

Nr 2

Utlåtande i anledning av väckt motion om reparationsplikt för ägare av flerfamiljs hyreshus.

Tredje lagutskottet har behandlat en i riksdagens första kammare väckt och till lagutskott hänvisad motion, nr 55, av herr *Adolfsson*.

I motionen föreslås »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om att förslag till bestämmelser om laglig reparationsplikt för ägare av flerfamiljs hyreshus måtte utarbetas och föreläggas riksdagen».

Rörande skälen för motionärens förslag får utskottet, i den mån redogörelse ej lämnas nedan, hänvisa till motionen.

Gällande bestämmelser om lägenhetsunderhåll

I 3 kap. 9 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgas, att lägenheten på tillträdesdagen skall tillhandahållas i sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Detta skick betecknas här nedan som normalt. Bestämmelsen är emellertid icke tvingande. Om t. ex. lägenheten uthyres i befintligt skick, måste hyresgästen godtaga lägenheten som den är även om dess skick skulle vara sämre än normalt. Undantag gäller dock för sådana brister, som vid avtalets ingående var okända för hyresgästen och icke kunde med vanlig uppmärksamhet upptäckas. Finnes dylika dolda fel, kan hyresgästen enligt en tvingande föreskrift fordra att lägenheten i dessa hänseenden försattes i normalt skick (11 § sista stycket).

Hyresvärdens underhållsskyldighet regleras i 15 §, vari det heter, att hyresvärdens skall hålla lägenheten i sådant skick, som hyresgästen enligt 9 § äger fordra. Ej heller denna bestämmelse är av tvingande natur. Stadgandet innebär bl. a. att om hyresgästen är pliktig att vid tillträdet godtaga lägenheten i sämre än normalt skick, han icke enligt denna paragraf har rätt att fordra, att lägenheten under hyrestiden skall hållas i normalt skick.

Enligt 16 § skall bestämmelserna i 10—12 §§ tillämpas om under hyrestiden skada inträffar å lägenheten, för vilken skada hyresgästen ej är ansvarig, eller om utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten uppstår. Detta innebär bl. a., att hyresgästen under vissa betingelser kan på värdens bekostnad avhjälpa sådana brister, som han enligt nyss refererade bestämmelser icke är pliktig att finna sig i, samt att han för tid,

varunder lägenheten är i bristfälligt skick, är berättigad till nedsättning i hyran. Hyresgästen äger jämväl rätt till ersättning för skada, såframt ej hyresvärden visar att förefintlig brist icke beror på hans försummelse (§ 11). Bestämmelserna är tvingande utom därutinnan att hyresvärden har rätt att förbehålla sig oreducerad hyra under den tid då lägenheten repareras (19 §).

I 43 § stadgas, att om tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt, villkoret må jämkas eller lämnas utan avseende.

Jämlikt en i 3 § hyresregleringslagen intagen bestämmelse äger slutligen hyresnämnd på framställning av hyresgäst nedsätta grundhyran till skäligt belopp, därest lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts.

Offentliga utredningar

Hyresregleringskommittén behandlade i sitt betänkande (SOU 1954: 34) bl. a. frågan i vad mån genom ändringar i hyresregleringslagen garantier kunde skapas för att hyran för lägenhet, vars underhåll är eftersatt, icke kommer att överstiga ett med hänsyn till lägenhetens skick såsom skäligt bedömt belopp. De utvägar att få till stånd en förbättrad underhållsstandard, som kommittén fann sig böra närmare granska, var följande: (1) överenskommelser mellan partsorganisationerna; (2) tillämpning av allmänna hyreslagens bestämmelser om lägenhetsunderhållet; (3) införande av någon form av reparationsklausul samt (4) sanktioner i fall av försummat underhåll. Av dessa utvägar ansåg kommittén endast den sistnämnda erbjuda möjligheter till lösning av problemet.

Hyreslagskommittén, som i sitt år 1961 avgivna betänkande (SOU 1961: 47) avgivit förslag främst angående frågan om besittningsskydd för hyresgäst, har enligt vad kommittén uppger i den skrivelse till statsrådet och chefen för justitiedepartementet varmed betänkandet överlämnades även diskuterat andra spörsmål av hyresrättslig natur, däribland frågan om förhyrd lägenhets skick. Kommitténs diskussioner hade emellertid i denna del icke lett till sådant resultat, att kommittén funnit tillräcklig anledning föreligga att framlägga något reformförslag härom.

Hyreslagstiftningssakkunniga tillkallades enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 26 april 1963 för att utreda frågor om förenkling av hyreskontrollen och utformning av besittningsskyddet för hyresgäst i den allmänna hyreslagstiftningen. I direktiven anföres av statsrådet Kling i fråga om avtalsfrihet på hyresområdet bl. a. följande (1964 års riksdagsberättelse s. 65).

Hyresrådet har anvisat utvägen att i likhet med vad som nu enligt 6 § hyresregleringslagen gäller beträffande hyra för möblerat rum låta avtals-

frihet i princip råda mellan hyresvärd och hyresgäst med möjlighet för hyresnämnd att nedsätta oskäligen hyra. Det bör ankomma på utredningen att undersöka och bedöma, vilka verkningar på hyresmarknaden en sådan förenklad regel kan tänkas få i orter där påtaglig lägenhetsbrist föreligger. Av särskild vikt är frågan om normer för den angivna skälighetsprövningen av hyran. Kan det befaras, att väsentliga olägenheter uppstår vid ett system som det skisserade, bör undersökas, vilka regler som eljest kan erfordras för att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av lägenhetsbeståndet utan att oskäligen hyreshöjningar inträder. Därvid bör bl. a. övervägas, om icke vid en mera marknadsmässig anpassning av hyrorna erforderlig jämförlighetsprövning bör begränsas till hyror för lägenheter, som utnyttjas för väsentligen samma ändamål. Särskilt bör därvid beaktas, vilken betydelse föreskrifter i stadsplan m. m. kan ha i detta sammanhang. Det bör även undersökas, om en friare hyressättning av det slag, som förordats kan avse blott viss del av en tätort eller vissa grupper av hus. Vidare bör övervägas, om en hyreskontroll av det skisserade slaget kan tänkas ersätta den med statslånen förbundna speciella hyreskontrollen.

Den sålunda förordade översynen syftar som framgått till en genomgripande förenkling av det grundläggande element i hyresregleringen, som bestämmelserna om hyressättningen utgör. En sådan förenkling synes kunna verka i riktning mot en normalisering av hyresmarknaden.

Såsom framgår av direktiven (s. 64—65) har hyresrådet som en olägenhet med nuvarande ordning framhållit, att hänsyn vid hyressättningen icke kan tagas till lägenhetens skick i underhållsavseende. Även departementschefen anser detta vara en brist i det gällande systemet. I den mån det visar sig, att den gällande lagstiftningen motverkar en erforderlig anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärde, bör de sakkunniga enligt direktiven undersöka, vilka ändrade regler som kan komma i fråga.

Enligt 1965 års riksdagsberättelse (s. 57) beräknas de sakkunniga slutföra sitt arbete under år 1965.

Överenskommelser mellan Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund

Mellan Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund träffades den 6 juni 1957 överenskommelser avseende åren 1957/58—1959/60 om dels indexmässig beräkning av reparationsposten för hus färdigställda före visst år och dels viss ordning för organisationernas medverkan vid lösande av tvistefrågor rörande lägenhetsreparationer. Dessa överenskommelser har senast förlängts att gälla t. o. m. år 1966 med i huvudsak samma innehåll som tidigare. Numera innefattar överenskommelserna jämväl kompensation för reparationsposten i hus byggda efter år 1953.

Frågans tidigare behandling

Såväl vid 1959 års som 1963 års riksdag behandlades motioner om införande av lagligt reparationstvång för innehavare av flerfamiljshus hyreshus.

Allmänna beredningsutskottet avstyrkte den vid förstnämnda riksdag väckta motionen II: 239 i sitt av riksdagen godkända *utlåtande nr 18 år 1959* under hänvisning bl. a. till att det lagliga skyddet för hyresgästs rätt till reparationer förstärkts genom avtal mellan berörda parter och till att lagstiftningen på hyresområdet var under prövning.

Vid behandlingen av motionerna I: 60 och II: 74, väckta vid 1963 års riksdag, inhämtade samma utskott yttranden över motionerna från bostadsstyrelsen, statens hyresråd, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO). *Bostadsstyrelsen* hänvisade därvid till de bestämmelser som gäller enligt allmänna hyreslagen och lagen om hyresreglering. Styrelsen anförde vidare, att det skulle innebära en väsentlig förbättring om innehållet i reparationsplikten kunde angivas mera detaljerat men att det skulle vara svårt att formulera de lämpliga normerna och, om man kunde göra detta, svårt att infoga dem i deras rätta sammanhang. Rätta platsen torde vara som klausul i hyresavtalen. Det framhölls att två utredningar, hyresregleringskommittén (SOU 1954: 34) och hyreslagskommittén (SOU 1961: 47), har under senare år haft frågan uppe utan att komma fram till positivt resultat. Motionärerna har ej heller enligt bostadsstyrelsen anvisat någon framkomlig väg. *Statens hyresråd* hänvisade likaledes till att hyreslagskommittén diskuterat problemet men icke ansett sig böra framlägga något förslag. Rådet erinrade vidare om att överenskommelsen mellan riksorganisationerna på hyresmarknaden förlängts. Erfarenheterna av överenskommelsen torde ha varit relativt gynsamma och rådet ansåg det finnas anledning antaga, att frågan om tillbörligt underhåll i de flesta fall kunde lösas genom organisationernas medverkan. *Fastighetsägareförbundet* förklarade att den ingångna överenskommelsen med hyresgästorganisationen fungerat tillfredsställande. I den mån hyresregleringen avvecklas kommer dessutom, enligt förbundet, konkurrensen att medföra att frågan om tvångsåtgärder får en alltmer undanskymd plats. *Hyresgästernas riksförbund* hänvisade också till gällande bestämmelser och den ingångna överenskommelsen och ansåg att en förbättring av lägenhetsunderhållet uppnåtts, även om man alltjämt kan påträffa fastigheter, i vilka underhållet är otillfredsställande. Förbundet ansåg det lämpligast, att ytterligare erfarenheter av partsöverenskommelsen borde vinnas, innan ytterligare åtgärder vidtages. *SABO* framhöll slutligen, att motionärerna berörde ett område som ligger utanför dess erfarenhetsfält, varför SABO saknade påtagligt underlag för ett ställningstagande.

Utskottet avstyrkte jämväl förevarande motioner i *utlåtande nr 10 år 1963*, vilket godkändes av riksdagen, och uttalade bl. a. följande.

Frågan om förhyrd lägenhets skick har diskuterats inom hyreslagskommittén som emellertid icke funnit anledning att i sitt betänkande (SOU 1961: 47) framlägga något reformförslag i ämnet. I de av utskottet införskaffade remissyttrandena över motionerna avstyrkes dessa samstämmt med hänvisning huvudsakligen till att frågor om lägenheternas underhåll som icke vore reglerade i lag lämpligen borde lösas genom förhandlingar och avtal mellan parternas organisationer. Utskottet vill särskilt framhålla vad Hyresgästernas riksförbund anfört om att ytterligare erfarenheter av nu gällande partsöverenskommelse borde avvaktas innan åtgärder av annan art vidtages.

Utskottet

Gällande hyreslag innehåller vissa föreskrifter om hyresvärds skyldigheter med avseende å uthyrd lägenhets skick. Om annat ej överenskommit skall sålunda hyresvärd å tillträdesdagen tillhandahålla uthyrd lägenhet i sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet ävensom under hyrestiden vidmakthålla detta skick. Om hyresvärd åsidosätter sina skyldigheter i nämnda avseenden föreligger möjlighet för hyresgäst att efter yrkande hos domstol komma i åtnjutande av hyresnedsättning eller ock utfå skadestånd. Hyresgästen har vidare rätt att, om hyresvärden vägrar tillbörliga reparationer, själv låta utföra dessa på hyresvärdens bekostnad.

Överenskommelser har såsom framgår av det ovanstående träffats mellan riksorganisationerna på hyresmarknaden angående dels indexmässig beräkning av reparationsposten för hyreshus och dels viss ordning för organisationernas medverkan vid lösandet av tvistefrågor rörande lägenhetsreparationer. I förevarande motion, som tar sikte på de privatägda hyresfastigheterna, göres gällande att dessa överenskommelser icke utlöst någon större aktivitet från fastighetsägarnas sida i reparationshänseende. Fortfarande betraktar hyresgästerna i dessa fastigheter det som utsiktslöst att erhålla en av fastighetsägarna bekostad reparation. Eftersom det enligt motionären icke är möjligt att på överenskommelsens väg få klart bekräftat den från Fastighetsägareförbundet gjorda utfästelsen om viss reparationskyldighet för ägare av flerfamiljs hyreshus hemställes om förslag till lagstiftning härom. Den träffade överenskommelsen på området mellan SABO och Hyresgästernas riksförbund kan enligt motionären tjäna som förebild.

Såsom framgår av de remissyttranden, som avgavs av statens hyresråd, Fastighetsägareförbundet och Hyresgästernas riksförbund i anledning av i ämnet väckta, sedermera avslagna motioner vid 1963 års riksdag, hade erfarenheterna av berörda överenskommelser på hyresmarknaden för det dåvarande varit i huvudsak gynnsamma. Enligt utskottets mening torde möj-

ligheten att genom framtida överenskommelser uppnå ytterligare skydd för hyresgästs rätt till reparationer ej vara utesluten. Skydd i förevarande hänseende åtnjuter hyresgäst dessutom på sätt ovan redovisats genom gällande bestämmelser i allmänna hyreslagen, vilka bestämmelser är av vikt inte minst beträffande fastigheter som ej omfattas av sagda överenskommelser. Frågor om lägenhetsunderhåll är slutligen föremål för utredning inom hyreslagstiftningssakkunniga. Dessa skall enligt sina direktiv utreda frågan om avtalsfrihet på hyresmarknaden och därvid bl. a. undersöka vilka ändrade regler som kan komma i fråga om det visar sig att den gällande lagstiftningen motverkar en erforderlig anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärde. Vid nu angivna förhållanden finner utskottet någon riksdagens åtgärd i anledning av motionen ej vara erforderlig.

Utskottet får således hemställa,

att förevarande motion, I: 55, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 23 februari 1965

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Alexanderson, Göran Karlsson*, Svante Kristiansson*, Ebbe Ohlsson, Knut Johansson, Erik Jansson, Nils-Eric Gustafsson och Åkesson;

från a n d r a kammaren: herrar Johansson i Torp, Nyberg, fru Torbrink, herrar Grebäck, Persson i Tandö, Svenning, Carlshamre och From.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.