrihet i mindre omfattning än vad fallet i regel är i nyare utländsk lagstiftning. En utvidgning av den utmätningsfria egendomen till en omfattning, som enligt nutida uppfattning framstår såsom skälig, torde ej kunna sägas träda borgenärsintresset för nära eller medföra några menliga verkningar för näringslivet. I regel torde sådan egendom som kan komma i fråga för undantagande ej bilda underlag för kredit.

Beträffande frågan, i vilken omfattning en sådan utvidgning av den utmätningsfria egendomen bör ske, kunna självfallet råda delade meningar. I promemorian har föreslagits, att utmätningsfriheten skall avse egendom av samma slag som nu angives i 65 § utsökningslagen men att de där angivna värdegränserna höjas från 500 till 1 000 kronor och, där gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, från 200 till 400 kronor. Detta förslag har i allmänhet godtagits i yttrandena. I vissa utlåtanden ha emellertid framförts förslag av mer eller mindre vittsyftande innebörd i fråga om utmätningsfrihetens omfattning. — — —

Med anledning av de sålunda framkomna förslagen vill jag understryka, att den nuvarande avfattningen av stadgandet såvitt känt är icke visat sig medföra några större olägenheter i praktiken. En omläggning av grunderna för stadgandet fordrar en ingående undersökning, därvid möjligheterna att erhålla exekution överhuvud böra upptagas till övervägande. Jag vill i detta hänseende särskilt erinra om vissa önskemål som framställts angående indrivning av skadeståndsfordringar o. d. I avbidan på en sådan utredning synes i detta sammanhang ej föreligga anledning till annan ändring av det nuvarande stad-

gandet om utmätningsfri egendom än att en skälig höjning av värdegränserna genomföres.

Såsom i promemorian framhållits är det naturligtvis vanskligt att avgöra hur högt man härvid bör sträcka sig. Jag finner emellertid ej skäl frångå vad i promemorian förordats i detta hänseende och får alltså föreslå, att gränsen fastställes till 1 000 kronor eller, där gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, till 400 kronor. Inom denna ram torde det i regel vara möjligt att i skälig utsträckning tillgodose behovet av utmätningsfrihet även i fråga om arbetsredskap. I anledning av vad i yttrandena framkommit vill jag emellertid i detta sammanhang betona, att förutsättning för utmätningsfrihet beträffande såväl arbetsredskap som andra lösören är att egendomen är nödig för gäldenären, hans maka och oförsörjda barn eller adoptivbarn. Att utan prövning av behovet i det särskilda fallet medgiva undantagande av egendom till angivna värden är alltså icke förenligt med stadgandets innebörd.

Den föreslagna ändringen i 65 § utsökningslagen beträffande värdet av lösören, som må undantagas från utmätning, bör, såsom i promemorian föreslagits, föranleda motsvarande ändring i 97 § konkurslagen.

De föreslagna lagändringarna torde böra träda i kraft den 1 juli 1945. Även utan särskilt stadgande torde vara tydligt, att de nya bestämmelserna ej kunna vinna tillämpning, där utmätningen skett eller beslutet om egendomsavträde meddelats före nya lagens ikraftträdande.

Vad angår frågan om uppskov med utmätt egendoms försäljning må till en början erinras om att enligt utsökningslagen i princip gäller att, sedan utmätning skett, försäljning av det utmätta snarast skall äga rum. För att dröjsmål ej skall uppkomma till följd av utmätningsmannens förvållande har genom särskilda bestämmelser fastslagits, att om ej utmätning och försäljning skett inom viss tid, utmätningsmannen ådrager sig visst ekonomiskt ansvar för det belopp varför utmätning bort ske. Såsom förut nämnts ha emellertid i gäldenärens intresse stadgats vissa undantag, enligt vilka under särskilda förhållanden uppskov med försäljningen skall ske. Sålunda kan bl. a. uppskov meddelas för att hindra att utmätt fordran eller rättighet säljes till uppenbart underpris.

Vid en prövning av olika utvägar för att bereda ökat skydd åt gäldenär, som oförvållat råkat i betalningssvårigheter, ligger det tydligen nära till hands att tänka sig ett sådant skydd i form av en utvidgning av möjligheterna att erhålla anstånd med försäljning av utmätt egendom. I den upprättade promemorian har också föreslagits, att ett sådant uppskov under vissa förutsättningar skulle kunna meddelas till förmån för gäldenär som nu nämnts. Såsom i promemorian framhållits skulle ett anstånd med försäljning kunna tänkas i flera fall leda till att gäldenären bleve i stånd att infria sin skuld och undvika försäljning av det utmätta. Då exekutiv försäljning ofta medför, att gäldenären mister en för honom värdefull förmögenhetstillgång utan att vinna motsvarande lättnad i sin skuldbörda, skulle ett upp-

skov i de fall, då betalningssvårigheterna äro av tillfällig natur, kunna förhindra en onödig värdeförstöring för honom.

Å andra sidan måste beaktas, att ett uppskov med försäljningen innebär ett ingrepp i utmätningsborgenärens i och för sig berättigade anspråk på att få sin rätt till betalning tillgodosedd. Uppskov torde emellertid ofta kunna meddelas utan att borgenärens intressen oskäligt åsidosättas. Då utmätningen redan skett, riskerar borgenären icke att annan borgenär förvärvar bättre förmånsrätt i godset. Såsom i flera yttranden framhållits kan det t. o. m. i vissa fall tänkas, att ett uppskov kan vara till fördel även för borgenären, i det att uppskovet öppnar större möjligheter för gäldenären att göra rätt för sig. En avvägning mellan borgenärens och gäldenärens intressen torde mången gång medföra, att ett uppskov framstår såsom skäligt. Visserligen lär det ofta inträffa, att borgenären i sådana fall själv medgiver gäldenären någon tids betalningsanstånd. En lagregel, som öppnar möjlighet för gäldenären att oberoende av borgenärens samtycke erhålla ett rimligt uppskov, synes dock vara av värde.

Den förut omnämnda huvudregeln, att utmätt egendom skall försälgas utan onödigt uppehåll, har tillkommit icke endast i utmätningsborgenärens intresse. Även av andra skäl är det angeläget, att den genom utmätningen vinnna förmånsrätten icke blir gällande under alltför lång tid. Andra borgenärens rätt kan nämligen påverkas av ett uppskov med verkställigheten bl. a. genom att förmånsrätten kommer att avse även under tiden upplupen ränta å utmätningsborgenärens fordran. Med hänsyn härtill har lagstiftaren genom särskilda regler sökt hindra utmätningssökanden att obehörigen använda utmätning blott för vinnande av ökad säkerhet i gäldenärens egendom. Enligt 86 § utsökningslagen gäller sålunda, att utmätningsärendet icke på den grund att borgenären lämnat gäldenären anstånd med betalningen må uppehållas utöver sex månader från det verkställighet begärdes. I betraktande av det nu anförda synes vid utformandet av en lagregel, som ger möjlighet för exekutiv myndighet att besluta om uppskov med utmätt egendoms försäljning, hänsyn böra tagas ej endast till utmätningsborgenärens intresse utan även till de intressen i övrigt som äro beroende av att verkställigheten ej uppskjutes för länge. Det ligger då nära till hands att begränsa möjligheten till uppskov genom myndighets beslut på samma sätt som skett med utmätnings-sökandens rätt att genom betalningsanstånd uppskjuta verkställigheten. Med en sådan begränsning skulle innebörden av uppskofsregeln bliva, att exekutiv myndighet tillerkändes befogenhet att uppskjuta försäljningen av det utmätta i den mån borgenären icke medgäve anstånd. En borgenär, som lämnat gäldenären uppskov med betalningen i syfte att möjliggöra för denne att genom uppskovet undvika det utmättas försäljning, skulle icke behöva befara, att ytterligare uppskov meddelades utöver den tid, varunder verkställigheten till följd av anstånd från borgenärens sida kunnat uppehållas.

Därest en regel om uppskov med utmätt egendoms försäljning gives ett sådant innehåll, torde ej möta några större betänkligheter mot att låta den omfatta även fast egendom. Invändningarna mot förslaget att låta anstånds-

regeln erhålla tillämpning å sådan egendom ha nämligen i första hand avsett, att de kreditanstalter som lämnade lån mot säkerhet i fast egendom kunde komma att inför risken, att försäljningen bleve uppskjuten till följd av myndighets beslut, frångå sin nuvarande välvilliga praxis i fråga om meddelande av betalningsanstånd. De erinringar som sålunda framställts minska tydligen i styrka, om anståndsregeln gives en sådan begränsning som nyss sagts. Då utmätningsborgenärens förmånsrätt för ränta genom ett uppskov ej kan utsträckas i vidare mån än som kunnat bliva förhållandet genom ett av honom själv medgivet betalningsanstånd, torde ej heller efterföljande inteckningshavares intressen trädas för nära. Ett av exekutiv myndighet meddelat försäljningsuppskov kan ej försämra en sådan inteckningshavares rätt i vidare mån än ett av utmätningsborgenären meddelat betalningsanstånd, med vilket annan borgenär redan enligt gällande lag har anledning att räkna. Några menliga följder för fastighetskrediten torde med hänsyn härtill ej behöva befaras. Å andra sidan måste beaktas, att ett försäljningsuppskov ofta skulle vara av särskilt värde för gäldenären då fråga gäller fast egendom, framför allt sådan som ger gäldenären hans bärning eller inrymmer bostad åt honom och hans familj. En brådstörtad realisation av egendom som nu sagts kan medföra ekonomisk förlust av en helt annan storlek än i fråga om lösöret. Visserligen torde det, såsom i vissa yttranden framhållits, vara riktigt att kreditanstalterna icke framtvinga en försäljning av fast egendom utan att först ha lämnat gäldenären skäligt betalningsanstånd. Det måste emellertid beaktas, att lån mot säkerhet i fast egendom kan beviljas även av andra kreditgivare än sådana anstalter, som pläga visa gäldenären skäligt tillmötesgående.

Såsom första förutsättning för att anstånd med försäljning av utmätt egendom skall kunna meddelas torde i princip böra gälla, att gäldenärens betalningssvårigheter uppstått till följd av någon oförutsedd anledning, varöver gäldenären icke råder. Självfallet är det ogörligt att särskilt angiva alla de olika omständigheter som härvid kunna komma i betraktande. I promemorian ha sjukdom och arbetslöshet särskilt framhållits. Dessa anledningar torde främst falla i ögonen men även andra orsaker kunna komma i fråga. Enligt min mening torde lagregeln kunna — i nära anslutning till vad i promemorian föreslagits — utformas så, att gäldenären förutsättes ha på grund av sjukdom, arbetslöshet eller annan särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter. Under remissbehandlingen har lagstiftningens tillämplighet diskuterats med hänsyn till skilda orsaker till att gäldenären råkat i betalningssvårigheter. Då omständigheterna i olika fall kunna vara av mycket skiftande art och därför föranleda en olika bedömning, torde det emellertid knappast vara möjligt att göra ett generellt uttalande beträffande lagstiftningens tillämplighet i angivna hänseenden. Det torde få överlämnas åt rättstillämpningen att från fall till fall avgöra om gäldenärens betalningssvårigheter kunna anses ha uppstått huvudsakligen utan hans skuld. — — —

Såsom förut framhållits är syftet med ett uppskov av verkställigheten att

bereda gäldenären möjlighet att betala sin skuld. Därest omständigheterna äro sådana, att det måste antagas att försäljning trots uppskov måste komma till stånd, är tydligen ett uppskov utan egentligt värde för gäldenären. Med hänsyn härtill torde böra föreskrivas, att anstånd må beviljas endast då betalningssvårigheterna kunna antagas vara av tillfällig natur.

I enlighet med vad i promemorian föreslagits torde såsom förutsättning för anstånd vidare böra uppställas, att borgenärens rätt till betalning icke äventyras. Detta är t. ex. förhållandet, om egendomen är underkastad hastig värdeminskning eller är föremål för vanvård. Det bör emellertid enligt min mening därjämte beaktas, att borgenären i vissa fall kan ha ett särskilt intresse av att erhålla betalning snarast möjligt, vilket intresse väger mer än gäldenärens intresse av ett uppskov. I sådana fall synes ett anstånd icke böra meddelas, även om förutsättningarna därför eljest äro för handen. Visserligen innebär förslaget icke någon ovillkorlig rätt till anstånd under angivna förutsättningar utan endast en möjlighet för exekutiv myndighet att meddela uppskov; vid denna diskretionära prövning kan hänsyn tydligen tagas till särskilda omständigheter av antytt slag. Det torde emellertid vara lämpligt att i lagtexten intaga en erinran, att anstånd ej må medgivas, om borgenären därigenom tillskyndas avsevärt men.

I överensstämmelse med vad i promemorian föreslagits torde vid meddelande av uppskov särskilda villkor böra kunna uppställas, såsom att gäldenären gör avbetalningar å skulden.

Det är tydligen en uppgift av grannliga natur att avgöra, om förutsättningarna för ett anstånd med försäljning av utmätt gods äro för handen. Enligt min mening föreligga övervägande skäl att anförtro denna uppgift åt överexekutor. Härför talar bl. a. den omständigheten att ett ekonomiskt ansvar åvilar utmätningsmannen, därest utmätning och försäljning icke ske inom viss tid.

Vad angår förfarandet med avseende å uppskov har i promemorian föreslagits, att utmätningsmannen, om skäl till uppskov föreligger i ett hos honom anhängigt utmätningsärende, skall göra anmälan därom till överexekutor. I vissa yttranden har mot denna bestämmelse invänts, att det i stället borde ankomma på gäldenären att göra framställning hos överexekutor om uppskov. Det är tydligt, att det i regel måste åligga utmätningsmannen att, när fråga om anstånd uppkommit, företaga viss utredning i ärendet, och det torde därför vara ändamålsenligt att låta gäldenär, som anser uppskov böra medgivas, vända sig till utmätningsmannen med framställning därom. Denne torde därefter, om skäl till uppskov föreligger, ha att göra anmälan till överexekutor. Även utan framställning från gäldenärens sida torde en dylik anmälningskyldighet böra åligga utmätningsmannen. I regel torde emellertid få antagas, att om gäldenären icke själv gör framställning om uppskov, någon särskild uppskovsanledning ej heller föreligger. Möjlighet bör även stå gäldenären öppen att vända sig direkt till överexekutor med begäran om anstånd. En sådan direkt hänvändelse måste tydligen alltid ske, då det gäller

fast egendom och försäljningen alltså skall verkställas av överexekutor. Någon särskild bestämmelse, som fastslår att framställning om uppskov skall göras inom viss tid från det verkställighet begärdes, synes ej erforderlig.

Det torde få förutsättas, att innan överexekutor förordnar om uppskov tillfälle lämnas utmättningsborgenären att yttra sig i ärendet. Såsom i promemorian föreslagits bör det ankomma på utmättningsmannen att, sedan uppskovstiden gått till ända, *ex officio* ånyo företaga ärendet. Motsvarande bör gälla för överexekutor med avseende å där anhängigt ärende.»

Lagrådet och propositionen.

Beträffande 88 c § i förslaget till lag om ändring i utsökningslagen framhöll lagrådet, att gäldenärens berättigade intresse av att icke drabbas alltför hårt av vissa betalningssvårigheter måste vägas mot borgenärens befogade anspråk på betalning för sin fordran. Lagrådet hemställde därför, att i paragrafen skulle — i stället för bestämmelsen, att uppskov med utmätt egendoms försäljning ej finge meddelas, om borgenärens rätt till betalning äventyrades eller eljest avsevärt men åsamkades honom — föreskrivas, att uppskov ej må beviljas, såframt borgenärens rätt till betalning äventyras eller hans rätt eljest otillbörligt åsidosättes.

Två ledamöter av lagrådet, justitieråden *Ekberg* och *Santesson*, anförde därjämte:

»Första punkten i tredje stycket innehåller föreskrift om skyldighet för utmättningsman att, om skäl till uppskov med försäljning av den utmätta egendomen föreligger i ett av honom handlagt mål, göra anmälan därom hos överexekutor. Såsom bland andra Föreningen Sveriges landsfiskaler framhållit, kan emellertid den undersökningsplikt, som sålunda skulle åligga utmättningsmannen, bli betungande och tidsödande. En sådan plikt är vidare ägnad att minska tilliten till utmättningsmannens opartiskhet. Med hänsyn till ärendets beskaffenhet, som ansetts medföra bland annat att tillfälle i regel bör lämnas borgenären att yttra sig om ifrågasatt uppskov, synes den riktiga ordningen vara att initiativet tages av gäldenären genom en ansökan, innehållande de till stöd för åtgärden åberopade skälen, varöver borgenären bör höras. Medgiver borgenären anstånd, erfordras icke någon ytterligare utredning i frågan. En sådan ordning lärer jämväl bäst överensstämma med vad som i allmänhet gäller om uppskov med åtgärd. Gäldenärens rätt torde kunna på ett tillfyllestgörande sätt tillgodoses, om utmättningsmannen ålägges att vid utmättningsförrättning underrätta gäldenären om den möjlighet till uppskov, som lagen bereder. Ifrågavarande paragraf synes därför böra undergå sådan jämkning, att i första stycket föreskrives att ansökan om uppskov skall göras av gäldenären hos överexekutor samt att första punkten i tredje stycket ersättes med föreskrift om sådan underrättelseplikt, som nu antytts.»

I propositionen har föredragande departementschefen vidtagit den ändring beträffande 88 c § i förslaget, varom lagrådet hemställt. I fråga om den erinran mot den föreslagna bestämmelsen, som två av lagrådets medlemmar

därjämte framställt, har departementschefen — under hänvisning till att det remitterade förslaget i det avseende varom här vore fråga överensstämde med de i 88 b § andra stycket andra punkten givna reglerna om försäljningsuppskov — icke ansett tillräckliga skäl föreligga att frånga detta förslag.

Utskottet.

Enligt gällande lag må — även om annat är avtalat — hyra för lägenhet om högst fyra rum, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, erläggas månadsvis i förskott. Beträffande större lägenheter och sådana lägenheter, som äro uthyrda för annat ändamål än bostad, finnes icke något motsvarande stadgande. Skall enligt bestämmelse i avtal hyra för dylik lägenhet betalas i förskott för längre tid än en månad, gäller alltså detta, och underlåtenhet att följa avtalet medför att hyresrätten förverkas och att vräkning kan äga rum. Även om de som hyra större lägenheter i allmänhet äro i den ekonomiska ställning, att de kunna betala hyran i förskott för längre tid, kunna de vid tillfälliga betalningssvårigheter ha behov av en möjlighet att få betala hyran månadsvis utan att behöva riskera hyresrättens förverkande. Den möjlighet härtill, som det genom propositionen framlagda förslaget i denna del innefattar, synes därför utskottet välgrundad. Den utformning förslaget erhållit borttager enligt utskottets uppfattning det berättigade i den kritik som riktats mot det förslag, som framlades i den inom justitiedepartementet upprättade promemorian. Propositionens förslag innebär nämligen — i motsats till det sistnämnda — icke att de avtalade förfallodagarna ändras utan endast att hyresrätten icke blir förverkad, så länge hyran erlägges månadsvis i förskott, och att hyresvärden sålunda icke under sådana förhållanden för att utfå hyran vid den i avtalet bestämda tidpunkten kan använda det hårda påtryckningsmedel, som hotet om vräkning innebär. Någon ändring i hyresgästens förpliktelse att betala hyran på överenskommen tid skall således enligt förslaget icke inträda, och uppfyllandet av denna förpliktelse kan såsom andra likartade betalningsförpliktelser framtvingas lagsökningsvägen. Hyresgästens skyldighet att betala ränta på hyresbelopp, som icke erlagts i enlighet med avtalet, kvarstår också oförändrad. Med hänsyn till det nu anförda torde endast hyresgäster, som icke äro i stånd att betala hyran i enlighet med avtalet, komma att begagna sig av den möjlighet att betala månadsvis som förslaget erbjuder. Då hyresgäster, som kunna betala å avtalad tid, icke ha något att vinna på ett dröjsmål, torde icke finnas anledning antaga, att de icke skola följa avtalets bestämmelser.

På dessa och övriga av departementschefen i propositionen anförda skäl ansluter sig utskottet till det i propositionen framlagda förslaget. De betänkligheter mot detta som uttalats i de i ämnet väckta motionerna finner utskottet icke vara avgörande.

I fråga om hyra föreslås i propositionen — jämte den ändring som nu berörts — upphävande av stadgandet i 3 kap. 34 § nyttjanderättslagen om skyl-

dighet för hyresgäst, som vill återvinna förverkad hyresrätt, att utöver oguldet hyresbelopp erlägga även ersättning för vad hyresvärden visar sig hava utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad i vräkningsärende. Som i propositionen och vissa remissyttranden anförts har denna bestämmelse i tillämpningen visat sig vara förenad med åtskilliga olägenheter. Bland dessa må särskilt nämnas, att det inträffat att hyresgäster misstagit sig beträffande sin skyldighet att gälda ifrågavarande kostnader och därvid drabbats av en i förhållande till det vanligen jämförelsevis obetydliga beloppet oskäligt hård rättspåföljd i form av vräkning. Förklaringen till dessa icke så sällsynta misstag torde vara att bestämmelsen, som infördes år 1939, icke är så självfallen att den i likhet med övriga praktiskt mera betydelsefulla stadganden inom hyresrätten kommit att ingå i det allmänna medvetandet. Gentemot vad i motionerna anføres därom, att förslaget på denna punkt skulle innebära att hyresvärden fräntages sin rätt till ersättning för kostnad, som hyresgästen genom sin försummelse förorsakat, vill utskottet framhålla, att hyresvärdens rätt till ersättning kvarstår; skillnaden i förhållande till gällande lag blir endast den, att hyresgästen icke utsättes för vräkningspåföljd, om han underlåter att betala beloppet.

Enligt 88 c § i förslaget till lag om ändring i utsökningslagen skall utmätningssmannen, om skäl till uppskov föreligga i av honom handlagt mål, göra anmälan därom till överexekutor. Departementschefen har i propositionen uttalat, att möjlighet även borde stå gäldenären öppen att vända sig direkt till överexekutor med begäran om anstånd. Då i den föreslagna lagtexten icke direkt utsagts, att gäldenären har denna möjlighet, kunde det ifrågasättas att i lagen intaga ett stadgande härom. Utskottet har emellertid icke funnit detta nödvändigt, då en sådan rätt att göra ansökan hos överexekutor — så länge icke motsatsen stadgats — torde vara självfallen med hänsyn till att avgörandet av frågan om uppskov lagts i överexekutors hand.

Utskottet, som icke heller i övrigt funnit något att erinra mot Kungl. Maj:ts förslag, får på grund av vad sålunda anförts hemställa,

att riksdagen måtte, med avslag å de i ämnet väckta motionerna, bifalla förevarande proposition.

Stockholm den 24 maj 1945.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar *Schlyter*, *Gärde**, *Ahlkvist*, *Olofsson*, *Lodenius**, fru *Sjöström-Bengtsson* samt herrar *Arrhén* och *Lindblom*;

från andra kammaren: herrar *Berg*, *Lindberg**, fru *Gustafson*, herrar *Landgren*, *Gustafsson* i *Lekåsa* och *Andersson* i *Mölnadal*, fröken *Öberg* samt herr *Ljungqvist*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Lindblom*, *Arrhén* och *Ljungqvist*, vilka ansett, att utskottets utlåtande och hemställan bort hava följande lydelse:

»Syftet med de genom förevarande proposition framlagda lagförslagen är enligt vad föredragande departementschefen uttalat, att i vissa fall av oförvållade betalningssvårigheter av tillfällig art bereda gäldenären visst ökat skydd. Av vissa av departementschefen närmare angivna skäl — bland annat att man vid införande av nya rättsregler borde framgå med försiktighet — har detta skydd ansetts böra begränsas till vissa särskilda rättsområden, hyra och utmätning, där frågan om ökat skydd åt gäldenären ansetts vara av större praktisk betydelse.

Ehuru den tanke som ligger till grund för förslagen måste anses riktig, kan det ifrågasättas om den utformning förslagen erhållit överensstämmer med denna grundtanke och om förslagen — i varje fall såvitt angår hyra — motsvara något praktiskt behov.

I propositionen föreslås en utvidgad möjlighet för hyresgäst att betala hyra månadsvis i förskott, även om i hyreskontrakt stadgats att den skall betalas i förskott för längre tid. Enligt gällande lag må — även om annat är avtalat — hyra för lägenhet om högst fyra rum, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, erläggas månadsvis i förskott. Beträffande större lägenheter och sådana lägenheter, som äro uthyrda för annat ändamål än bostad, finnes icke något motsvarande stadgande. I den till grund för propositionen liggande promemorian föreslogs att hyra för alla slag av bostadslägenheter, oavsett vad som bestämts i avtal, skulle kunna betalas månadsvis i förskott. I denna del utsattes förslaget under remissbehandlingen för en mycket stark kritik. Förslaget avstyrktes också av ett flertal myndigheter och sammanslutningar, bland vilka må nämnas Svea hovrätt, Sveriges advokatsamfund, svenska bankföreningen, svenska sparbanksföreningen och Sveriges fastighetsägareförbund. Det må även framhållas, att statens hyresråd ansett att rätten till månadsbetalning borde begränsas till hyresgäst, som oförvållat råkat i betalningssvårigheter. Hyresrådet uttalade därvid, att den begränsning till lägenheter om högst tre rum och kök, som lagen gör, naturligtvis kunde diskuteras. För att i en så jämförelsevis nyligen tillkommen lagstiftning generellt ändra denna gränsdragning borde emellertid enligt hyresrådets me-

ning krävas, att allvarliga olägenheter visats vara förknippade med den gällande bestämmelsen, och något sådant hade icke påvisats i detta fall.

Tre av lagrådets ledamöter ha framhållit att något behov av vidgad möjlighet till månadsbetalning icke föreläge, såvitt anginge bostadslägenheter. Däremot syntes enligt deras uppfattning ett visst behov ha yppat sig i fråga om andra smärre lägenheter, särskilt lokaler för hantverkare och näringsidkare. Gränsen ansåge dessa ledamöter böra dragas så, att under regeln inbegreps dylika lägenheter om högst två rum.

Den anmärkningsvärt starka kritik som sålunda från skilda håll riktats mot förslaget synes utskottet vara i huvudsak berättigad. Den utredning som förebragts i ärendet visar enligt utskottets uppfattning icke, att det skulle föreligga något behov av utsträckt rätt till hyresbetalning för månad beträffande bostadslägenheter. De hyresgäster, som behöva lättnader i fråga om tiden för hyresbetalningen, äro säkerligen huvudsakligen att finna bland dem som förhyra de mindre bostadslägenheterna och sålunda redan nu få betala hyran månadsvis. Det må vidare erinras om att för alla hyresgäster gäller dessutom dels en respittid av 2 söckendagar för betalning av hyran, dels ock den till 12 söckendagar utmäta återvinningsfristen, inom vilken frist hyresgästen kan återvinna hyresrätten genom att betala hyran. Dessa båda perioder medföra sålunda sammanlagt ett rådrum för betalning, som lagligen icke kan understiga 16 dagar. Dessutom må framhållas, att ett avhysningsärende, även om det till det yttersta forceras, icke lagligen kan bringas till slut förrän å tjugufjärde dagen efter hyrans förfallodag. Med hänsyn till vad sålunda gäller kan det icke med fog hävdas, att lagstiftningen icke tagit tillbörlig hänsyn till de betalningssvårigheter, vari en hyresgäst kan råka.

Departementschefen har i propositionen uttalat den förmodan, att månadsbetalning i strid mot hyresavtalet kommer att tillämpas endast i de fall, då hyresgästen har ett verkligt behov av en sådan lindring i avtalsvillkoren. Även om denna förmodan skulle vara riktig — vilket med allt skäl kan betvivlas — måste det dock innebära en mycket allvarlig olägenhet för hyresvärden att plötsligt kunna ställas inför den situationen att till exempel de kvartalshyror han beräknat skola inflyta en viss dag i stället ersättas av månadshyror. Om hyresvärden — såsom vanligen är fallet — samma dag har att betala sina bestämda annuiteter i fråga om ränta och amorteringar etc. kunna följderna bliva verkligt allvarliga för honom.

Såsom av det anförda framgår är förslaget i förevarande del behäftat med allvarliga brister. Dessa synes utskottet vara av sådan beskaffenhet att det icke i oförändrat skick bör upphöjas till lag. I enlighet med vad som anförts av tre ledamöter av lagrådet finner utskottet vissa skäl tala för att en utvidgad möjlighet till månadsbetalning av hyra tillerkännes dem som förhyra smärre hantverks- och affärlägenheter. De lagändringar som skulle föranledas av detta förslag äro emellertid av den omfattning, att de böra göras till föremål för ytterligare omprövning.

I fråga om hyra föreslås i propositionen — jämte den ändring som nu berörts — upphävande av stadgandet i 3 kap. 34 § nyttjanderättslagen om skyl-

dighet för hyresgäst, som vill återvinna förverkad hyresrätt, att utöver oguldet hyresbelopp erlägga även ersättning för vad hyresvärden visar sig hava utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad i vräkningsärende. Såsom skäl för upphävande av denna bestämmelse har av departementschefen åberopats, att den visat sig mindre lämplig, i det att hyresgäster ofta misstagit sig beträffande sin skyldighet enligt denna. Att missuppfattning av bestämmelsen förekommit, torde finna sin förklaring i att denna infördes så sent som år 1939 och synes därför icke kunna åberopas som ett skäl för dess upphävande. Vid bestämmelsens tillkomst anfördes såsom motivering att den innefattade ett skäligt hänsynstagande till hyresvärdens intresse. Då det icke ens påståtts att någon förändring härutinnan inträtt, anser utskottet anledning saknas att upphäva stadgandet.

Enligt 88 c § — — — (lika med utskottet) — — — överexekutors hand.

Utskottet, som icke i övrigt funnit något att erinra mot Kungl. Maj:ts förslag, får på grund av vad sålunda anförts hemställa,

att riksdagen måtte med bifall till motionerna, I: 360 och II: 556, avslå förslaget till lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 32, 33 och 34 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom samt antaga de vid propositionen fogade förslagen till lag om ändring i utsökningslagen och lag om ändrad lydelse av 97 § konkurslagen.»
