

upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av anställning som i allmän verksamhet är förenad med bostadstvang eller av anställning inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet eller av annan anställning av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Har hyresförhållande i fall som avses i första stycket 8 varat längre än tre år, har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärden icke har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet.

Om hyresvärden har fog för att kräva att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten, har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet rörande återstoden.

47 §.

Har lägenheter hyrts av flera gemensamt och uppsäges avtalet av någon av dem eller har de på grund av omständighet som hänför sig till endast en av dem ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är den andre, om hyresrätten ej är förverkad, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst. Är make medhyresgäst, har maken den rätt som angivits, även när hyresrätten är förverkad, om förverkandet icke beror på dröjsmål med betalning av hyra. Motsvarande gäller när avtalet skall upphöra efter uppsägning enligt 42 §.

Uppsäges hyresavtal av hyresgäst vars make icke har del i hyresrätten eller har i annat fall sådan hyresgäst ej rätt till förlängning av hyresavtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst. Motsvarande gäller, när avtalet uppsäges enligt 28 eller 42 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtalet i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om annat ej avtalas med hyresvärden.

48 §.

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Övriga av hyresvärden uppställda villkor skall gälla, om de ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om annan hyres- eller uppsägningstid ej överenskommes eller av särskild anledning anses lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § givits skall vid prövning av hyra enligt första stycket bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hän-

syn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

49 §.

Kan i fall som avses i 46 eller 47 § överenskommelse ej träffas om förlängning av hyresavtalet eller om hyresförhållandets upplösning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela den som fordrar förlängning att denne har att senast tre veckor därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han icke går med på att flytta.

Meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet.

50 §.

Är fråga om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att kvarbo i lägenheten på oförändrade villkor, till dess frågan är avgjord och, om hyresförhållandet förlänges, villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställts.

51 §.

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

52 §.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller rätten till förlängning förfallen, får uppskov på begäran av hyresgästen medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

53 §.

Skall hyresgäst utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad efter förfallodagen. Vad nu sagts gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter förfallodagen. På det överskjutande beloppet skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

54 §.

Konungen äger förordna, att 55 § skall tillämpas i ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som icke är godtagbar från samhällssynpunkt.

55 §.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § givits får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes förstagångshyra, skall den lägre hyran utgå från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

Rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upphörande m. m.

56 §.

Bestämmelserna i 57—60 §§ gäller för annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd,

2. annat följer av förbehåll som intagits i särskilt upprättad handling.

Tillkommer förbehåll som avses i första stycket 2 innan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, är förbehållet giltigt endast om det godkänts av hyresnämnden.

57 §.

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen för dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresrätten är förverkad eller hyresvärden har rätt att uppsäga avtalet enligt 28 §,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

3. huset skall rivras eller undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden,

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

Första stycket 3 äger tillämpning endast om hyresvärden anvisat annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kunnat åtnöjas eller hyresavtalet innehåller förbehåll om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller större ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år efter förbehållets tillkomst.

Förlust för hyresgästen som äger samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas vid ersättningsens bestämmande endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall högst till det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

58 §.

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom angiven tid, har hyresvärden att inom tre veckor lämna hyresgästen meddelande om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 57 §, om hyresrätten ej är förverkad.

59 §.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden, får hyresnämnden tillåta hyresgästen att sitta kvar i lägenheten eller del av denna under skälig tid, dock högst ett år, om hyresgästen behöver sådant uppskov med avflyttningen.

Tillstånd enligt första stycket får ej meddelas, om hyresrätten är förverkad eller om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

Meddelas tillstånd enligt första stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

60 §.

I mål om ersättning enligt 57 § äger rätten på yrkande av hyresgästen ålägga hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att fastställas i målet.

Första stycket äger tillämpning endast om hyresvärden medgivit ersättningsskyldighet eller genom dom som vunnit laga kraft förklarats skyldig att utge ersättning till hyresgästen samt förskottet ej skulle bli endast obetydligt.

Har rätten beslutat i fråga om förskott, får nytt beslut i sådan fråga ej meddelas förrän tre månader förflutit sedan beslutet vunnit laga kraft.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt fastställda ersättningen, skall han åläggas att betala tillbaka överskjutande belopp jämte sex procent ränta.

Särskilda bestämmelser

61 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om annat ej överenskommits. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, äger den andra parten rätt till kvittering, fastän rätten till talan är förlorad.

62 §.

Väcker hyresgästen talan om rätt till förlängning av hyresavtalet, får talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta prövas utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt.

63 §.

Är sådant meddelande från hyresvärden, som avses i 10 eller 58 §, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande meddelande från hyresgästen, som avses i 11, 14, 19, 24, 33 eller 58 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

64 §.

Är tillämpningen av hyresvillkor uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

65 §.

Har någon vid upplåtelse av bostadslägenhet i ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet mottagit särskilt vederlag för upplåtelsen eller överlåtelsen och därvid utnyttjat annans trångmål till följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden, är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

66 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall betalas inom de närmaste sex månaderna, har hyresvärden rätt att kvarhålla så mycket av hyresgästen tillhöriga lösören inom fastigheten som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Egendom som enligt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

67 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, hyrans bestämmande eller ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning. I övrigt gäller skiljeavtalet endast om hyresnämnd utsetts till skiljenämnd.

68 §.

Förbehåll som strider mot detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger träda i hyresgästens ställe, om annat ej föreskrivits.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller annan som äger träda i hyresgästens ställe fastän överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33—35, 40, 46, 47, 49—55 eller 67 §, om den har formen av kollektivavtal och på arbetstagar sidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Förfarandet i hyrestvister

69 §.

I varje län skall finnas en hyresnämnd, om Konungen ej bestämmer annat.

70 §.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister och att pröva sådana frågor som enligt detta kapitel skall hänskjutas till nämnden och som ej löses genom förlikning. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

71 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i hyrestvist som avses i 34, 35, 36, 40, 49 eller 55 §, äger parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §.

Hyrestvist upptages, om Konungen icke bestämmer annat, av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen.

Domstol är icke på grund av första stycket behörig att upptaga tvist som skall upptagas av arbetsdomstolen.

73 §.

Talan får ej föras mot underrätts dom i fråga om tillstånd som avses i 34, 35, 36 eller 40 § eller i fråga om fastställelse av hyresvillkor samt ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor.

74 §.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i underrätten, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969. Genom lagen upphäves lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

2. Den nya lagen äger ej tillämpning på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om annat icke följer av 3 eller 4.

3. Är hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande träffat på obestämmd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, sedan den nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall den nya lagen tillämpas på avtalet från nämnda tid. Detsamma gäller, om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.

4. Utan hinder av 3 skall den nya lagen tillämpas från och med den 1 januari 1974 på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande och som alltjämt gäller nämnda dag.

5. Bestämmelserna i 1, 3, 4, 8, 33, 45—53, 56—62 och 69—74 §§ skall från och med dagen för lagens ikraftträdande tillämpas på avtal som slutits dessförinnan. Närmare föreskrifter i detta hänseende meddelas av Konungen.

6. Har hyresgäst avlidit före lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits dessförinnan, äger äldre lag alltjämt tillämpning i fråga om dödsboets och efterlevande makens rätt att uppsäga avtalet eller sätta annan i sitt ställe samt makes rätt att övertaga lägenhet som genom bodelning eller skifte tillagts honom.

7. I fråga om hyresavtal, som upphört att gälla före den nya lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas vid beräkning av den tid inom vilken hyresvärd eller hyresgäst har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av hyresförhållandet gällande.

8. Vid tillämpning av 48 § skall andra stycket nedan iakttagas

a) till och med den 31 december 1972 beträffande fastighet inom någon av följande kommuner, nämligen *Stockholm*, Boo, Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Saltsjöbaden, Solentuna, Solna, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Väsby, Vaxholm, Västerhaninge, Österhaninge och Österåker samt *Göteborg*, Kungälv, Källered, Lerum, Mölndal, Nödinge, Partille och Råda ävensom *Malmö*, Burlöv, Lomma och Lund,

b) till och med den 31 december 1970 beträffande fastighet inom annan ort än som anges under a) och för vilken förordnande enligt 54 § givits.

Understiger den hyra som utgår när hyresavtalet upphör hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, är hyresgästen icke skyldig att godtaga högre höjning av hyran än som motsvarar skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelens storlek skall bestämmas så att lägenhetens hyra under övergångstiden anpassas till hyran för likvärdiga lägenheter.

9. Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum, som ersatts genom bestämmelse i den nya lagen, skall i stället den bestämmelsen tillämpas.

Förslag
till
Lag
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om
hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 673) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 januari 1968 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 juni 1968, må framställning som sägs i 7 § göras senast den 15 januari 1968 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 januari 1968 lämnat meddelande som sägs i 8 a § femte stycket om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 juni 1968, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 januari 1968.

Konungen äger meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter den 31 december 1968 av ärenden, på vilka lagen om hyresreglering m. m. fortfarande skall tillämpas.

Förslag
till
Lag
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll
av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 674) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Förslag

till

Lag

angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568)

om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Härigenom förordnas, att lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 675) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Förslag

till

Lag

angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med

särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad

Härigenom förordnas, att lagen den 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad, vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 676) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1969.

Förslag
till
Lag
angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253)
om kollektivavtal

Härigenom förordnas, att 1 § lagen den 22 juni 1928¹ om kollektivavtal skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §.

Avtal mellan — — — — — ock gällande.

Såsom arbetare — — — — — enligt lagen.

Beträffande kollektivavtal — — — — — lag stadgas.

Om avtal enligt första stycket avser villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning, äger avtalet i denna del verkan som kollektivavtal endast i den mån det gäller fråga som avses i 3 kap. 33—35, 40, 46—55 eller 67 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och på arbetstagsidans slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förnings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Bestämmelser i — — — — — deras medlemmar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

¹ Senaste lydelse av 1 § se 1945: 158.

Förslag
till
Lag
om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, *hyra*, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt.

Ligger fastigheten — — — — — huvuddelen ligger.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 10 juli 1967.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 13 april 1967 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten i statsrådet den 17 mars 1967, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

- 1) lag angående ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;
- 3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;
- 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal;
- 5) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad;
- 6) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal; och
- 7) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet fördragits av hovrättsassessorerna Hans-Olov Stark och Ulf Gad.

Lagförslagen föranledde följande lagrådets yttrande:

Allmänna synpunkter

Det till lagrådets granskning hänskjutna förslaget till ny hyreslagstiftning avser att ersätta de nu gällande allmänna reglerna om hyra i 3 kap. 1907 års nyttjanderättslag samt den särskilda hyresregleringslagstiftning, som sedan länge varit gällande. Förslaget har utformats som ett nytt 3 kap. i nyttjanderättslagen, avsett att framdeles infogas i den blivande nya jordabalken.

Ett omfattande utredningsarbete har föregått förslaget. Det är förklarligt, att vid detta huvudvikten lagts vid att finna för en bestående lagstiftning lämpade regler, som kan ersätta det skydd mot uppsägning och överdrivet hög hyra som den gällande hyresregleringen innebär. Mindre uppmärksamhet har däremot ägnats åt det område som nu regleras av bestämmelserna i nyttjanderättslagen; många stadganden i det nuvarande 3 kap., som i sina grunddrag tillkom för sextio år sedan, har utan närmare prövning i stort sett oförändrade överförts till den nya lagen. Då hela lagstiftningskomplexet nu upptages till behandling, hade det varit önskvärt om samtliga hithörande frågor blivit omprövade från grunden. Det har ej kunnat undvikas, att vissa bestämmelser står ganska oförmedlade mot varandra och att lagverket ej har den helgjutenhet som varit önskvärd, något som bl. a. kommer till uttryck i en bristande lagteknisk klarhet och en vacklande terminologi.

Förslaget har såsom departementschefen framhåller karaktären av en social skyddslag till hyresgästens förmån. Avtalsfriheten är inom väsentliga områden satt ur spel av lagens tvingande bestämmelser, vilka är så omfattande att det ansetts lagtekniskt lämpligare att, då avtalsfrihet råder, särskilt utsäga detta än att som eljest regelmässigt är fallet utgå från att, när annat ej stadgas, avtal är bindande. Skyddet för hyresgästen är konstruerat som en principiell rätt till förlängning av hyresavtalet och som en spärr mot oskälighyra. De grundtankar på vilka förslaget i denna del bygger har vunnit allmän anslutning och är även enligt lagrådets mening bärande. En annan sak är, att den avvägning mellan de starka intressen, som här står mot varandra, på en del punkter kan vara föremål för delade meningar. Enligt lagrådets åsikt har bl. a. vissa regler givits generell giltighet utan att tillbörligt beaktats att i vissa hyresförhållanden hyresgästen ej alltid är den påtagligt svagare parten. Det faller även i ögonen, att i flera fall framlagts förslag till lösningar, som ej står i överensstämmelse med vad som eljest allmänt gäller, och förslaget bryter härigenom en i övrigt gällande, i och för sig önskvärd enhetlighet; till frågan huruvida sådana särregler verkligen är behövliga återkommer lagrådet. Vidare har ojämnheter uppstått genom att förslaget till särskilt utförlig reglering upptager vissa spörsmål, vilka just i dagens läge står i förgrunden för hyresmarknadens parter. I vissa avseenden har också förslaget på bekostnad av en enhetlig grundsyn fått karaktären av en kompromiss mellan dessa parter. Vad nu sagts måste betraktas som en brist i ett större civilrättsligt lagverk, som syftar till att bli bestående för en längre tid.

Skyddet för hyresgästen är såsom nyss berörts i första hand konstruerat som en rätt för denne att även mot hyresvärdens vilja erhålla förlängning av hyresavtalet. En förlängning, med eller utan ändring av hyresvillkoren, i enlighet med förslagets regler betraktas, även om den kommer till stånd genom överenskommelse, som en fortsättning av det ursprung-

liga avtalet. Detta betraktelsesätt, som dock icke kunnat i alla situationer konsekvent upprätthållas, står icke helt i överensstämmelse med reglerna i det förslag till ny jordabalk som nyligen remitterats till lagrådet. För hyresgästen innebär konstruktionen uppenbara fördelar; i den mån det ursprungliga avtalet måste respekteras av ny ägare till fastigheten och andra rättighetshavare i denna, äger det även efter förlängningen och oaktat att därvid må ha vidtagits väsentliga ändringar giltighet mot dessa. Rättsosäkerhet uppstår emellertid i de fall, då tvekan råder huruvida en överenskommelse om förlängning med ändrade hyresvillkor faller inom lagens regler eller ej.

Frågan huru förfarandet i hyrestvister skall ordnas efter den nya lagstiftningens ikraftträdande har under utredningsarbetet tilldragit sig särskild uppmärksamhet. Detta är också en central punkt; frågans lösning är av största vikt för att lagstiftningen skall kunna uppbäras av ett allmänt förtroende och de svårigheter som måste möta vid övergången till en friare hyresmarknad skall kunna bemästras. Då frågans lösning återverkar på ett flertal av förslagets bestämmelser, vill lagrådet redan inledningsvis ge uttryck för sin grundsyn på frågan för att senare återkomma till enskildheterna i förslaget på denna punkt. I detta sammanhang må framhållas, att bedömningen av förslaget i denna del försvåras av att något utformat lagförslag angående hyresnämnderna icke föreligger.

Av grundläggande betydelse vid lösningen av spørgsmålet om förfarandet är, att det vid hyrestvister gäller att på grund av avtal och lag avgöra enskilda parters inbördes förhållanden. Det sagda har tillämpning även på de tvister som i nu förevarande sammanhang ställts i förgrunden eller tvister om rätt till förlängning av hyresavtal och om hyressättning. Också här är fråga om realiserande av enskildas rättsanspråk. I mål om förlängning gäller det hyresgästens rätt att, då de i lagen givna förutsättningarna är för handen, få en förlängning av hyresförhållandet till stånd och, från andra sidan sett, hyresvärdens rätt att, då sådana ej är tillfinnandes, bringa förhållandet att upphöra. Och i mål om hyressättning, liksom i fråga om andra hyresvillkor, gäller tvisten vardera partens rätt att få hyran fastställd i enlighet med de i lagen givna reglerna — låt vara att dessa ej kunnat utformas distinkt — och ej att mer eller mindre skönsmissigt fastställa hyran efter vad i dagsläget kan anses lämpligt från samhällsekonomisk synpunkt.

Av det sagda följer, att hyrestvister, liksom andra tvister mellan enskilda, bör avgöras i domstolsmässig ordning med den garanti för rättssäkerhet som detta innebär. Härför talar även det förhållandet, att det också för avgörande av hyrestvister ofta gäller att upptaga muntlig bevisning och att bedöma denna — departementschefen har särskilt framhållit detta med tanke på hyressättningsmålen och besittningsskyddstvisterna enligt den nya lagen — och att detta lämpligen kan anförtros endast åt domstol. I

detta hänseende föreligger en viss skillnad i förhållande till motsvarande avgöranden enligt hyresregleringslagstiftningen. Vad nu sagts utesluter självfallet icke, att hyrestvister göres till föremål för medling under mer obundna former; detta synes tvärtom mycket lämpligt.

Nu angivna utgångspunkter talar för att avgörandet av hyrestvister anförtros antingen åt de allmänna domstolarna eller åt särskilda för ändamålet tillskapade specialdomstolar. Att uppdelning av hyrestvisterna på så sätt i vissa slag går till allmän domstol och andra till specialdomstol bör däremot om möjligt undvikas; såsom departementschefen understryker föreligger nämligen ofta ett nära samband mellan tvistefrågor av olika slag, och ett särskiljande skulle medföra betydande processuella svårigheter. Vid valet mellan de olika domstolsformerna ligger det självfallet närmast till hands att stanna för de allmänna domstolarna, vilka redan nu avgör vanliga hyrestvister och tvister enligt besittningsskyddslagen. Av stort värde är nämligen att, på sätt framhållits under remissgranskningen och betonats av departementschefen, man i största möjliga utsträckning har ett sammanhållet allmänt domstolsväsende; detta är sedan länge en grundläggande princip i svensk rätt. Hyresmålen, även hyressättningstvister, kan ej heller, såsom också framhållits av flera remissinstanser, anses vara av den speciella art att en särskild domstolsform behöver anordnas för dem. Den särskilda sakkunskap som behöver tillföras domstolen kan, liksom i andra mål, ske genom sakkunnigutlåtanden och hörande av sakkunniga vittnen och parterna kan på så sätt beredas möjlighet till kontroll av uppgifterna. En partsrepresentation i själva domstolen är däremot såsom departementschefen framhåller förenad med betydande nackdelar. Organisationerna på hyresmarknaden, med den stora erfarenhet och sakkunskap som där finnes samlad, kan däremot göra en stor insats inom medlingsverksamheten. Att denna sakkunskap därvid effektivt utnyttjas torde vara en viktig förutsättning för lagstiftningens ändamålsenliga genomförande.

Departementschefen har, under återopande av i stort sett liknande synpunkter som dem lagrådet nu anlagt, avvisat de hyreslagstiftningssakkunnigas förslag om inrättande av särskilda hyresdomstolar. Emellertid har icke som en naturlig följd av detta ställningstagande föreslagits, att de allmänna domstolarna skall handlägga och avgöra hyrestvister i vanlig processuell ordning. Enligt förslaget skall nämligen de nya hyresnämnderna — bestående av en lagfaren domare och två partsrepresentanter — få till uppgift att, jämte medlande verksamhet, i första hand avgöra hyrestvister rörande bl. a. rätt till förlängning och hyressättning. Huru förslaget i denna del från processuell synpunkt skall förstås är såsom lagrådet senare vill närmare utveckla visserligen dunkelt; tvekan kan råda huruvida hyresnämndens avgörande är att fatta som en dom, som kan överklagas till den allmänna underrätten i residensstaden, eller som ett för-

likningsförslag vilket, där det lämnas oklandrat, blir bindande för parterna. Förslagets utformning kan emellertid ej undanskymma det faktum, att den på hyresnämnden lagda uppgiften innebär att med bindande verkan för parterna avgöra rättsförhållandet mellan dem, låt vara att tvistefrågan kan dragas under bedömning i annan instans.

Lagrådet vill icke bestrida, att åtskilliga fördelar kan vara förenade med den föreslagna anordningen. Genom denna skulle vinnas ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av tvister av mången gång mindre invecklad natur och domstolarnas arbetsbörda skulle därmed lättas. Emot detta talar emellertid de av lagrådet tidigare anförda skälen av principiell och praktisk natur mot anordnande av ett speciellt förfarande för avgörande av hyrestvister, låt vara att dessa skäl ej är så framträdande som i fråga om de av de sakkunniga föreslagna hyresdomstolarna, vilka skulle direkt inlemmas i den allmänna domstolsorganisationen. Särskilt må framhållas, att splittringen av hyrestvisterna på skilda processuella förfaranden skulle medföra åtskilliga svårigheter; lagrådet får i det följande anledning att dröja vid vissa sådana. En annan nackdel är, att underlaget för nämndens avgörande ej kan göras tillgängligt för domstolen i residensstaden utan att denna inhämtar nämndens yttrande; någon upptagning av muntlig bevisning i egentlig mening lär nämligen icke lämpligen kunna äga rum inför nämnden, vars avgörande i stor utsträckning måste grundas på partsrepresentanternas allmänna sakkunskap. Att låta hyresnämnden vid sidan av den medlande verksamheten även träffa det rättsliga avgörandet kan vidare vara förenat med vissa vanskligheter. Ytterligare kan nämnas, att som en följd av förslaget också sådana hyrestvister som ej skall i första hand avgöras av hyresnämnd måste upptagas av underrätten i residensstaden.

På nu anförda skäl vore det enligt lagrådets åsikt att föredraga att låta samtliga hyrestvister behandlas och avgöras av de allmänna domstolarna enligt gällande processuella regler. En förutsättning för att detta skall kunna genomföras är emellertid, att hyresnämndernas medlingsverksamhet blir så effektiv att tillströmningen av mål till domstolarna ej blir alltför stor; huru denna fråga bedömes måste påverka ställningstagandet till förfarandets anordnande. Såvitt lagrådet kan förstå finnes, främst med hänsyn till organisationernas medverkan, goda utsikter till en sådan effekt av medlingsverksamheten. Håller denna bedömning, torde domstolarnas arbetsbelastning ej bli större än att den kan bemästras genom lämpliga förstärkningsåtgärder i övergångsskedet. Behovet av snabbhet torde kunna tillgodoses genom att i administrativ ordning utfärdas föreskrifter om att brådskande hyrestvister skall behandlas i förtur. En omarbetning av lagförslaget i enlighet med det anförda torde ej vara omfattande utan i huvudsak inskränka sig till att de särskilda reglerna om förfarandet i hyresmål utgår.

Utfaller bedömningen av möjligheterna att i den nu angivna ordningen bemästra de svårigheter som kan uppstå efter den nya lagstiftningens ikraftträdande negativt och kommer man alltså till att det måste antagas att ett mycket stort antal mål skulle komma till de allmänna domstolarna, får det anses motiverat att för en övergångstid skapa vissa särskilda anordningar, varigenom tvisterna i första hand kan avgöras efter ett enkelt förfarande. För att den åsyftade enkelheten skall nås får man avstå från möjligheten att upptaga muntlig bevisning och åtskilligt annat som avser att tillgodose rättssäkerheten men som därför också verkar tyngande. Man kan hoppas, att för flertalet fall denna summariska prövning skall visa sig tillräcklig; parterna skulle som regel nöja sig med detta avgörande. Till domstolarna skulle då fullföljas väsentligen endast tvister, som är av mera svårbedömd beskaffenhet eller av större vikt. Att förlägga avgörandet till nämnder med primär uppgift att medla får, trots de olägenheter som enligt vad förut anförts är förenade därmed, i ett sådant läge anses godtagbart. Då förefintligheten av en stor mängd tvister om förlängning och hyressättning måste antagas väsentligen bli en övergångsföreteelse, bör dock nämnderna endast under övergångsskedet äga prövningsrätt och reglerna om prövningsrätt alltså utformas som ett provisorium. På lagrådet kan ej ankomma att framlägga förslag till de lagregler som skulle erfordras för en lösning efter vad som nu antytts, och lagrådet har vid sin genomgång av förslaget särskilda bestämmelser granskat desamma med utgångspunkt från de allmänna bedömanden, på vilka det remitterade förslaget vilar.

Såsom framgår av vad nu anförts och vad lagrådet sedermera kommer att andraga rörande de särskilda bestämmelserna i förslaget har lagrådet åtskilliga erinringar mot detsamma. Detta förhållande bör emellertid icke undanskymma att förslaget i stort sett innebär en godtagbar lösning av den angelägna frågan om en övergång till en friare hyresmarknad. Viss överarbetning torde dock böra ske innan förslaget upphöjes till lag. En översyn av vissa lagregler är även önskvärd före lagstiftningens infogande i jordabalken.

Lagen angående ändrad lydelse av 3 kap. nyttjanderättslagen

1 §.

Paragrafen inledes med en karakteristik av avtal, som kapitlet avser. För sådant avtal införes beteckningen hyresavtal och det sägs bl. a., att därigenom upplåtes lägenhet, som omfattar hus eller del av hus. I fortsättningen av paragrafen användes emellertid samma beteckning för avtal, som innefattar upplåtelse också av jord. För undvikande av denna oegentlighet förordas, att ordet hyresavtal får utgå såsom särskild beteckning. Att så sker hindrar icke att avtalet i kapitlets fortsättning omtalas med det allmänt vedertagna uttrycket hyresavtal.

Såsom nyss nämnts använder förslaget uttrycket »lägenhet som omfattar hus eller del av hus» för att beteckna objektet för upplåtelsen. Det förutsättes att innebörden av ordet lägenhet är känd. Ordet torde dock här vara använt i en särskild betydelse som — även om hänsyn toges till den angivna närmare bestämningen — saknar motsvarighet i vanligt språkbruk; det omfattar t. ex. möblerade rum, som hyrs i andra hand, och sådana utrymmen som garageplatser o. d. Det torde vara avsett, att ordet i förslaget skall ha samma innebörd som i 3 kap. 1 § i dess nu gällande lydelse. Där har ordet fått sin närmare bestämning genom hänvisning till beskrivningen av avtalet. Lagrådet föreslår, att så sker även i förslaget genom att orden »lägenhet som omfattar» i första punkten får utgå och att i andra punkten, som vid bifall till vad lagrådet strax här nedan förordar kommer att hänföra sig till objektet för upplåtelsen, ordet lägenhet införes såsom benämning på detta.

I fråga om dispositionen av innehållet i paragrafen framhålles följande. Bestämmelsen att kapitlet gäller även upplåtelse av lägenhet genom tjänsteavtal är att anse som ett förtydligande av första punkten i första stycket, utmärkande att vederlaget för upplåtelse kan utgå i form av arbete. Bestämmelsen bör därför ha sin plats redan i andra punkten. Såsom en tredje punkt bör upptagas stadgandet om kapitlets tillämplighet i vissa fall på upplåtelse av jord; detta stadgande innefattar en utvidgning av det nyss angivna tillämpningsområdet för kapitlet. Bestämmelsen om vad som avses med bostadslägenhet har allmän giltighet inom det förevarande avtalsområdet och bör därför lämpligen ges för sig i ett andra stycke.

Som tidigare framhållits är civillag i regel utformad med utgångspunkt från att vad som avtalats alltid skall gälla, om annat icke uttryckligen stadgas, medan förslaget är baserat på motsatt uppfattning. I 68 § stadgas nämligen, att förbehåll som strider mot detta kapitel — varmed uppenbarligen avses även i annat kapitel upptagen bestämmelse till vilken hänvisas — är utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger träda i hyresgästens ställe, om annat ej föreskrivits. Denna förslagets ståndpunkt får anses godtagbar med hänsyn till mångfalden av tvingande bestämmelser. Emellertid skall enligt förslaget vissa i 3 kap. nyttjanderättslagen upptagna bestämmelser, vilka icke är av tvingande natur, med mer eller mindre oförändrad lydelse överflyttas till nya lagen och i denna — eftersom intet sägs om undantag från stadgandet i 68 § — bli tvingande på sätt där anges. Denna omkastning medför i vissa fall att bestämmelser, som i mera begränsad omfattning antingen ålägger hyresgästen skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten eller inskränker hans rådighet över denna, blir tvingande på det sättet att begränsningen icke kan avtalsvis skärpas. Det förtjänar påpekas, att sådan ändring av en bestämmelses innebörd enligt förslaget ibland sker utan att skäl därför anges eller förhållandet ens omnämns i motiven. Som exempel kan anföras bestämmelsen i 25 § andra stycket i förslaget, mot-

svarande 3 kap. 25 § andra stycket nyttjanderättslagen, om förbud för hyresgästen att i lägenheten införa gods, som såvitt känt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, samt bestämmelsen i 41 § i förslaget, motsvarande 23 § andra stycket nyssnämnda kapitel, om förbud för hyresgästen att inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden. Lagrådet vill vidare framhålla, att det ifrågasvarande stadgandet i 68 § bör ha sin plats i lagens början, så att det genast blir klart hur de följande bestämmelserna ur förevarande synpunkt är att förstå. Till undvikande av ingrepp i paragrafföljden kan stadgandet lämpligen infogas i 1 § och placeras i ett tredje stycke. Bifalles detta, kan rubriken före paragrafen få lydelsen Inledande bestämmelser och paragrafen, efter några mindre jämkningar av redaktionell art, givas följande lydelse:

1 §. Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplätas till nyttjande mot vederlag. Vad nu sagts gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal. Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger kapitlet tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som äger träda i hans ställe, om ej annat anges.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid finns bestämmelser i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

2 §.

Stadgandet i sista punkten av paragrafen har fått en sådan utformning, att innebörden blivit dunkel. Att det är fråga om anteckning av personförändring å hyresgästsidan kommer till klarare uttryck, därest bestämmelsen formuleras så, att om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe, skall likaledes på begäran göras anteckning därom.

3 och 4 §§.

I 3 § har för där avsedda fall till en början givits uttömmande regler om uppsägning, vilka sammanställda med det av lagrådet vid 1 § berörda stadgandet i förslagets 68 § första stycket leder till att överenskommelse med avvikande innehåll ej skulle äga verkan mot hyresgästen. I betydande omfattning borttages emellertid sådan effekt genom stadgandet i sista stycket att avtal beträffande uppsägning i vissa hänseenden skall gälla. Första stycket i 4 § kan på visst sätt sägas ha en liknande uppbyggnad som 3 §. I första punkten sägs nämligen intet annat än att vad som avtalats skall gälla. Andra stycket i 4 § bygger däremot på en motsatt princip. Här sägs intet om det fall att avtalet innehåller bestämmelser om uppsägning. Det förutsät-

tes — såsom allmänt sker i civillagstiftning — att vad som avtalats skall gälla. Däremot ges regler dels för det fall att intet avtalats och dels för visst fall, då avtalsfriheten beskäres.

Genom att sålunda skilda metoder använts vid utformningen av ifrågasvarande, nära sammanhängande regler har de blivit mindre lättillgängliga och ägnade att föranleda missförstånd. Läsaren måste sålunda fråga sig huruvida överenskommelser rörande uppsägning i fall som avses i 4 § andra stycket skall äga verkan mot hyresgästen. En enhetlig metod bör begagnas. Utgångspunkten bör därvid, såsom i 4 § andra stycket, vara att överenskommelser i ämne varom lagen saknar regler gäller utan att detta uttryckligen utsäges i lagen. Bestämmelserna bör begränsas att avse dels de fall då intet överenskommit och avtalet alltså måste utfyllas och dels de fall då trots vad som överenskommit en för hyresgästen mera gynnsam ordning skall gälla. Enhetlighet uppnås, om 3 § och 4 § första stycket omarbetas i enlighet härmed. I det följande anges hur paragraferna efter en sådan omarbetning kan lyda.

Vad härefter angår den närmare utformningen av 3 § må framhållas, att i paragrafen talas om hyrestid, avtalad hyrestid och tid under vilken hyresförhållandet varar. Departementschefens uttalanden lämnar ej klart besked om innebörden i de olika uttrycken. Med den tid hyresförhållandet varar är tydligen att förstå hela den tid hyresgästen disponerat lägenheten, vare sig fråga är om endast den ursprungliga upplåtelse tiden eller sådan tid och tid, under vilken avtalet förlängts, eller ock en sammanhängande tid, bestående av tidsperioder för upplåtelser, som i princip är självständiga i förhållande till varandra. Såväl ordet hyrestid som uttrycket avtalad hyrestid torde åsyfta den löpande hyresperioden. Det senare uttrycket synes därför böra utgå. Tvekan kan råda om vad som åsyftas skola gälla, när ett avtal förlängts och förlängningsperioden avser annan tidrymd än den som den tidigare perioden gällde. Även i detta fall torde den löpande perioden, dvs. förlängningsperioden, böra anses såsom hyrestid.

Uttrycket avtalad hyrestid återfinnes även i andra paragrafer och även i dessa torde uttrycket böra utbytas mot ordet hyrestid.

I enlighet med vad som numera vanligen sker torde i stället för uttrycket fjorton dagar böra användas beteckningen två veckor.

I 4 § första stycket torde förutsättningarna för tyst förlängning böra anges vara, att hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmanat honom att flytta.

Inledningen av andra stycket synes böra omformuleras på sådant sätt att läsaren förstår att stycket gäller samtliga fall, då hyrestiden ej är bestämd, och ej blott den grupp av dessa för vilka uppsägningstid ej avtalats. Första punkten avser väl blott denna senare grupp, men andra punkten gäller avtal hörande till den andra gruppen, alltså avtal på obestämd tid med uppsägningssklausul. Sistnämnda punkt, som i förslaget bl. a. genom ordet »dock»

utformats som ett undantag från regeln i första punkten, bör erhålla en lydelse, varigenom blir klart att bestämmelsen i andra punkten är sidordnad med den i första punkten.

Med beaktande av vad nu anförts och efter vissa ytterligare jämkningar av redaktionell natur kan förevarande paragrafer ges följande lydelse:

3 §. Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längre en vecka, senast en dag i förväg,
2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,
3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,
4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,
5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,
6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,
7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det förlängt på ett år, om hyrestiden överstiger nio månader, och eljest på tid som motsvarar hyrestiden.

4 §. Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta, förlängt på obestämd tid.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

5 §.

Enligt remissprotokollet föreslår departementschefen, att hyresvärd eller hyresgäst, när den maximala hyrestiden gått ut, får säga upp avtalet att upphöra på den fardag, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Uppenbarligen är emellertid ej avsikten att hinder skall möta mot att uppsägningen sker redan före maximitidens utgång. En annan sak är, att genom uppsägning dessförinnan hyresförhållandet ej kan bringas till upphörande förrän på närmaste fardag därefter. I detta hänseende avsluter förslaget till gällande rätt.

Innebörden av regeln i tredje stycket första punkten skulle komma till tydligare uttryck, om den inleddes med orden: Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, äger vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid etc. Vidtages denna omformulering, bör i nästa punkt ordet »dock» inskjutas efter »hyresvärden».

6 §.

Om vad lagrådet tidigare föreslagit beträffande 3 § vinner bifall, skall hänvisningen till 3 § avse dess andra stycke.

7 §.

Den nu gällande regeln, att om fardag infaller på söndag eller annan allmän helgdag, tillträde eller avträde skall ske först påföljande söckendag, har genom bestämmelsen i paragrafens första stycke utsträckts till att gälla alla situationer, då hyrestiden går ut på en söndag eller annan allmän helgdag. Denna utvidgning av tillämpningsområdet är väl motiverad för de flesta fall, men bestämmelsen passar uppenbarligen icke, då fråga är om sedvanlig uthyrning av hotellrum och liknande hyresförhållanden. Detsamma gäller stadgandena i andra stycket av paragrafen.

Eftersom de föreslagna bestämmelserna på sätt berörts vid 1 § är tvingande, fordras ett särskilt stadgande för att undantaga de här avsedda fallen. Samma resultat torde emellertid i stort sett kunna nås genom att bestämmelserna göres dispositiva. Med hänsyn till svårigheten att draga upp gränsen för de fall, som icke bör omfattas av bestämmelserna, synes den senare utvägen vara att föredraga. Lagrådet föreslår därför, att till förevarande paragraf fogas ett tredje stycke av innehåll, att bestämmelserna i första och andra styckena ej skall gälla, om annat avtalats.

9 och 15 §§.

I 9 § första stycket och 15 § gällande hyreslag finns bestämmelser om lägenhetens skick på tillträdesdagen samt under hyrestiden. Bestämmelserna har icke upptagits bland dem, som enligt 19 § är tvingande, och frågor rörande lägenhetens skick kan följaktligen — med den begränsning, som följer av andra stadganden — regleras genom avtal.

I det remitterade förslaget har de angivna bestämmelserna med ett enligt ordalagen oförändrat innehåll intagits i 9 § och 15 § första stycket. Då förslaget emellertid är uppbyggt efter den principen, att lagens bestämmelser skall vara tvingande för hyresvärden, om ej annat stadgas, och sådant stadgande saknas, blir följderna, att den avtalsfrihet som sålunda föreligger enligt gällande rätt, kommer att upphöra. Att detta icke varit avsikten framgår bl. a. av bestämmelsen i 11 § tredje stycket, vars tillämpning förutsätter, att överenskommelse skall kunna träffas om lägenhetens skick. I 9 § och 15 § första stycket bör därför intagas det förbehållet, att bestämmelserna gäller endast om ej annat avtalats.

De nu gällande bestämmelserna anses i allmänhet icke medföra längre gående skyldighet för hyresvärderna att under hyrestiden reparera lägenheten än att denna icke får genom försummat underhåll försämrans så, att den icke längre befinner sig i den klass som förutsattes vid avtalets ingående. Under remissbehandlingen av förslaget framfördes önskemål om sådan utformning av bestämmelserna om hyresvärdens underhållsplikt, att hyresgästens anspråk på reparationer i lägenheten skulle tillgodoses bättre än för närvarande. Även om de föreslagna normerna för hyressättningen kan antagas för framtiden medföra en förbättring av fastighetsunderhållet, har departementschefen funnit sig böra tillmötesgå önskemålet. I enlighet härmed har i andra stycket av 15 § intagits ett stadgande av innebörd, att hyresvärd i fråga om lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, är skyldig att i bostadsdelen med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Eftersätter hyresvärderna denna skyldighet, har hyresgästen enligt 16 § samma rätt till i första hand självhjälp och nedsättning i hyran som tillkommer honom, när hinder eller men uppstår i nyttjanderätten. Bestämmelsen i 15 § andra stycket är av tvingande natur, medan påföljden enligt 16 § kan i viss utsträckning modifieras genom avtal.

Den föreslagna regeln har sitt berättigande närmast i en situation, då bostadsbrist föreligger. Råder däremot jämvikt på bostadsmarknaden eller finns ett överskott på bostäder, kan dess värde sättas i fråga. Bortsett härifrån synes det vara i hög grad diskutabelt, huruvida stadgandet bör få en så generell giltighet som förslaget avser. Vål kan det ha sitt berättigande vid uthyrning av bostadslägenheter i vanliga hyreshus, men man frågar sig av vad anledning det skall vara otillåtet att hyra ut en villa eller liknande med skyldighet för hyresgästen att själv svara för underhållet. Logiskt sett framträder det också som egendomligt, att parterna skall kunna träffa överenskommelse i fråga om omfattningen av och ansvaret för de större reparationer, på vilka paragrafens första stycke är tillämpligt, medan de mindre underhållsarbeten, som avses i andra stycket, skall vara undantagna från deras disposition.

I övrigt medför stadgandet uppenbarligen besvärliga gränsdragningar i skilda hänseenden. Vad som menas med sedvanliga reparationer är sålunda — fastän viss ledning erhålles genom att det angives, att tapetsering och målning hör dit — icke helt klart. Likaså torde svårigheter uppkomma, då det gäller att draga gränsen mellan sådana i och för sig tillåtna hyresavtal, enligt vilka vederlaget skall helt eller delvis erläggas i form av underhållsarbete på fastigheten, och avtal, som lägger lägenhetsunderhållet på hyresgästen och alltså enligt den föreslagna regeln är otillåtna. Risk torde föreligga för att i sådana fall avtalets formella utformning och icke dess materiella innebörd lätt kan komma att fälla avgörandet.

Enligt lagrådets mening talar sålunda åtskilligt för att jämkningar och förtydliganden är påkallade i fråga om berörda bestämmelse. Som bestämmelsen tillkommit under departementsbehandlingen, har remissinstanserna icke haft tillfälle att taga ställning till den och belysa dess verkningar. Ej heller har under departementsbehandlingen, såvitt remissen utvisar, uppmärksamhet ägnats åt de komplikationer, vilka bestämmelsen enligt vad lagrådet antytt kan väntas medföra. På den utredning som föreligger anser lagrådet sig icke kunna framlägga något utformat förslag till reglering av spørgmålet utan får inskränka sig till att hänvisa till de synpunkter, som förut redovisats.

En tvingande bestämmelse i 15 § andra stycket bör föranleda, att det förut föreslagna förbehållet för giltigheten av bestämmelsen i paragrafens första stycke skall gälla icke blott då ej annat avtalats utan även då icke annat följer av andra stycket.

20 §.

Paragrafens andra stycke innehåller väsentligen regler om ett på visst sätt begränsat undantag från den enligt första stycket medgivna avtalsfriheten. För att detta samband mellan de båda styckena skall framträda tydligare och undantagsreglerna förenklas bör andra stycket jämkas i redaktionellt hänseende och sammanföras med första stycket. Andra punkten i andra stycket bör utgå; den innehåller blott en erinran om förslaget i 68 § första stycket uttalade ståndpunkt att avtal, som till hyresgästens fördel avviker från en eljest tvingande lagregel, är gällande. Vidare kan anmärkas, att med den terminologi som valts orden »under hyrestiden» i andra stycket, mot vad som åsyftats, kommer att avse varje hyresperiod. Orden kan såsom obehövliga utgå. Lagrådet föreslår, att första och andra styckena får bilda ett nytt första stycke av följande lydelse:

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista söckendagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista söckendagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum, får dock den hyra, som belöper på annan kalendermånad än den första, betalas senast sista söckendagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Bifall till detta förslag föranleder jämkning av 44 §.

21 §.

Rätten för hyresgäst att vid tvist nedsätta belopp hos överexekutor utsträcker genom förslaget att gälla även fall när hyra, som skall utgå i pengar, icke är till beloppet bestämd i avtalet, utan detta endast ger anvisning om hur hyran skall beräknas. Tanken torde vara att utsträckningen skall gälla

endast när tvisten hänför sig till förutsättningarna för beräkningen eller sättet för denna. För att denna begränsning av tillämpningsområdet liksom förhållandet att nedsättningsrätten gäller endast tvistigt belopp skall komma till klarare uttryck kan andra punkten i första stycket ges den lydelsen att vad nu — dvs. i första punkten — sagts skall äga motsvarande tillämpning, när tvist råder om storleken av hyra som skall utgå i pengar utan att vara till beloppet bestämd i avtalet.

Om tredje stycket inleds med uttrycket »Har hyresgästen sålunda nedsatt belopp hos överexekutor», blir otvetydigt, att — såsom uppenbarligen avses — regeln om inskränkningen i hyresvärdens rätt att få hyresrätten förklarad förverkad gäller endast vid nedsättning i enlighet med bestämmelserna tidigare i denna paragraf.

22 §.

Enligt 22 § nuvarande hyreslag gäller, att om hyresvärden inom stadgad tid anhängiggjort talan mot hyresgästen om utfående av nedsatt belopp, detta ej får lyftas, förrän hyresvärdens talan genom dom, som vunnit laga kraft, eller förlikning eller annorledes bragts till slut. I den häremot svarande bestämmelsen i det remitterade förslaget har — utan att därmed torde avses någon ändring i sak — tidpunkten, före vilken nedsatt belopp ej får lyftas, angivits på det sättet att hyresvärdens talan blivit avgjord. Detta uttryck ger ej klart vid handen, att beloppet ej får lyftas, förrän rättens avgörande vunnit laga kraft. För att undanröja denna tveksamhet föreslår lagrådet, att ordet slutligen inskjutes före ordet avgjord eller också att stadgandet gives lydelsen, att nedsatt belopp ej får lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit avgjord genom dom eller beslut, som vunnit laga kraft.

24 §.

Ordalagen i första stycket torde böra jämkas så att — liksom fallet är i gällande lag och de båda utredningsförslagen — det klart framgår, att regeln i sista punkten har avseende endast på brandskada, som vållats av hyresgästens husfolk och andra för vilka han svarar.

Innebörden av regeln i femte stycket torde komma till bättre uttryck genom lydelsen, att därest i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis nyttjas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträcker utöver vad som föreskrives i första—fjärde styckena, det är gällande.

26 §.

Såsom lagrådet utvecklade vid 3 och 4 §§ synes med ordet hyrestid åsyftas varje hyresperiod för sig. Förbudet i förevarande paragrafs andra stycke för hyresvärden att under sista månaden av »hyrestiden» utföra förbättringsarbeten av mindre brådskande natur torde avses skola gälla endast

sista månaden av den sammanlagda tid hyresförhållandet varar. Ordet »hyrestiden» torde därför böra utbytas mot uttrycket »hyresförhållandets bestånd».

30 §.

Avsikten torde vara, att bestämmelserna i 2 kap. 32 § skall äga motsvarande tillämpning vid hyra endast om de omständigheter varom fråga är inträffar före tillträdet. För att detta skall komma till klart uttryck föreslår lagrådet, att inledningsorden i förevarande paragraf får lyda »Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet» samt att i fortsättningen sammanbindningsordet »att» får utgå på tre ställen.

32 §.

Mot departementschefens uppfattning att överträdelse av överlåtelseförbudet föreligger redan i och med överlåtelsen är intet att erinra. Överlåtelseförbudet bör leda till att avtal om överlåtelser regelmässigt sker under villkor om hyresvärdens godkännande. Ett sådant avtal innebär självfallet ej någon otillåten överlåtelse. Ett förfarande att först överlåta villkorslöst i förhoppning att hyresvärden skall godtaga överlåtelsen eller åtminstone ej begära rättelse men med tanke att i motsatt fall rygga överlåtelseavtalet kan väntas bli begagnat endast i undantagsfall. Om överlåtelse utan samtycke eller tillstånd skett och hyresvärden, trots att samtycke begärts, underlåter att reagera, blir i första hand att bedöma huruvida hans passivitet kan tolkas som ett godkännande. Är så ej fallet, föreligger väl rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet, men något hyresförhållande mellan hyresvärden och den till vilken hyresrätten överlåtits uppkommer ej. Vårdens underlåtenhet att begära rättelse kan med andra ord ej medföra, att den som efter överlåtelse sitter i lägenheten blir hyresgäst. Överlåtare — och endast denne — är fortfarande hyresgäst. Vad nu sagts gäller dock som förut nämnts endast under förutsättning att ej underlåtenheten att begära rättelse är att tolka som ett samtycke.

34—36 §§.

När de i förevarande paragrafer angivna situationerna föreligger, är det ej blott en rätt utan även en skyldighet för hyresnämnden att lämna det tillstånd varom det är fråga. Detta bör framgå av lagtexten.

Överlåtelserätten enligt 34 § andra stycket torde även när fråga är om överlåtelse till dödsbodelägare böra föreligga endast om denne varaktigt sammanbodde med den döde. För att ordalagen klart skall utvisa detta kan ordet »sådan» lämpligen inskjutas före uttrycket dödsbodelägare.

Enligt 35 § äger hyresgäst under viss förutsättning överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet. Ordet byte torde enligt allmänt språkbruk inne-

fatta ett förfarande, varigenom en person överlåter något till en annan och av denne erhåller vederlag, som till väsentlig del utgöres av annat än pengar. I förevarande paragraf torde ordet byte emellertid avse icke blott det fall att hyresgästen överlåter hyresrätten till en lägenhet till en annan person och av denne erhåller hyres- eller bostadsrätt till en annan lägenhet utan även den situationen att hyresgästen överlåter sin hyresrätt till en lägenhet till en person medan han av en tredje person erhåller hyres- eller bostadsrätt till en annan lägenhet. Hinder synes ej möta att i förevarande sammanhang använda ordet byte på detta något oegentliga sätt, åtminstone ej i de fall då de sammankopplade transaktionerna innefattar, att vad envar avstår och erhåller utgöres av hyres- eller bostadsrätt. Omfattar förfarandet många led, kan lätt nog inträffa, att i något av leden ingår ett villaköp eller att vederlaget i något led utgöres icke av hyres- eller bostadsrätt utan av kontanter eller att kedjan ej är sluten, dvs. på den ena ytterkanten står någon som utan vederlag avstår från hyresrätt medan på den andra kanten står någon som utan vederlag erhåller hyresrätt. Även om i förfarandet i dess helhet ingår led, som ej kan betecknas som byte, torde byte i lagens mening böra anses föreligga i fråga om den som avstår från hyres- eller bostadsrätt och samtidigt erhåller en motsvarande rätt. Hur saken ordnas i led, i vilka vederbörande ej ingår som kontrahent, torde alltså böra vara ovidkommande.

En överlåtelse av hyresrätt kan ske antingen genom byte eller som en fristående åtgärd. Samtycker hyresvärden till överlåtelsen, kan anledning saknas att närmare klarlägga huruvida fråga är om ett byte eller en fristående överlåtelse. Med hänsyn till första stycket sista punkten i förevarande paragraf är emellertid denna fråga av betydelse i fortsättningen; är fråga om en fristående överlåtelse, äger den nye hyresgästen vida större möjligheter att omedelbart utnyttja lägenheten som bytesobjekt än om han åtkommit den genom byte. Avgörande för hur han erhållit lägenheten torde böra vara vad som faktiskt förekommit. Har det varit ett bytesförfarande, bör hyresgästen anses ha åtkommit lägenheten genom byte, även om hyresvärden utan att närmare undersöka arten av överlåtelsen samtyckt till densamma. Byte kan alltså föreligga, även om det ej varit fråga om tvångsförfarande grundat på myndighets tillstånd.

Förslaget upptager såsom en förutsättning för att byte skall få äga rum, att hyresgästen genom bytet erhåller annan bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet. Under bostadsrätt kan upplåtas såväl lägenhet, avsedd till bostad, som annan lägenhet. Av motiven framgår emellertid, att bytesrätten icke skall gälla, när hyresgästens syfte är att erhålla en lägenhet av sistnämnda slag. Denna begränsning bör komma till uttryck även i lagtexten, förslagsvis genom att syftet med bytet anges vara, att hyresgästen skall erhålla bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet. Visserligen kommer därigenom bytesrätten enligt ordalagen att avse även så-

dan lägenhet, som endast till oväsentlig del användes såsom bostad och således icke är att hänföra till bostadslägenhet i förslagets mening, men eftersom en förutsättning för bytet skall vara att hyresgästen därigenom erhåller annan bostad, torde denna omformulering sakna praktisk betydelse.

38 §.

Reglerna i förevarande paragraf har avseende endast på överlåtelse, som är bindande i förhållande till hyresvärden. Såsom framhållits vid 32 § är efter en överlåtelse, vartill hyresvärden varken uttryckligen eller på annat sätt lämnat sitt samtycke och vartill ej heller hyresnämnden givit sitt tillstånd, fortfarande den överlåtande hyresgästen ensam att anse som hyresgäst. Någon ändring sker ej häri, även om hyresvärden underlåter att begära rättelse. Också om så lång tid har gått från det att hyresvärden fick vetskap om överlåtelsen att hyresvärden ej längre kan få till stånd vräkning, gäller vad nu sagts. Överlåtaren svarar alltså fortfarande för hyran, och någon betalningsskyldighet i fråga om hyran i förhållande till hyresvärden har ej den till vilken överlåtelsen skett.

Vad angår stadgandets utformning torde förutsättningen för hyresgästens befrielse böra angivas vara att hyresgästen med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd överlåter hyresrätten. Befrielsen skall avse de skyldigheter hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, och för att detta skall tydligare framgå torde en jämkning böra göras. Eftersom en hyresgäst vid sin död automatiskt efterträdes av sitt dödsbo som hyresgäst, är det i andra punkten upptagna stadgandet om hyresgästs dödsbo obehövt. Stadgandet bör utgå.

40 §.

Vad lagrådet först anmärkt vid 34—36 §§ gäller även förevarande paragraf.

42 §.

I första stycket under 6 behandlas förverkande av hyresrätten dels på den grund att lägenheten vanvårdats och dels till följd av att hyresgästen åsidosatt skyldighet enligt 25 §. Gällande rätt uppställer i sistnämnda men däremot ej i förstnämnda fall såsom särskild förutsättning för förverkande, att trots tillsägelse rättelse icke skett. Så som det remitterade förslaget utformats har denna förutsättning — utan att så torde vara avsett — utsträckt till att gälla även vanvårdsfallet. Gällande ordning torde böra bibehållas. Detta synes enklast kunna uppnås därest — i likhet med vad som skett i 32 § gällande lag — ordet »om», i stället för att upptagas i första styckets inledande rad, upprepas för varje med siffra betecknat fall och, såvitt gäller grupperna under punkt 6, för vardera gruppen.

En omredigering i enlighet med vad sålunda förordats öppnar vidare möj-

lighet till sådan omformulering av stadgandet under 1 att det blir något lättillgängligare än enligt lydelsen i det remitterade förslaget. Stadgandet synes då kunna ges följande lydelse, därvid i anslutning till vad som anförts vid 3 och 4 §§ ordet hyrestiden bör utbytas mot uttrycket hyresförhållandet:

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två söckendagar efter förfallodagen och annat ej följer av 53 §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

44 §.

Såväl enligt gällande lag som enligt kommitté- och sakkunnigförslagen skall nedsättning hos överexekutor medföra avsedd verkan endast om den sker senast tolfte söckendagen från uppsägningen. Det remitterade förslaget däremot innehåller efter orden, att ingen tidsfrist gäller beträffande nedsättning. Avsikten lär dock vara att samma frist skall gälla för nedsättning som för betalning. Lagrådet förordar därför, att i uttrycket »om hyran betalas senast tolfte söckendagen från uppsägningen» ordet betalas flyttas och får sin plats efter ordet uppsägningen.

Den i paragrafen förekommande hänvisningen till 20 § tredje eller fjärde stycket bör, om lagrådets förslag vid 20 § vinner bifall, avse andra eller tredje stycket.

45 §.

Förslaget utgår från att den som hyr en lägenhet också förvärvar ett besittningsskydd i fråga om denna. Skyddet har beträffande bostadslägenhet utformats som en rätt till förlängning av hyresavtalet. Detta innebär såsom inledningsvis i korthet berörts, att något nytt hyresavtal icke skall anses ha kommit till stånd, då hyresförhållandet fortsätter efter avtalstidens utgång; till grund för hyresförhållandet ligger fortfarande det tidigare avtalet, vilket i princip fortsätter att gälla såväl avtalsrättsligt som sakrättsligt.

Denna uppbyggnad av besittningsskyddet står i god överensstämmelse med det betraktelsesätt som kan anläggas i fråga om det säkerligen vanligaste fallet av fortsatt hyresförhållande, nämligen då detta utan förändringar löper vidare efter avtalstidens utgång på grund av en i avtalet ingående förlängningsklausul. I sådant fall kan avtalet anses ha redan från början innefattat förlängningen. Enligt förslaget skall emellertid väsentliga förändringar kunna äga rum i hyresförhållandet utan att nytt avtal kommer till stånd. Har lägenhet hyrts av flera gemensamt, kan sålunda enligt 47 § hyresrätten vid förlängning tilläggas en av hyresgästerna. Det är t. o. m.

möjligt att hyresgästs make, oaktat han ej har del i den ursprungliga hyresrätten, blir berättigad att få hyresavtalet förlängt och att själv inträda som hyresgäst utan att nytt avtal anses komma till stånd. Även i övrigt är det möjligt att låta avtalet få nytt innehåll. Sålunda kan enligt 48 § hyresbeloppet väsentligt ändras; hyresgästen är vid förlängning skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar, såvida icke dennes krav är oskäligt. Vidare skall villkor som hyresvärden i andra hänseenden uppställer gälla, om de icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga. Efter förlängning kan hyresavtalet således gälla mellan andra parter än tidigare och materiellt ha väsentligt annat innehåll, men likväl skall det ursprungliga avtalet anses fortfarande vara i kraft.

Genom denna utformning skiljer sig förslaget från vad som för närvarande gäller. Vid tillämpning av besittningsskyddslagen anses nämligen ett nytt avtal komma till stånd vid varje förlängning av hyresförhållandet. Detta gäller således även för det fall, att ingen förändring i övrigt sker i det ursprungliga avtalet. En reglering av förevarande spörsmål på sätt det föreliggande förslaget anger innebär, att överenskommelser om ändring i hyresvillkoren kommer att bli gällande mot tredje man i den mån de håller sig inom de gränser för avtalsfriheten, som förslaget uppdrar. Hyresrätten bibehåller den plats i förmånsrättsordningen, som tillkom rätten enligt det ursprungliga avtalet. Med hänsyn framför allt till att optionsrätten vid hyresförhållanden kan sägas vila på social grund synes dock den föreslagna regleringen i och för sig kunna godtagas. Lagrådet vill emellertid understryka, att såsom departementschefen anmärkt anledning finns att återkomma till frågan om ändringsavtals rättsliga verkan i samband med att förslag lägges fram om att infoga de hyresrättsliga bestämmelserna i förslaget till ny jordabalk ävensom vid översynen av arrendelagstiftningen.

Som förut nämnts utgår det remitterade förslaget från att hyresgästen i och med hyresavtalet förvärvar ett besittningsskydd. I vissa fall göres emellertid undantag från denna regel, och omständigheter kan även förekomma som medför att ett förvärvat skydd går förlorat. Bestämmelser, som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet såvitt angår bostadslägenheter, meddelas i 45 och 46 §§. Bestämmelserna har uppdelats så, att i 45 § intagits sådana som generellt begränsar tillämpningsområdet för besittningsskyddet, medan i 46 § angivits de grunder, som leder till att besittningsskyddet i det enskilda fallet brytes. Skiljelinjen har därvid varit den, att inskränkning utformats som ett generellt undantag, när regeln innebär en klar och lättolkad gräns mellan besittningsskyddsområdet och det område, där fri uppsägningsrätt skall råda, samt läget dessutom är sådant att det ter sig befogat att hyresvärden kan få till stånd ett snabbt avgörande av besittningsskyddsfrågan. Kräver inskränkning däremot en avvägning i det enskilda fallet mellan parternas intressen, har den utformats som en besittningsskyddsbrytande grund.

Undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde göres i 45 § för dels hyresförhållande, som upphör innan det varat mer än nio månader i följd, dels lägenhet, som utgör del av upplåtarens bostad, och dels — under vissa förutsättningar — hyresförhållande, beträffande vilket upplåtaren förbehållit sig att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet. Bland undantagen har icke upptagits det fall, att hyresrätten är förverkad. Det ligger emellertid i sakens natur, att ett giltigt hyresavtal utgör en förutsättning för att förlängning över huvud taget skall kunna komma i fråga. En tyst sådan förutsättning kan därför antagas ligga bakom bestämmelserna i 45 §, och förverkande utgör således i själva verket ytterligare ett undantag från bestämmelsernas tillämpningsområde. Emellertid innehåller också 46 § ett undantag för det fall, att hyresrätten är förverkad. Skillnaden mellan förverkandefallet i 45 § och det fall, som avses i 46 §, bör ligga däri, att bestämmelsen i 46 § avser en situation, då hyresrätten väl är förverkad men hyresvärden icke under åberopande därav säger upp avtalet att upphöra utan nöjer sig med att åberopa förverkandet som hinder mot förlängning av avtalet. Om hyresvärden däremot på grund av förverkandet säger upp avtalet att upphöra, bör bestämmelserna om besittningsskydd icke vara tillämpliga på hyresförhållandet.

Denna innebörd av bestämmelserna i 45 och 46 §§ bör komma till direkt uttryck i lagtexten. I 45 § bör sålunda som ett nytt undantag upptagas det fall, att hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad. Med hänsyn till att jämlikt 47 § under vissa omständigheter hyresgästs make har rätt till förlängning av hyresavtal även när detta är förverkat, måste bestämmelsens giltighet dock begränsas till sådana fall, då ej annat följer av nämnda paragraf. I likhet med vad som gäller enligt 46 § bör med förverkande likställas förhållande som avses i 28 §.

Det i punkt 3 i 45 § angivna undantaget utgör i själva verket ett undantag från den allmänna regeln i förslagets 68 §, att förbehåll som strider mot hyreskapitlets bestämmelser är utan verkan mot hyresgästen, om annat ej föreskrivits. Det är således till sin natur ej att jämställa med de övriga undantagen och bör därför ej samordnas med dessa utan upptagas som en regel för sig, lämpligen i paragrafens andra stycke. Med anledning av det uppställda kravet på särskild form för viljeförklaringen vill lagrådet framhålla, att ett sådant formkrav är föga förenligt med den rådande tendensen att icke låta överenskommelsers giltighet vara beroende av att de träffats i viss form. Med hänsyn till att viljeförklaringen kan komma till stånd lång tid efter det att hyresavtalet ingåtts syns det vidare från språklig synpunkt vara oegentligt att beteckna den som ett förbehåll.

Biträdes vad lagrådet förordat i det föregående, bör förverkandefallet intagas i paragrafens första stycke under punkt 3, som därvid torde erhålla följande lydelse:

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad

eller att förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

Vidare bör paragrafens andra stycke förslagsvis utformas sålunda:

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, och har överenskommelsen när den träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd godkänts av hyresnämnden, är överenskommelsen gällande. Om make som ej har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

46 §.

I enlighet med vad som anförts under föregående paragraf skall förverkandefallen i punkt 1 avse endast sådana, då hyresvärden väl åberopar att hyresrätten är förverkad men likväl icke gör gällande förverkandepåföljd utan låter hyrestiden enligt det löpande avtalet gå till ända. Motsvarande gäller, då rätt till uppsägning föreligger enligt 28 §. Vad sålunda åsyftas kommer till klarare uttryck, om bestämmelsen i punkt 1 erhåller den lydelsen, att hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav.

Innebörden av det i punkt 7 använda uttrycket allmän verksamhet är ej fullt klar, och motiven ger icke närmare ledning för tolkning av uttrycket. Vad som åsyftas torde vara statlig och kommunal verksamhet, och stadgandet tar således sikte på sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång. För att undvika tolkningssvårigheter torde stadgandet böra omformuleras i enlighet härmed. Vidare ger ordalagen i fortsättningen av punkten ej tydligt vid handen, att villkoret att det skall vara nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare har avseende endast på anställning av annat slag än de särskilt uppräknade. Denna otydlighet kan avhjälpas genom att mellan orden »annan anställning» och »av sådan art» inskjutes »såframt den är».

Den särskilda förmån som tillerkännes hyresgästen i andra stycket av paragrafen gäller, om optionsbrytande grund föreligger enligt punkt 8 och hyresförhållandet varat mer än tre år. Bestämmelsens placering efter uppräknningen av de förhållanden som bryter optionsrätten kan ge anledning till den tolkningen, att hyresgästen under angivna omständigheter skulle ha rätt till förlängning av hyresavtalet, även om hinder föreligger på grund av stadgandena i de särskilda punkterna. Detta är uppenbarligen ej meningen; oaktat hyresförhållandet varat mer än tre år, skall sistnämnda stadganden kunna tillämpas på detta. Innebörden av bestämmelsen i andra stycket kommer att framgå tydligare, om den inarbetas i punkt 8.

Om hindret mot förlängning av hyresavtalet hänför sig till endast en del av lägenheten, bör såsom departementschefen framhållit hyresgästen äga

rätt att behålla återstoden av denna. Meningen torde vara, att sådan rätt över huvud taget föreligger för hyresgästen, så snart hyresvärdens intresse av att förfoga över lägenheten tillgodoses, om hyresgästen avträder blott en del av denna och lägenheten lämpligen kan delas upp. Vad sålunda åsyftats torde framgå bättre, om sista stycket av paragrafen erhåller den lydelsen att hyresgästen utan hinder av vad tidigare i paragrafen sagts äger, om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och hyresavtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, rätt till sådan förlängning.

47 §.

Förevarande stadgande bygger på uppfattningen att, om flera gemensamt förhyrt en lägenhet och i avtalet är innesluten en på lag eller bestämmelse i avtalet grundad rätt till förlängning, uppsägning från en av hyresgästerna medför, att någon förlängning ej kommer till stånd. Det kan ifrågasättas, huruvida detta är väl förenligt med betraktelsesättet att, när ett avtal förlänges på grund av klausul i avtalet eller på grund av lag, det är samma avtal som består. Rätten att erhålla förlängning är ju då en rätt som tillkommer hyresgästerna gemensamt och man kan fråga, varför en åtgärd av en av dem skall ha den verkan, att hans medhyresgäster förlorar sin rätt i angivna hänseende. Det synes dock försvarligt, att vid en reform, då utan omprövning åtskilliga äldre stadganden upptages, underlåta att behandla spörsmålet i hela dess vidd och, såsom torde vara förslaget mening, anknyta till den uppfattning på vilken gällande rätt torde vila.

Om 45 § utformas enligt vad lagrådet förordat, kommer den att innehålla ett stadgande, som i princip utesluter tillämpning av bestämmelserna om optionsrätt, när hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller att förhållande som avses i 28 § föreligger; i dylikt fall finns alltså ej längre någon optionsrätt. Såsom optionsbrytande omständighet kommer enligt lagrådets förslag till 46 § första stycket 1 förverkande och förhållande som avses i 28 § i fråga endast så länge hyresvärden ej bringar avtalet att upphöra på grund av någon av nämnda omständigheter. Överensstämmelse bör — om man bortser från den särställning som skall tillkomma äkta make — råda mellan 45 och 46 §§ samt förevarande paragraf. De omständigheter som betager medhyresgästen rätten till förlängning bör därför vara, att hyresrätten är förverkad eller att hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav. Detta bör komma till direkt uttryck i lagtexten.

Tillkommer hyresrätten äkta makar gemensamt och har en av dem förlorat rätten till förlängning, skall enligt förslaget den andre ha den särskilt gynnsamma ställningen att han skall ha rätt till förlängning, även när hyresrätten är förverkad, blott icke förverkandet beror på dröjsmål med betalningen av hyra. För att få överensstämmelse med den av lagrådet för-

ordade regeln i 46 § bör denna rätt tillkomma maken, när en förverkande-situation väl föreligger men hyresvärden likväl ej bringar avtalet att upphöra på grund därav. Härutöver skall enligt förslaget maken ha förlängningsrätt också när förverkandet föranlett hyresvärden att göra vad på honom ankommer för att bringa avtalet att upphöra. Sistnämnda situation utgör ett undantag från grundsatsen i 45 § att vid avtals upphörande på grund av förverkande någon optionsrätt ej vidare kan föreligga. Reglerna om den särställning som tillkommer make som medhyresgäst bör ges sådan utformning att det nyss angivna sambandet med 45 och 46 §§ kommer till uttryck.

Är hyresgästerna flera än två och hänför sig hindret mot förlängning till endast en av dem, kan diskuteras huruvida förlängningsrätten blott skall kunna tillkomma samtliga de övriga gemensamt eller huruvida en eller flera av de övriga skall kunna erhålla förlängning. Varken lagtexten eller vad departementschefen uttalar ger någon anvisning om förslagets innebörd i detta hänseende. Denna läser emellertid vara det senare av de angivna alternativen.

Det skydd som andra stycket avser att bereda make, som ej har del i hyresrätt som tillkommer andre maken, torde för att bli effektivt böra gälla också när denne träffar överenskommelse med hyresvärden om hyresrättens upphörande. Detta bör framgå av lagtexten. I anslutning härtill må framhållas, att reglerna om makeskydd synes leda till att en hyresvärd, som har kontrakt med en person ensam, måste för att få full trygghet rikta sitt handlande ej endast mot denne utan i vissa fall även mot annan och att han därför nödgas undersöka sin hyresgästs civilstånd och vissa personliga förhållanden i övrigt. Att detta stundom kan innebära obehag för parterna är tydligt men denna olägenhet torde med den valda konstruktionen knappast kunna undvikas.

Förlängningsrätt skall tillkomma make icke endast när hyresavtalet står inför sitt upphörande i vanlig ordning utan även när hyresrätten är förverkad och hyresvärden på grund därav uppsagt avtalet. I sist åsyftade fall är fråga om ett undantag från den förut angivna principen i 45 §. Att så är fallet bör framgå av lagtexten.

Under hänvisning till vad nu anförts förordar lagrådet — som tillika anser att i lagtexten bör göras vissa jämkningar av redaktionell natur — att ifrågavarande paragraf gives följande lydelse:

47 §. Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och äger de på grund av uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgäst, utom för det fall att hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst.

Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett, att hyresgästerna ej gemensamt äger rätt till förlängning av avtalet, har han den rätt som angivits även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra; och skall vad nu sagts gälla också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller eljest vidtager åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av hyresavtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst; och skall vad nu sagts gälla också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat avtalats med hyresvärden.

48 §.

På orter där balans på bostadsmarknaden föreligger skall enligt förslaget avtalsfrihet i princip råda i fråga om hyressättningen. Marknadsförhållandena blir därigenom bestämmande för hyresnivån. En inskränkning görs i avtalsfriheten, nämligen vid tvångsvis genomförd förlängning av hyresavtal, men även i sådant fall skall hyran bestämmas att utgå enligt den marknadsmässigt framkomna hyresnivån. När åter fråga är om orter där balans på bostadsmarknaden ej föreligger, anses den hyresnivå som skulle uppnås till följd av marknadsläget icke vara godtagbar utan en lägre hyresnivå skall eftersträvas. För att uppnå detta skall dock ej allmän hyreskontroll ske utan hyresvärd och hyresgäst skall äga påkalla prövning av hyran vid upplåtelsen eller inom viss tid därefter, dvs. av vad som kallas förstagångshyra. Även vid förlängning tvångsvis skall prövning av hyran kunna ske.

Vad så gäller frågan om hyresnivån på bostaderna är att beakta, att en marknadsmässig sådan kan uppkomma. Så sker om oftare än undantagsvis överenskommelser träffas om hyror över den avsedda hyresnivån och kontrahenterna låter den träffade överenskommelsen bestå. Enligt förslaget skall även på bostaderna hyran fastställas efter jämförelse med en hyresnivå. Eftersom en på nyss angivet sätt uppkommen marknadsmässig hyresnivå ej anses godtagbar, måste jämförelsen ske, ej med den verkliga hyresnivån utan med en konstruerad sådan. Grunden för denna konstruerade hyresnivå erhålles enligt förslaget genom att vid dess fastställande man bortser från vissa lägenheter, nämligen sådana vars hyra ej är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. Hyresnivån för lägenheter inom nyproduk-

tionen — där de allmännyttiga företagen och de av dem tillämpade, godtagbara hyresprinciperna avses skola bli dominerande — skall alltså utgöra rättesnöret.

Av förslaget framgår ej fullt klart på vilket sätt hyresnivån för nyproduktion skall öva sitt inflytande, när det gäller att fastställa den konstruerade nivå, som skall läggas till grund för det enskilda avgörandet. Innebörden i förslaget lär emellertid vara, att i det material som lägges till grund för bestämmandet av den konstruerade hyresnivån ej får ingå vare sig lägenheter med hyror som ligger över hyrorna för nyproducerade lägenheter eller lägenheter med hyror som ligger under sistnämnda hyror, nämligen om de ej ligger så mycket under dessa som de med hänsyn till fastighetens ålder eller mindre goda beskaffenhet i jämförelse med nybyggda fastigheters skick borde göra. Det ligger i sakens natur att en regel med sådan innebörd lämnar utrymme för i hög grad skiftande tillämpning och är ägnad att leda till rättsosäkerhet. Det må emellertid anmärkas, att varje regel, som syftar till att ange en tänkt och ej en verklig nivå, måste präglas av osäkerhet.

Enligt förslaget skall fordrad hyra anses som oskälig, om den väsentligt överstiger den tillämpliga hyresnivån. Denna regel är välmotiverad redan från rättssäkerhetssynpunkt. Fastställandet av tillämplig nivå är förbundet med så stor osäkerhet att det ej kan anses betryggande om ett överskridande, hur litet det än är, av den antagna nivån skulle medföra att hyran betecknades som oskälig. Då det ligger nära till hands att anse varje annan hyra än den som är oskälig såsom skälig, torde av reglerna i paragrafen närmast följa, att när vid förlängning en hyresvärd fordrar en oskälig hyra, hyran skall bestämmas till belopp närmast under den lägsta hyra som kan betecknas som oskälig, även om den ligger något över den tillämpliga nivån. Åsyftas att reglerna skall ha den innebörden att hyran icke får bestämmas till belopp över den tillämpliga nivån, torde det böra klarläggas i lagtexten.

Reglerna om fastställande av hyra och andra villkor torde vara avsedda att äga tillämpning endast när förlängningen sker tvångsvis på den grund att oenighet råder om förlängningen som sådan eller om hyresvillkoren. Överenskommelse varigenom hyresavtalet förlänges skall, även om hyresvillkoren är för hyresgästen mindre gynnsamma än lagens regler, gälla i sin helhet och således även beträffande villkoren. Med hänsyn till regeln i förslagets 68 §, som stadgar att överenskommelser som strider mot lagen är utan verkan mot hyresgästen, torde en särskild regel om avtalsfrihet i förevarande hänseenden vara erforderlig. Den synes kunna upptagas som ett tredje stycke i förevarande paragraf och innehålla, att om vid förlängning av hyresavtal överenskommelse träffas om hyran och andra villkor, överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första och andra styckena är gällande. Upptages ett sådant stadgande, bör såsom en följd därav regeln i första stycket om undantag från den däri stadgade hyres- och upp-

sägningstiden inskränkas att avse det fall att annan tid än den lagstadgade av särskild anledning anses lämpligare.

I fråga om första stycket må vidare anföras, att fjärde punkten — gällande andra villkor än hyran — synes lämpligen kunna utformas såsom syftande på varje särskilt villkor för sig.

Då regeln om hyresnormen på bristorterna har sin naturliga placering i samband med bestämmelserna om förstagångshyra, synes den lämpligen kunna placeras i 55 §. Andra stycket i förevarande paragraf bör då endast upplaga en hänvisning till regeln i 55 §. Hänvisningen synes kunna givas det innehållet, att i ort för vilken förordnande enligt 54 § givits 55 § andra stycket skall gälla i stället för första stycket vid bedömandet huruvida fordrad hyra är att anse som oskälig.

49 §.

Den situation som föreligger när hyresnämndens medverkan kan bli aktuell synes lämpligare kunna beskrivas såsom avseende det fall att tvist föreligger om förlängning av hyresavtalet eller villkoren därför. Första och andra styckena torde böra sammanföras till ett nytt första stycke. Detta kan, med obetydlig redaktionell jämkning, ges förslagsvis följande lydelse:

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller villkoren därför, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter delfåendet av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

50 §.

Att hyresgästens rätt att kvarbo på oförändrade villkor är en interimistisk rätt i avbidan på avgörandet torde böra framgå av lagtexten. Denna interimistiska rätt torde böra bestå till dess frågan om förlängning och villkoren därför slutligen avgjorts.

51 §.

Om lagrådets förslag till lydelse av 49 § vinner bifall bör första stycket i 51 § utgå såsom obehövt.

Utformningen av bestämmelsen i paragrafens andra stycke står mindre väl i överensstämmelse med förslagets grundtanke, att det efter förlängning är det ursprungliga avtalet, som löper vidare. Bestämmelsen torde därför lämpligen böra givas innehållet att en i enlighet med lagen vidtagen förlängning av hyresavtalet med eller utan ändring i de tidigare villkoren anses innebära, att den ursprungliga upplåtelsen fortfarande består.

52 §.

Uppskov med avflyttning bör uppenbarligen ej kunna upptagas som en fråga för sig utan endast i samband med beslut varigenom förlängning vägras. Detta torde böra komma till uttryck i lagtexten.

Beträffande andra punkten i första stycket förordar lagrådet — i syfte att nå överensstämmelse med lagrådets förslag i fråga om 46 och 47 §§ och att markera att punkten innefattar ett undantag från första punkten — att den ges följande lydelse:

Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

53 §.

Såsom förut framhållits utgår förslaget från att en förlängning i enlighet med förslagets regler innebär, att det ursprungliga avtalet består. En följd av detta betraktelsesätt är att, om vid förlängningen annat icke bestämmes genom avtal eller dom, hyran även efter förlängningen skall erläggas på tider som angives i det ursprungliga avtalet. Har vid förlängningen hyran bestämts till högre belopp än som tidigare gällde, äger vad nu sagts tillämpning också på det överskjutande beloppet. På sätt föreslagits måste emellertid i fall då hyran fastställs i efterhand gälla, att en underlåtenhet att på angivna förfalldagar erlægga överskjutande belopp för förfluten tid icke medför hyresrättens förverkande utan att sådan påföljd inträder först sedan hyresgästen åtnjutit viss frist för att fullgöra hyresbetalningen i denna del. Fristen synes, i anslutning till vad som torde vara avsett enligt förslaget, böra bestämmas till en månad efter det att den högre hyran fastställs. Någon ändring i fråga om hyresgästens skyldighet att betala ränta å ogulden hyra bör däremot ej vidtagas utan torde sådan böra utgå från förfalldagarna enligt avtalet även till den del hyran är högre än den tidigare. Med den angivna konstruktionen att det även efter förlängningen är det ursprungliga avtalet som består torde emellertid något särskilt stadgande härom ej vara erforderligt. På grund av det anförda föreslår lagrådet, att förevarande lagrum ges följande lydelse:

53 §. Skall vid förlängning av hyresavtal hyra utgå med högre belopp än som tidigare gällde, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av överskjutande belopp för förfluten tid, om betalningen sker inom en månad från den dag då den högre hyran fastställdes. Vad nu sagts gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

55 §.

Om i enlighet med vad som förordats vid 48 § regeln om grunderna för bestämmande av hyra i bristort överflyttas till förevarande paragraf, bör den upptagas i andra stycket. Viss redaktionell jämkning bör därjämte ske. Detta stycke synes då kunna givas följande lydelse:

Vid prövning enligt första stycket skall hyra, som är oskälig, nedsättas till skäligt belopp. Hyran är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för andra med hänsyn till bruksvärdet likvärdiga lägenheter än sådana vars hyra icke är rimlig i betraktande av det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. Nedsättes första-gångshyra, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades.

56 §.

Av samma skäl som anförts vid 45 § föreslår lagrådet, att undantaget i punkt 2 flyttas till andra stycket i förevarande paragraf samt att som ett nytt undantag i samma punkt upptages det fall, att hyresförhållande upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller att förhållande som avses i 28 § föreligger.

Biträdes lagrådets förslag, bör andra stycket lämpligen erhålla lydelsen att, om hyresvärderna och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor, som strider mot 57—60 §§, och överenskommelsen, när den träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, godkänts av hyresnämnden, överenskommelsen är gällande.

57 §.

I såväl hyreslagskommitténs som de sakkunnigas förslag upptogs den regeln, att hyresvärderna skulle »i den omfattning som prövas skälig» utgiva ersättning till hyresgästen för hans skada. Av motiven framgår, att med detta uttryck avsågs att bereda möjlighet till jämkning av den ersättning, vartill hyresgästen i och för sig var berättigad. Någon mer ingående undersökning av de omständigheter som skulle kunna medföra en sådan jämkning redovisas emellertid inte i motiven; kommittén framhöll som måttstock, att skadeståndet borde kunna jämkas till vad som prövas skäligt med hänsyn tagen främst till de motstående intressernas inbördes tyngd, och de sakkunniga uttalade endast helt allmänt, att en möjlighet att begränsa hyresvärdens ersättningsskyldighet icke kunde helt undvaras.

I det till lagrådet remitterade förslaget uttalar departementschefen, att han i likhet med hyreslagskommittén och de sakkunniga anser att man inte kan undvara möjlighet att jämka den ersättning, vartill hyresgästen i och för sig anses berättigad. I lagtexten har emellertid, utan att någon närmare motivering därför lämnas, ersättningsregeln utformats så, att hyresvärderna

skall »i skälig omfattning» ersätta hyresgästen för dennes förlust. Med detta uttryckssätt kan emellertid ej med erforderlig tydlighet anses framgå, att avsikten är att göra avsteg från den inom skadeståndsrätten i allmänhet gällande grundsatsen att när skadeståndsskyldighet föreligger skadan skall ersättas till sitt fulla värde.

Enligt lagrådets mening har den föreliggande frågan icke erhållit den belysning som varit önskvärd. Goda skäl kan anföras för att på detta rättsområde liksom eljest vanligen är fallet skall gälla regeln om fullt skadestånd; att överlämna frågan om skadeståndet till en allmän skälighetsbedömning kan vara vanskligt. Vidhålles emellertid tanken att jämningsmöjlighet skall föreligga, bör ståndpunkten klart framgå av lagtexten och i denna angivas under vilka omständigheter jämkning skall kunna ske. Lagrådet hemställer, att förslaget förtydligas på denna punkt.

Vid sidan av den allmänna bestämmelsen att ersättning skall utgå i skälig omfattning har i tredje stycket i förslaget särskilt reglerats frågan om ersättning för sådana ändringar i lägenheten som hyresgästen låtit verkställa. Regeln härom innebär, att förlust för hyresgästen som äger samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. I anslutning till denna bestämmelse uttalar departementschefen, att ersättning bör utgå när hyresvärden samtyckt till åtgärderna eller dessa kan antagas ha skett med hyresvärdens goda minne, samt tillägger, att detsamma är förhållandet om hyresvärden inte samtyckt till ändringarna men hyresgästen vid hyresavtalets ingående haft befogad anledning räkna med att han skulle ha rätt att utföra sådana ändringar. Av stadgandet i belysning av dessa motivuttalanden framgår ej klart, om innebörden är att ersättning i vissa fall skall kunna utgå oaktat hyresvärden icke samtyckt till ändringarna, eller om avsikten endast är att utsäga att ett giltigt samtycke kan anses föreligga även om det icke lämnats uttryckligen.

Enligt lagrådets mening bör den grundsatsen upprätthållas, att hyresvärdens samtycke till ändringarna alltid skall föreligga för att rätt till ersättning skall vara för handen. Hyresvärden bör icke — även om hans ersättningskyldighet såsom fallet är enligt förslaget begränsas till belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet — vara skyldig att betala för ändringar som utan hans samtycke vidtagits i lägenheten. Och detta bör gälla, även om hyresgästen till äventyrs vid hyresavtalets ingående förutsatt att han skulle få utföra ändringarna men förutsättningen varit felaktig. Lagrådet föreslår därför, att lagregeln gives den lydelsen att ersättning för ändring av lägenheten skall utgå endast om hyresvärden samtyckt till ändringen. En sådan formulering utesluter självfallet icke, att enligt vanliga avtalsrättsliga tolkningsregler ett giltigt samtycke före-

ligger ej endast när det lämnats uttryckligen utan även då ett sådant får anses framgå av omständigheterna.

Enligt lagrådets mening bör sista stycket i paragrafen inarbetas i första stycket och i följd härav inledningen till första stycket få följande lydelse:

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skäligen eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, skall han etc.

I likhet med vad som föreslagits i fråga om 47 § hemställer lagrådet, att bestämmelsen i punkt 1 i förevarande paragraf förtydligas. Detta kan lämpligen ske genom att bestämmelsen utformas på samma sätt som lagrådet föreslagit beträffande punkt 1 i 46 § första stycket.

För vinnande av ökad tydlighet föreslår lagrådet slutligen, att bestämmelsen i andra stycket infogas i första stycket 3, vilken punkt i följd härav och med iakttagande av viss redaktionell jämkning kan givas följande lydelse:

3. huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan åtnöjas eller ock hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst.

58 §.

I tredje punkten ges en regel om rätt för hyresgästen till ersättning enligt 57 §, om hyresvärden underlåter att inom en tid av tre veckor — vilken efter vad det förefaller skall räknas från det hyresgästen lämnat meddelande enligt första punkten — tillställa hyresgästen sådant meddelande som sägs i andra punkten. Med hänsyn till att underlåtenheten medför denna viktiga rättsverkan torde det vara nödvändigt, att fristen för hyresvärden räknas från den dag, då han mottog hyresgästens meddelande, och att detta meddelande delges hyresvärden efter vad som föreskrivs i 49 § andra stycket i det remitterade förslaget.

Avfattningen av tredje punkten utmärker icke, att den rätt till ersättning som uppkommer för hyresgästen vilar på självständig grund, nämligen hyresvärdens underlåtenhet att lämna meddelande enligt andra punkten. För att detta skall framgå bör hänvisningen till 57 § gälla blott vad den innehåller om ersättningsgill skada. Detta kan ske genom att det anges, att hyresgästen har rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens rätt till ersättning skall lida undantag, om hyresrätten är förverkad. Undantagsregeln bör enligt lagrådets mening utvidgas till att

omfatta också det i bl. a. 57 § första stycket 1 med förverkande likställda fallet att hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § samt erhålla samma lydelse som lagrådet föreslagit beträffande 57 § första stycket 1.

Lagrådet föreslår på grund av det anförda, att paragrafen, med iakttagande också av mindre redaktionella jämkningar, erhåller följande lydelse:

58 §. Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från delfåendet lämna hyresgästen meddelande om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §, om ej hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att hyresvärden likväl bringar avtalet att upphöra på grund därav.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

59 §.

Genom bestämmelsen i förevarande paragraf har hyresgästen tillerkänts rätt att under vissa omständigheter mot hyresvärdens vilja behålla lägenheten under viss tid. Denna regel synes icke stå i överensstämmelse med den grundtanke som uppbär det indirekta besittningsskyddet eller att det skall ligga i hyresvärdens hand att bestämma om hyresförhållandets upphörande men att han vid utövande av denna sin rätt löper risk att ersätta hyresgästen dennes förlust i anledning av hyresförhållandets upphörande. Genom denna rätt att sitta kvar betages nämligen hyresvärden möjligheten att vid hyrestidens utgång fritt disponera över lägenheten utan att därmed följer någon inskränkning i hans principiella skyldighet att, om uppsägningen bedömes som obefogad, ersätta hyresgästen dennes förlust med anledning av att hyresförhållandet upphör vid anståndstidens slut.

Att förena denna möjlighet för hyresgästen att sitta kvar i lägenheten efter avtalstidens slut med principen att det ursprungliga avtalet vid denna tidpunkt upphör att gälla innebär vissa svårigheter. Bäst förenligt med sistnämnda princip synes vara att kräva, att beslut i anståndsfråga alltid skall givas före avtalstidens slut och att sålunda, om anstånd med avflyttningen icke föreligger vid denna tidpunkt, hyresvärden äger omedelbart komma i besittning av lägenheten. Att öppna möjlighet att även efter avtalstidens slut lämna anstånd med avflyttning skulle innebära ökade svårigheter för hyresvärden att beräkna, vid vilken tidpunkt han kan få dispositionsrätt till lägenheten, och förutsätter en särskild lagregel om rätt för hyresgästen att i avbidan på beslut i anståndsfrågan sitta kvar i lägenheten. Den förra lösningen eller att beslut rörande anstånd måste givas före avtalstidens slut

innebär emellertid å sin sida, att hyresgästens rätt till anstånd blir beroende av den ovidkommande omständigheten huruvida hyresnämnden före nämnda tidpunkt hinner fatta sitt beslut. Den utesluter vidare, att beslutet skall kunna överklagas, ehuru så i och för sig varit väl befogat med hänsyn till den stora betydelsen av ett anstånd, som enligt förslaget kan avse ett helt år.

Lagrådet finner, att vid nu angivna förhållanden tillräckliga skäl knappast kan anses föreligga att öppna möjlighet för hyresgästen att i strid mot hyresvärdens vilja kvarsitta i lägenheten efter avtalstidens slut och att hyresgästen kan anses tillräckligt tillgodosedd genom sin rätt till skadestånd för sin förlust med anledning av att hyresförhållandet bringas att upphöra. Om möjlighet till anstånd bibehålles i förslaget, bör emellertid detta utformas så att det klart framgår, att beslut i anståndsfrågan måste meddelas före hyrestidens slut. Vidare bör såsom hinder mot anstånd upptagas, icke att hyresrätten är förverkad utan att hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav. Viss ändring av redaktionell natur torde därjämte böra vidtagas. Förslagsvis kunde paragrafen i nedan angivna delar erhålla följande lydelse:

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, äger hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medgiva denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år.

Uppskov enligt första stycket får ej meddelas, om hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav eller om hyresvärden eller annan därigenom etc.

60 §.

Det är uppenbarligen ett allmänt önskemål att en ersättningsberättigad erhåller sin gottgörelse så snart som möjligt eller i vart fall att hans rätt säkerställs på ett tidigt stadium. Mot detta måste emellertid vägas intresset hos den mot vilken ersättningskravet riktas att icke innan ersättningsskyldigheten blivit slutgiltigt fastslagen behöva utgiva belopp med risk att sedermera icke kunna återfå detsamma. Lagstiftningen innehåller regler om avvägningen mellan de intressen som här står emot varandra. Här må erinras om bestämmelserna rörande kvarstad och skingringsförbud samt reglerna i utsökningslagen och rättegångsbalken angående verkställighet av dom som ej vunnit laga kraft. Bestämmelserna om deldom ger därjämte möjlighet att få till stånd ett snabbt avgörande, då målet innefattar flera käromål som kan särskiljas eller tvist ej råder om allt som omstämts. Självfallet kan diskuteras huruvida genom dessa och andra allmänt gällande regler den ersättningsberättigades intresse av snabb betalning i tillräcklig mån tillgo-

doses. Om behov av ändringar föreligger, bör sådana göras och då givas generell räckvidd. Försiktighet synes däremot böra iakttagas, när fråga är om att för en viss grupp ersättningskrävande ge särskilda regler. Splittning av ett enhetligt regelsystem bör medges endast om starka skäl därför kan åberopas, exempelvis den ekonomiskt svaga ställning de ersättningsberättigade i regel har eller den särskilda karaktär som präglar ersättningen. Varken de sakkunniga eller departementschefen kan anses ha anfört skäl av antydd tyngd till stöd för reglerna i förevarande paragraf om en särställning för lokalhyresgästs ersättningsrätt. Denna är i själva verket intet annat än en helt vanlig gottgörelse för det att den ene avtalskontrahenten inte fullgör sin i avtalet inneslutna förpliktelse. Många andra slag av ersättningskrav är minst lika behjärtansvärda; som exempel kan nämnas arbetstagares anspråk på ersättning för obehörigt avskedande.

Upptages likväl ett stadgande med det föreslagna syftet i lagen, synes vissa jämkningar i det remitterade förslaget erforderliga. Om, såsom avsikten torde vara, regeln skall gälla även ersättning som anges i 58 §, bör detta tydligare framgå av lagtexten. Förutsättningen att hyresvärden på grund av medgivande eller till följd av laga kraft ägande dom är skyldig att utgiva ersättning torde böra upptagas redan i första stycket. Medgivandet skall avse skyldigheten att utge ersättning i och för sig men behöver ej omfatta de belopp varom är fråga i målet. Sådana ordalag bör väljas att detta framgår tydligare än vad som är fallet i det remitterade förslaget. Stadgandet om att förskott ej skall utgå, om det blir obetydligt, och regeln för att förhindra upprepade förskottsyrkanden i samma mål — behovet och nyttan av dem synes för övrigt diskutabla — kan sammanföras i ett andra stycke med något ändrad utformning. Det remitterade förslaget bör uppenbarligen kompletteras med regler avseende domförhet, handlägningsform och fullföljdsrätt. Hyresgäst, som uppburit förskott överstigande den slutliga ersättningen, bör vara skyldig återbetala överskottet jämte ränta därå från den dag han erhöll beloppet. Däremot bör ej, såsom skett i förslaget, föreskrivas skyldighet för domstolen att i själva ersättningsmålet ålägga hyresgästen återbetalningsskyldighet och därmed att i detta, kanske i högsta instans, utreda exempelvis huruvida ålagt förskott verkligen erlagts eller att erlagt belopp utgör förskott eller likvid för annat eller när betalning skett. Återgångskravet skall uppenbarligen anses såsom en särskild, från ersättningsanspråket skild fråga; hyresvärden får i vanlig ordning göra gällande sitt krav genom stämning. Med hänsyn till vad nu anförts skulle paragrafen — som till sitt innehåll är processuell och vars rätta plats därför får anses vara i avsnittet om förfarandet i hyrestvister — kunna ges följande lydelse:

60 §. I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § äger rätten på yrkande av hyresgästen, såframt hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, för-

plikta hyresvärderna att utge förskott i avräkning på den ersättning som slutligen kan komma att bestämmas.

Första stycket äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, må nytt yrkande om förskott ej upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott må meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna erhålla tillfälle att yttra sig. Mot beslut, som meddelats under rättegången, skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut må talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligen bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärderna betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent årlig ränta från dagen för beloppets mottagande.

61 §.

Nu gällande bestämmelser om preskription av fordringsanspråk på grund av hyresavtal är till sin natur dispositiva, låt vara att vissa inskränkningar i avtalsfriheten torde finnas i anledning av de allmänna grundsatser, på vilka preskriptionsinstitutet vilar. Eftersom det remitterade förslaget är uppbyggt på principen, att alla regler är indispositiva såvitt angår hyresgästens rätt, är preskriptionsbestämmelserna i förevarande paragraf bindande i den mån de är till hyresgästens förmån såvida ej annat föreskrivits. Avtalsfriheten har kommit till uttryck genom stadgandet, att förlusten av talerätten är beroende av att annat ej överenskommits. Hur långt möjligheten att göra undantag från den givna preskriptionsregeln sträcker sig, framgår emellertid icke klart av ordalagen och ej heller motiven ger närmare ledning för att bedöma detta.

Stadgandet om avtalsfrihet synes närmast innebära, att överenskommelse endast kan avse, att talerätten är bevarad, trots att två år förflutit från det lägenheten avträdde, och att den således därefter finns kvar tills den bortfaller på grund av reglerna om tioårig preskription. En så snäv tolkning torde emellertid icke vara avsedd. Meningen synes i stället vara, att det skall stå hyresvärderna och hyresgästen fritt att avtala även om en preskriptionstid, som ligger mellan två och tio år. Ordalagen medger en sådan tolkning.

Däremot kan av stadgandet icke anses följa, att överenskommelse får träffas om en preskriptionstid, som understiger två år. Frågan huruvida en överenskommelse av sådant innehåll är giltig får i stället bedömas med tillämpning av bestämmelserna i förslagets 68 §. Av dessa torde följa, att överenskommelsen icke blir gällande i fråga om hyresgästens fordringsanspråk men väl såvitt angår hyresvärdens. En annan sak är huruvida på sätt inledningsvis antytts allmänna grundsatser kan tänkas utgöra hinder mot en förkortning av preskriptionstiden.

62 §.

Om särskild anledning föreligger att hyresgästen kommer att undandraga sig att flytta, kan hyresvärden enligt allmänna regler föra talan om åläggande för honom att flytta, ehuru tiden härför ännu ej inträtt. Genom förevarande stadgande avses möjligheten att föra talan om flyttning innan dagen därför är inne skola utsträckas att gälla alla fall, när hyresgästen väcker talan om förlängning. I anledning härav kan anmärkas, att den omständigheten att hyresgästen påyrkar förlängning av hyresavtalet ej i och för sig utgör skäl för att antaga, att han vid ogynnsam utgång ej skall flytta. Härtill kommer, att avgörande av hyresvärdens talan ej kan träffas, förrän förlängningsfrågan är avgjord, och att om hyresgästen skulle sitta kvar efter den dag då enligt rättskraftigt avgörande hyresrätten upphört, åläggande för honom att flytta läser kunna utverkas på kort tid. Behovet av utvidgningen synes därför i hög grad tveksamt.

Om en utvidgning likväl genomföres, torde den i vart fall böra inskränkas till att gälla sådana situationer då hyresgästens talan om förlängning och hyresvärdens yrkande om vräkning kan sammanföras och handläggas i en rättegång. Med sådan begränsning saknas anledning ingå på bedömning hur ifrågavarande spörsmål bör behandlas, när förlängningsfrågan hänskjutits till hyresnämnd men ännu ej anhängiggjorts vid vederbörlig underrätt. Utvidgningen bör å andra sidan gälla icke blott, såsom ordalagen i förslaget synes ge vid handen, när frågan om förlängning väckts av hyresgästen vid underrätten utan även när hyresvärden klandrar hyresnämnds beslut, varigenom hyresgästens yrkande om förlängning bifallits. En bestämmelse med angivet innehåll skulle kunna ges den utformningen att, därest fråga om förlängning av hyresavtal är beroende på prövning av rätten, denna äger att, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt, i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta.

63 §.

Vid bifall till vad lagrådet föreslagit vid 58 § bör i andra punkten av förevarande paragraf hänvisningen till 58 § utgå.

65 §.

Förevarande paragraf stadgar återbetalningsskyldighet för den som under i paragrafen angivna omständigheter mottagit särskilt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt. Bestämmelsen riktar sig däremot icke — såsom fallet är med motsvarande stadganden i hyresregleringslagen — redan mot uppställande av villkor om otillåtet vederlag. Den konstruktion som sålunda valts synes mindre lämplig; det är villkoret om särskilt vederlag som bör göras ogiltigt och som en följd härav skall återbetalningsskyldighet åligga den som på grund av villkoret uppburit vederlaget. Lagrådet

förordar, att lagrummet utformas i enlighet härmed och att i samband därmed viss redaktionell omarbetning äger rum; förslagsvis kan paragrafens första punkt givas följande lydelse:

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att för upplåtelse av bostadslägenhet i ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet uppställa villkor om särskilt vederlag, gäller det ej och är han skyldig att återbära vad han må ha mottagit.

67 §.

Föreskrifterna i förevarande paragraf innebär, att kontrahenternas frihet att avtala om att framtida tvister skall hänskjutas till skiljemän inskränkes i förhållande till vad som nu gäller. Någon närmare motivering för inskränkningarna har ej lämnats i remissprotokollet. Väl kan de föreslagna inskränkningarna vara förståeliga såvitt gäller bostadslägenheter, men när man kommer till lokaler är ofta båda kontrahenterna jämställda; begränsningarna i avtalsfriheten går därför längre än vad syftet kräver. Svårighet föreligger emellertid, åtminstone utan närmare utredning, att finna en godtagbar skiljelinje. I lagstiftningsfrågans nuvarande läge torde därför reglerna få godtagas. Någon anledning att för sådana framtida tvister som kan hänskjutas till skiljemän göra hyresnämnd ensam behörig torde emellertid ej föreligga. Dessutom måste som anmärkningsvärt framhållas, att hyresnämnd skall kunna i samma typ av ärenden fungera både som i vanlig ordning beslutande myndighet och som skiljenämnd. I detta sammanhang må vidare anmärkas, att lagens regler gäller endast avtal om framtida tvister; rörande redan uppkomna tvister råder avtalsfrihet.

I förtydligande syfte torde det ämnesområde beträffande vilket avtalsfrihet ej gäller böra anges avse hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, nedsättning av förstagångshyra och fastställande av hyresvillkor ävensom ersättning enligt 57 eller 58 §.

68 §.

Första stycket i denna paragraf bör utgå, om lagrådets tidigare förslag att en motsvarande bestämmelse intages i 1 § vinner bifall.

Med anledning av den i andra stycket föreslagna bestämmelsen om avtalsfrihet i vissa fall vill lagrådet framhålla, att en oorganiserad arbetstagarer ej är direkt bunden av kollektivavtal, som gäller på hans arbetsplats. Om kollektivavtalet innehåller överenskommelse, som till hyresgästens nackdel avviker från de i förevarande stycke särskilt angivna bestämmelserna, är således dessa bestämmelser och icke kollektivavtalet tillämpliga beträffande arbetstagarerens hyresförhållanden. Samtidigt torde en oorganiserad arbetstagarer i många fall vara tillförsäkrad i kollektivavtalet stadgade förhållanden. Dessa kan emellertid i ett eller annat hänseende ha fått en för arbets-

tagarsidan särskilt fördelaktig utformning just med hänsyn till för samma sida mindre gynnsamma bestämmelser med avseende å hyresförhållanden. Den oorganiserade kan alltså njuta fördel av kollektivavtalets gynnsamma bestämmelser utan att vara bunden av de i avtalet stadgade inskränkningarna i hyresgästs rätt enligt hyreslagen. Det må anmärkas, att 12 § semesterlagen och 4 a § allmänna arbetstidslagen för motsvarande fall innehåller stadganden som motverkar ett sådant resultat.

Förfarandet i hyrestvister

Inledningsvis har lagrådet givit uttryck åt sin allmänna uppfattning i frågan hur förfarandet i hyrestvister bör vara anordnat. Lagrådet har från flera synpunkter funnit önskvärt, att alla hyrestvister behandlas och avgöres av de allmänna domstolarna enligt vanliga processuella regler. Endast under förutsättning att måltillströmningen i samband med den nya lagstiftningens ikraftträdande kunde bedömas bli så stor att situationen icke kunde bemästras av domstolarna har lagrådet ansett som en provisorisk anordning kunna godtagas, att hyresnämnderna vid sidan om sin medlande verksamhet även anförtros att avgöra vissa grupper av hyrestvister. Att på sätt föreslagits anknyta en särskild nämnd som prövande organ till den ordinarie domstolsorganisationen medför emellertid åtskilliga processrättsliga problem, som icke kan lämnas åt sidan.

Av förslaget framgår icke klart vilken ställning hyresnämnden skall ha vid utövande av sin beslutande funktion och i lagtexten sägs intet närmare om naturen av det avgörande nämnden träffar. Tveksamt kan vara huruvida avgörandet innebär, att saken är i processuell mening avgjord. Lagtexten saknar nämligen uttrycklig bestämmelse att oklandrat avgörande skall ha verkan som laga kraft ägande dom. Klart är emellertid, att om avgörandet lämnas oklandrat därmed vad som prövats är i sak avgjort. Avser klandertalan endast viss del av hyresnämndens avgörande, lär av lagtexten att döma avgörandet i övrigt kvarstå orubbat. En annan sak är, att en klandertalan som direkt vänder sig mot endast viss del av hyresnämndens avgörande på grund av sakligt sammanhang med andra delar kan medföra, att också dessa kommer under domstolens bedömande. Vidare torde av den framlagda lagtexten följa, att part, som lämnat nämndens avgörande oklandrat, icke kan hos domstolen föra talan i vidare mån än inom de gränser som uppdragits av den andra partens klandertalan.

Motiven ger emellertid en delvis annan bild av nämnden och innebörden av dess avgörande. Av departementschefens uttalanden framgår nämligen, att avsikten är att klandertalan skall ha den effekten att hyresnämndens avgörande icke är bindande i något hänseende. Även de delar av avgörandet, med vilka parterna är nöjda och mot vilka klandertalan ej riktar sig, skulle förfalla. Om så skall vara fallet, måste rättens prövning komma att omfatta målet i hela dess vidd. Detta förutsätter, att om ena parten väcker

klandertalan i visst hänseende, hans motpart skulle få bringa en helt annan del av målet under rättens bedömande, och part som klandrar kan sålunda till följd av sin egen talan löpa risk att förlora vad han vunnit hos nämnden. En sådan ordning står icke i överensstämmelse med vanliga processrättsliga principer. Området för domstolens prövningsrätt blir enligt gällande rätt bestämd genom den väckta talan. För genomförande av den ordning som enligt departementschefens uttalanden åsyftas erfordras regler, som anger den antydda verkan av väckt klandertalan, och bestämmelser om den icke-klandrandes ställning i processen, särskilt huru hans hos nämnden förda, av klandret icke omfattade talan skall bli anhängig i domstolen. Vid en ingående prövning av berörda spörsmål kan även andra regler visa sig erforderliga.

En bedömning av förslagets processuella innebörd försvåras av att det icke för närvarande föreligger något i lagtext utformat förslag rörande hyresnämndernas organisation och formerna för deras verksamhet. Vilken innebörd nämndens avgörande bör ha synes emellertid mera vara en teoretisk än en praktisk fråga. I vilket fall som helst måste karaktären av nämndens avgörande och dettas infogande i rättssystemet klarläggas. Att föreslå utformade regler i nu antydda hänseenden torde emellertid ej ankomma på lagrådet. Med den ovisshet som på väsentliga punkter råder om förslagets innebörd kan självfallet lagrådets granskning av de särskilda bestämmelserna om förfarandet ej heller bli mer ingående.

En från nu angivna problem i viss mån fristående fråga är, huru de hyrestvister som skall i första hand avgöras av nämnden skall avgränsas från andra hyrestvister; inledningsvis har lagrådet antytt att här vissa svårigheter uppstår. Enligt förslaget skall bl.a. tvister om rätt till förlängning av hyresavtal ankomma på nämnden. Det måste emellertid beaktas, att hyresgästens rätt att sitta kvar i lägenheten kan vara beroende ej endast av om någon optionsbrytande grund föreligger utan även av andra omständigheter, såsom om något giltigt hyresavtal över huvud föreligger och om hyresavtalet är sådant att det enligt reglerna i förslagets 45 § är förenat med optionsrätt; gränsdragningen mellan bostadslägenhet och annan lägenhet kommer härvid bl. a. i fråga. Att nämnden skulle avgöra sist angivna frågor synes knappast vara förslagets innebörd utan dessa avses skola avgöras av domstol i vanlig processuell ordning. Denna förslagets ståndpunkt innebär, att nämndens avgörande endast tar sikte på frågan om optionsrätt i och för sig och ej på andra omständigheter som är betingelser för rätten att sitta kvar i lägenheten; följden blir att ett bifall till optionsyrkandet, även om beslutet lämnas oklandrat, icke innebär ett slutgiltigt avgörande att hyresgästen under alla omständigheter har rätt att bo kvar i lägenheten. Denna begränsning av prövningens räckvidd medför å andra sidan, att en av hyresvärden i vanlig ordning väckt talan om avhysning före hyrestidens utgång på grund av förverkande kan prövas oberoende av förlängningsfrågan.

Däremot kan en talan om avhysning därför att hyrestiden gått till ända ej avgöras, innan det i den särskilda ordningen blivit slutligen avgjort huruvida rätt till förlängning föreligger, med mindre hyresavtalet befinnes vara sådant att någon rätt till förlängning över huvud ej är förenad med det samma. Att genom uppdelningen av frågorna på nämnd och domstol åtskilliga olägenheter uppstår är tydligt men sådana lärer med den angivna konstruktionen icke kunna undvikas.

69 §.

Lagrådet förordar, att stadgandet uppdelas i två punkter, av vilka den första motsvarar huvudsatsen och den andra får lyda: Konungen äger dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

70 §.

När tidigare i kapitlet talas om hyresnämndens befattning med olika hyresfrågor används i allmänhet ordalag, som utsäger att det ankommer på nämnden att pröva frågan. Så är dock knappast fallet beträffande tvistefrågor, som omnämnes i 49 och 55 §§. Med hänsyn härtill bör de frågor som avses i första punkten av förevarande paragraf lämpligen anges såsom frågor enligt 49 eller 55 § ävensom övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden.

Av lagrummet i den föreslagna avfattningen, jämfört med 10 kap. 17 § första stycket 1 rättegångsbalken — vari stadgas hinder för allmän domstol att upptaga tvist som skall upptagas av annan myndighet än domstol eller av särskild domstol — följer, att hyresnämnd är framför domstol behörig att pröva de nu åsyftade frågorna.

Fråga om exempelvis förlängning kan regleras i kollektivavtal. Förevarande stadgande föreskriver, att tvist i fråga om förlängning skall upptagas av hyresnämnden. Enligt 1 § lagen om arbetsdomstol skall tvist om kollektivavtal gå till arbetsdomstolen. Sistnämnda lag innehåller emellertid i 29 § den bestämmelsen att vad i rättegångsbalken stadgas i princip skall tillämpas beträffande arbetsdomstolen, varav torde följa att den i 10 kap. 17 § första stycket 1 upptagna principen att ett speciellt forum äger företräde framför ett allmänt får motsvarande giltighet på förhållandet mellan hyresnämnd och arbetsdomstolen. Härigenom får anses med tillräcklig tydlighet framgå, att de tvister varom nu är fråga skall upptagas av hyresnämnden och ej av arbetsdomstolen.

Såsom framgår av 68 § andra stycket i förslaget kan kollektivavtalet utom materiella regler också innehålla stadgande att tvist i anledning därav ej skall prövas av hyresnämnd. I sådant fall ankommer på arbetsdomstolen att upptaga tvisten. Detta följer direkt av 1 § arbetsdomstolslagen.

Hyresnämndens uppgift att träffa avgöranden har begränsats till frågor,

som ej löses genom förlikning. Begränsningen kan anses självklar och bestämmelsen torde därjämte vara något missvisande, eftersom ej alla frågor kan göras till föremål för förlikning. Den bör därför utgå.

72 §.

Paragrafen torde böra omredigeras så, att spörsmål om behörighet i de fall att fråga är om tvist som icke hör till hyresnämndens prövning och de fall som avser klander av hyresnämnds avgörande regleras var för sig.

Mål av förstnämnda typ skall gå till underrätten i residensstaden eller annan allmän underrätt som Kungl. Maj:t förordnar. Emellertid ingår bland dessa mål tvister som rör kollektivavtal och som enligt 1 § lagen om arbetsdomstol skall upptagas av denna domstol. Regeln i förevarande paragraf bör alltså icke avse mål som rör kollektivavtal.

När fråga är om klandertalan, torde vara lämpligt att direkt angiva att den skall upptagas, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och eljest av domstolen i residensstaden eller därmed jämställd domstol.

Förevarande paragraf kan givas följande lydelse:

72 §. Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller angår kollektivavtal, skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 71 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och eljest av domstol som nyss nämnts.

73 §.

Bestämmelserna i förevarande paragraf innebär åtskilliga avsteg från de fullföljdsregler som eljest generellt gäller enligt rättegångsbalken. Nämnda regler innefattar ett sammanhängande system, som ej utan vanskligheter kan rubbas. För avsteg från de generella reglerna bör därför föreligga starka skäl.

Vid bedömandet av förslaget att ej tillåta fullföljd i hyresvillkorsfrågor från underrätt till hovrätt är att beakta, att underrätten är den första instans, i vilken bevisning i alla former får förebringas. Materialet för avgörandet kan därför antagas ofta nog ha blivit känt för parterna först under handläggningen i underrätten. Man torde få räkna med som ej alltför ovanligt, att så mycket nytt framkommit under huvudförhandlingen, att det innebär svårigheter för parterna att helt överblicka situationen vid handläggningens slut. Läget talar därför starkt för att möjlighet till fullföljd till hovrätt bör finnas. Vidare är att märka det samband som råder mellan frågorna om förlängning och villkoren. Detta föranleder att — såsom också departementschefen angivit — hovrätten i vissa fall måste ingå på frågan om hyran och andra villkor. Så torde för övrigt vara händelsen i åtskilligt flera fall än vad departementschefens uttalande antyder. Ett skäl härtill är,

att det starkt kan ifrågasättas huruvida rättegångsbalken medger, att frågan om förlängning utbrytes och avgöres genom mellandom. Vad nu anförts talar till förmån för fullföljdsrätt till hovrätt i fråga om hyresvillkoren. Det dröjsmål med avgörandet som kan föranledas av fullföljd i hyresvillkorsfrågan kan som regel antagas ej vara till nämnvärd olägenhet för parterna. Detta är tydligt i de fall då också förlängningsfrågan fullföljes till hovrätten; om däremot villkorsfrågan ensam bringas under hovrättens bedömande, kan tvisten ej gärna gälla annat än en mindre del av villkorskomplexet. Anledning torde knappast finnas att antaga, att tvister om hyresvillkoren skulle bli så många att de skulle bli en tyngande belastning för hovrätterna. Lagrådet får därför avstyrka den nu avhandlade fullföljdsbegränsningen.

I förevarande lagrum upptages vidare förbud mot fullföljd av talan mot hovrätts dom i fråga om förlängning och fastställande av hyresvillkor. En sådan regel medför, att dessa typer av tvister helt undandrages högsta domstolens prövning och att man därmed också avstår från det stöd för en enhetlig rättstillämpning som denna domstols verksamhet innebär. Vidare är att märka att i ett mål frågan om förlängning kan vara avhängig av ett annat i målet ingående spörsmål. Så är fallet exempelvis, om i ett mål hyresgästen för talan om förlängning och hyresvärden yrkar vräkning på grund av förverkande. Att låta förlängningsfrågan stanna i hovrätten medan det för förlängningsrätten grundläggande spörsmålet huruvida hyresavtalet är förverkat fortsätter till högsta domstolen medför olägenheter. Lagrådet avstyrker även denna fullföljdsbegränsning.

I anslutning till vad nu anförts må framhållas, att bestämmelserna i förevarande paragraf — mot vad departementschefen angivit — torde ha den verkan att fullföljdsförbudet gäller ej blott själva saken utan även samtidigt med denna avgjorda bifrågor, såsom parternas anspråk mot varandra om gottgörelse för rättegångskostnad.

Mot förslaget att frågor om tillstånd enligt 34, 35, 36 eller 40 § skall stanna i underrätten kan riktas erinringar av principiell natur. De spörsmål som avses i de angivna lagrummen är emellertid med den uppläggning förslaget har av sådan särskild karaktär att lagrådet anser sig icke böra avstyrka den föreslagna fullföljdsbegränsningen.

Vid ett bibehållande av det remitterade förslaget ståndpunkt i frågorna om fullföljd beträffande avgöranden om fastställande av hyresvillkor och förlängning torde stadgandet böra undergå sådan redaktionell jämkning att läsaren förstår i vilka fall hovrätten på sätt i paragrafen uttryckligen angives kan fastställa hyresvillkor, fastän sådan fråga enligt ordalagen tidigare i paragrafen ej kan fullföljas till hovrätten.

74 §.

Genom förevarande bestämmelse har den i rättegångsbalken upptagna grundsatsen att part som vinner själva saken också skall få gottgörelse för

sina kostnader åsidosatts. Något sakligt skäl för att frångå denna välgrundade regel i rättegångsbalken har ej anförts i remissprotokollet. Om bakom intresseorganisationernas godtagande av regeln — vilket departementschefen särskilt åberopar till stöd för förslaget — ligger att organisationerna avser att biträda sina medlemmar med rättshjälp och fördela kostnaden på medlemskollektivet, må framhållas, att en vinnande hyresgäst eller hyresvärd, som ej är medlem i organisation, icke är hjälpt med en sådan ordning utan har allt behov av det rättsskydd som rättegångsbalkens allmänna kostnadsregel ger. Lagrådet hemställer, att bestämmelsen i förevarande paragraf måtte utgå.

Övergångsbestämmelser

I fråga om den under 4 upptagna regeln — vilken i och för sig torde vara av ringa praktisk betydelse — kan lagrådet ej underlåta att framhålla, att regeln ineffattar att den nya lagen ges tillämpning på avtal som slutits före lagens ikraftträdande utan att några egentliga skäl anförts för detta avsteg från den allmänt gällande grundsatsen att civilrättslig lagstiftning ej skall göras retroaktiv. För övrigt kan mot regelns utformning anmärkas, att medan den enligt ordalagen är ett undantag från bestämmelserna under 3 den i själva verket är sidoordnad med dessa bestämmelser.

Även föreskriften under 5 innebär, att den nya lagen ges retroaktiv tillämpning. Härför har emellertid anförts godtagbara skäl. Innebörden i föreskriften måste vara, att de nya bestämmelserna gäller i stället för vad äldre lag innehåller stridande mot de nya. Detta torde böra komma till uttryck i lagtexten.

Åtskilliga av de bestämmelser som anges med paragrafuppräkningsen är till sin natur processuella. Detta gäller föreskrifterna i 60, 62 och 69—74 §§. I fråga om processuella regler gäller den grundsatsen att de omedelbart blir tillämpliga. De torde därför böra utgå ur uppräkningsen. I stället är att beakta huruvida det erfordras att göra inskränkning i de processuella reglernas tillämplighet. Av de processuella reglerna följer, att tvist om ett hyresförhållande från tiden före nya lagen efter dennas ikraftträdande skall upptagas vid domstolen i residensstaden. Häremot är intet att erinra. Men har rättegång redan före lagens ikraftträdande inletts vid domstolen i orten där fastigheten är belägen, bör denna domstol, även om den enligt nya lagen är obehörig, få fortsätta att handlägga och sedan avgöra målet. I en ny punkt, lämpligen placerad mellan punkterna 8 och 9 i förslaget, bör därför upptagas att mål, vari talan väckts före nya lagens ikraftträdande, skall behandlas enligt äldre lag.

Såsom framgår av departementschefens uttalanden är de i förslaget upptagna reglerna om övergången till ny lag i de avseenden som omtalas under 5 ej fullständiga. Så erfordras ytterligare regler exempelvis om verkan av en före lagens ikraftträdande enligt då gällande bestämmelser gjord upp-

sägning till tid därefter, då andra regler gäller om tid och sätt för uppsägning. Vidare måste uppenbarligen regler ges rörande sätt och tid för anhängiggörande av talan om förlängning hos hyresnämnd, när uppsägning till tid efter lagens ikraftträdande delgives dessförinnan, och rörande verkan av underlåtenhet att iakttaga dessa regler. Nu antydda regler och säkerligen också andra erforderliga bestämmelser är av civillags karaktär och bör rätteligen ges i sådan lags form. Delegation till Kungl. Maj:t att utfärda sådana bestämmelser kan anses tillåten endast under särskilda betingelser, exempelvis att det närmare innehållet i bestämmelserna ej kan anges förrän Kungl. Maj:t fattat beslut i ett ärende av administrativ natur. I det läge frågan nu kommit och då räckvidden av de med delegationen avsedda bestämmelserna får anses begränsad, synes dock den föreslagna ordningen kunna passera. För att tydligare ange delegationens begränsade innebörd synes regeln därom böra ges det innehållet, att de närmare föreskrifter som erfordras för att bestämmelserna skall kunna vinna tillämpning meddelas av Kungl. Maj:t.

På sätt framgår av bestämmelserna under 5 skall förlängning av ett äldre avtal första gången efter lagens ikraftträdande ske enligt den nya lagens regler. Bestämmelser om förlängning kommer för övrigt då ej att finnas i annan lagstiftning. När det i sista punkten under 3 talas om förlängning, åsyftas, utom förlängning genom avtal, förlängning enligt de regler till vilka hänvisas under 5. Sista punkten under 3 skulle bli mer lättillgänglig, om reglerna under 5 upptoges före bestämmelserna under 3.

Bestämmelsen under 6 torde böra utvidgas att avse även det fall att boställning vunnits före den nya lagens ikraftträdande. Vad gäller andra stycket under 8 torde utan att det uttryckligen utsågs vara tydligt, att vid bestämmandet av hyresnivån på bristort skall — i enlighet med den princip som kommit till uttryck i 48 § andra stycket — bortses från vissa till bruksvärdet likvärdiga lägenheter.

Den i förslaget under 9 upptagna regeln om hänvisning till äldre lagrum bör ej lämpligen gälla inom nyttjanderättslagens område. De i 1 kap. 3 § gjorda hänvisningarna till 3 kap. 28 § torde alltså böra ersättas med hänvisningar till 29 §, som motsvarar 28 §. Detta föranleder jämkning av lagens rubrik och ingress samt den ändringen att i övergångsbestämmelserna under 5 och 8 utsågs att de där angivna paragraferna finns i lagens 3 kap.

Lagen om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken

Enligt 3 kap. 72 § nyttjanderättslagen i dess föreslagna lydelse skall hyrestvist upptagas av endast vissa av de allmänna underrätterna. Med hyrestvist avses därvid såväl tvist om själva hyresavtalet — såsom om rättighetens bestånd, innehåll, omfattning och utövning — som också tvist rörande

vissa obligatoriska anspråk på grund av en upplåten hyresrätt. Genom den i remissen föreslagna ändringen i förevarande paragraf undantages emellertid från allmänt fastighetsforum blott tvister av sistnämnda slag. Till botande av denna brist föreslår lagrådet, att till paragrafens första stycke fogas en ny punkt av innehåll att vad förut i paragrafen sagts dock ej gäller hyrestvist.

På grund av stadgandena i 10 kap. 17 § första stycket 4 och 18 § rättegångsbalken gäller för närvarande beträffande hyrestvist och annan tvist, som enligt 10 § eller eljest enligt lag skall handläggas vid allmänt fastighetsforum, att rätten i den ort där fastigheten ligger är ensam behörig att upptaga tvisten och att rätten har att oberoende av invändning pröva sin behörighet. Om såsom enligt förevarande förslag och förslaget till 3 kap. 72 § nyttjanderättslagen hyrestvist erhåller forum vid särskilt angiven allmän domstol, i regel domstolen för residensstaden, bör alltjämt grundsatsen om ensambehörighet och skyldighet för domstol att självmant pröva sin behörighet gälla. Det är ovisst i vilken mån detta kan ske utan uttryckligt stadgande. Lagrådet föreslår därför, att i 17 § första stycket intages ett tillägg så att bland där uppräknade tvister kommer att ingå också hyrestvist. Vid bifall härtill måste ingressen och rubriken till lagen jämkas.

Övriga lagförslag

Dessa lämnas utan erinran.

Ur protokollet:
Ingrid Hellström

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans
Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den
6 september 1967.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, WICKMAN.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över de till lagrådet remitterade förslagen till

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

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.,

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,

4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,

5) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad,

6) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,

7) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtande och en från Sveriges fastighetsägareförbund inkommen skrift samt anför.

Lagrådet uttalar inledningsvis, att frågan om förfarandet i hyrestvister är en central punkt i förslaget och att lösningen av denna fråga är av största vikt för att lagstiftningen skall kunna uppbäras av ett allmänt förtroende och för att de svårigheter som måste möta vid övergången till en friare hyresmarknad skall kunna bemästras. Vad lagrådet uttalar i denna fråga överensstämmer i stora delar med de bedömningar som gjorts i det remitterade förslaget. Sålunda delar lagrådet min uppfattning att hyrestvister, liksom andra tvister mellan enskilda, bör avgöras i domstolsmässig ordning med den garanti för rättssäkerhet som detta innebär och att särskilda hyresdomstolar inte bör inrättas. Lagrådet anser emellertid att en

naturlig följd av detta ställningstagande borde vara att de allmänna domstolarna skall handlägga och avgöra hyrestvister i vanlig processuell ordning. Samtidigt uttalar lagrådet, att åtskilliga fördelar kan vara förenade med den föreslagna ordningen med hyresnämnder som en första avgörande instans och möjlighet till domstolsmässig prövning av domstolen i residensstaden. Lagrådet framhåller emellertid vissa olägenheter med detta förfarande till vilka jag återkommer i det följande och säger sig föredra att låta samtliga hyrestvister behandlas och avgöras av de allmänna domstolarna enligt gällande processuella regler. En förutsättning för att detta skall kunna genomföras är emellertid, menar lagrådet, att hyresnämndernas medlingsverksamhet blir så effektiv att tillströmningen av mål till domstolarna ej blir alltför stor. Måste det antas, att ett mycket stort antal mål skulle komma till de allmänna domstolarna, får det enligt lagrådet anses motiverat att för en övergångstid skapa vissa särskilda anordningar varigenom tvisterna i första hand kan avgöras efter ett enkelt förfarande. Att förlägga avgörandet till nämnder med primär uppgift att medla anser lagrådet i ett sådant läge godtagbart.

Med anledning av vad lagrådet sålunda har anfört vill jag framhålla följande.

Från alla håll har betonats betydelsen av att förfarandet i hyrestvister anordnas på sådant sätt att hyresmarknadens intresseorganisationer får medverka. Även lagrådet understryker vikten härav. Med den av lagrådet föreslagna ordningen skulle emellertid organisationsrepresentanternas medverkan vara begränsad till medlingsstadiet. Organisationerna skulle därmed inte få något som helst inflytande över själva prövningen. Det kan enligt min mening betvivlas att en medverkan från organisationernas sida som begränsas till rent medlande uppgifter kommer att få den betydelse som i allmänhet ansetts nödvändig för att den nya ordningen skall kunna genomföras.

Det är utomordentligt svårt att bedöma vilken omfattning måltillströmningen till domstolarna kan få efter den nya lagstiftningens ikraftträdande. Flera skäl talar dock för att i varje fall övergångstiden kan bli svårbevästrad. Hyressättningsfrågorna har under mer än 25 år varit undandragna avtalsfriheten. Det är givet att härigenom benägenheten hos parterna att nå uppgörelser utan inblandning av myndighet åtminstone till en början kan komma att vara mindre än som normalt skulle vara fallet. Det förhållandet att nu utgående hyror i vissa fall torde avvika från de hyror som de nya reglerna medger kan vidare skapa vissa svårigheter i övergångsskedet. Härtill kommer att de nya reglerna om hyressättningen torde vara relativt komplicerade i tillämpningen innan några på avtalsfriheten grundade riktgivande hyresnivåer hunnit stabiliseras. Det bör understrykas att hyressättningen i princip skall bestämmas på grundval av marknadsmässiga värderingar av lägenheterna. Utrymmet för att utbilda

sådana värderingar är emellertid f. n. litet, eftersom dessa getts endast begränsat spelrum under den tid hyresregleringen varat. En annan faktor som har sin påtagliga betydelse är att man under överskådlig tid framöver torde ha att räkna med ett efterfrågeövertryck på bostadsmarknaden inom betydande delar av landet. Under remissbehandlingen av hyreslagstiftnings-sakkunnigas förslag har av många instanser, icke minst från domstolshåll, yppats allvarliga farhågor för att hyrestvisterna i övergångsstadiet kommer att bli så talrika att domstolarna inte kommer att kunna bemästra läget.

Lagrådet synes räkna med att en ökad arbetsbelastning hos domstolarna under övergångsskedet bör kunna bemästras genom lämpliga förstärkningsåtgärder. Härtill är att säga att avvecklingen av hyresregleringen under alla förhållanden kommer att tillföra domstolarna ett rätt stort antal nya mål. Arbetsläget inom domstolsväsendet är sådant att redan denna ökade arbetsbörda kommer att bereda betydande svårigheter.

Lagrådet anför utifrån den grundsyn på frågan om förfarandet som lagrådet deklarerat vissa skäl mot att anordna ett speciellt förfarande för avgörande av hyrestvister i den form som föreslås i det remitterade förslaget. Särskilt åberopas att splittringen av hyrestvisterna på skilda processuella förfaranden skulle medföra åtskilliga svårigheter, att underlaget för hyresnämndens avgörande ej kan göras tillgängligt för domstolen utan remissförfarande, att muntlig bevisning inte kan upptas inför nämnden samt att prövningsuppgifterna skulle kunna inverka menligt på den medlande verksamheten. Enligt min mening överbetonar lagrådet betydelsen av dessa nackdelar. Det väsentliga är å ena sidan att hyresnämnderna kan tillämpa ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av den stora mängd hyrestvister som är av mindre invecklad natur, å andra sidan att förfarandet utformas på sådant sätt att den domstolsmässiga prövningen, när part finner en sådan behövlig, kan ske inom ramen för det allmänna domstolsväsendet enligt gängse processuella regler. Det remitterade förslaget tillgodoser dessa grundläggande synpunkter. Jag kan heller inte finna att de grundprinciper på vilka förfarandet i hyrestvister enligt lagrådets mening bör vila blir åsidosatta genom den ordning som förordas i det remitterade förslaget.

Lagrådet har som framgått godtagit tanken att ge nämnderna prövningsrätt, dock endast under förutsättning att måltillströmningen till domstolarna skulle bli alltför stor om lagrådets förslag genomförs och då endast som ett provisorium. Som jag framhållit i samband med lagrådsremissen kan inte uteslutas att det föreslagna systemet kan behöva omprövas när erfarenhet vunnits av hur det fungerar i praktiken.

Med hänsyn till det anförda anser jag mig böra vidhålla de grunder för förfarandet i hyrestvister på vilka det remitterade förslaget vilar. Jag återkommer i det följande till vissa detaljer i förslaget.

Jag övergår nu till att behandla vissa särskilda paragrafer i förslaget. Enligt 68 § första stycket i det remitterade förslaget är förbehåll som strider mot kapitlet utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger träda i hyresgästens ställe, om annat ej föreskrivits. Lagrådet framhåller att denna bestämmelse bör ha sin plats i lagens början och lämpligen kan infogas som ett tredje stycke i 1 §. Jag förordar en jämkning i enlighet med vad lagrådet sålunda föreslagit. Med en sådan placering blir det genast klart hur de följande bestämmelserna från denna synpunkt är att förstå. Rubriken före paragrafen bör som följd av jämkningen få lydelsen Inledande bestämmelser. Jag biträder även i övrigt, med någon redaktionell jämkning, lagrådets förslag till omformulering av paragrafen.

I det remitterade förslaget innehåller första stycket i 4 § en regel om tidpunkten för hyresavtals upphörande, om avtalet är träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat högst nio månader i följd. Genom att denna regel togs upp i lagtexten kom lagen att innehålla uttryckliga regler om uppsägningsskyldighet och uppsägningstid för alla former av hyresavtal. Regeln är emellertid överflödigt, eftersom regelns innehåll gäller även om detta inte utsägs i lagtexten. Jag biträder därför lagrådets förslag att regeln utgår.

I anslutning till 7 § framhåller lagrådet att paragrafen uppenbarligen inte passar, när fråga är om sedvanlig uthyrning av hotellrum och liknande hyresförhållanden. Lagrådet förordar därför att paragrafens bestämmelser görs dispositiva. Jag delar lagrådets uppfattning och föreslår att till paragrafen fogas ett tredje stycke av innehåll att bestämmelserna i första och andra styckena ej gäller, om annat avtalats.

Som lagrådet framhållit bör i 9 § och 15 § första stycket komma till direkt uttryck att bestämmelserna i lagrummen gäller endast om ej annat avtalats. I anledning av de synpunkter lagrådet framför rörande bestämmelsen i 15 § andra stycket i det remitterade förslaget om skyldighet för hyresvärderna att utföra sedvanliga reparationer vill jag anföra följande. Lagrådet vänder sig till en början mot att bestämmelsen getts generell giltighet och ställer frågan av vad anledning det skall vara otillåtet att hyra ut en villa eller liknande med skyldighet för hyresgästen att själv svara för underhållet. Anledningen till att regeln getts generell giltighet i det remitterade förslaget är att det syntts svårt att finna någon lämplig gräns mellan det område där några olägenheter av en avtalsfrihet inte skulle uppkomma och förhyrningar beträffande vilka en tvingande regel är motiverad. Emellertid är det onekligen på det sättet att en tvingande regel knappast är motiverad för vissa typer av förhyrningar, t. ex. villor och egnahem som hyrs för längre tid samt fritidshus. Som lagrådet anfört har regeln sitt berättigande främst beträffande lägenheter i vanliga hyreshus. Lagrådets önskemål synes i allt väsentligt kunna bli tillgodosett, om regeln görs dispositiv beträffande enfamiljshus. Jag föreslår därför att regeln

förses med det tillägget att om hyresavtalet avser enfamiljshus så gäller regeln endast om annat ej avtalats. Lagrådet finner det vidare egendomligt att parterna skall kunna träffa överenskommelse i fråga om omfattningen av och ansvaret för de större reparationer, på vilka paragrafens första stycke är tillämpligt, medan de mindre underhållsarbeten, som avses i andra stycket, skall vara undantagna från deras disposition. Härtill kan anföras att erfarenheten torde visa att det just är behovet av sedvanliga reparationer som f. n. inte alltid tillgodoses i önskvärd utsträckning. Det ligger i sakens natur att hyresvärden endast i undantagsfall kan överlåta på hyresgästen att låta utföra mera omfattande reparationer. Som regel torde det ej heller vara möjligt för hyresvärden att eftersätta fastighetsunderhåll av detta slag utan att huset tar allvarlig skada. Enligt mitt bedömning finns det mot bakgrund härav inget behov av att göra regeln i 15 § första stycket tvingande, medan däremot andra stycket skulle förlora det mesta av sitt värde för hyresgästen, om det gjordes dispositivt. Jag kan vidare inte dela lagrådets uppfattning, att regeln i 15 § andra stycket medför gränsdragningsproblem i skilda hänseenden. Det finns anledning anta att praxis på detta område kommer att stabiliseras mycket snabbt. Naturligen kommer intresseorganisationerna att medverka härtill. På grund av det anförda vill jag förorda att regeln i 15 § andra stycket behålls i sin föreslagna form med det tillägg som jag nyss angett.

Beträffande 24 § förordar lagrådet att ordalagen i första stycket jämkas så att det klart framgår, att regeln i sista punkten har avseende endast på brandskada som vållats av hyresgästens husfolk och andra för vilka han svarar. Detta önskemål synes kunna tillgodoses genom att i sista punkten orden »som han själv icke vållat» inskjuts efter ordet brandskada.

Som lagrådet anfört ligger som en tyst förutsättning bakom bestämmelserna i 45 § att när hyresrätten är förverkad eller hyresvärden har rätt att uppsäga hyresavtalet enligt 28 § hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet. Fastän detta förhållande är en självklar sak vill jag inte sätta mig emot att, såsom lagrådet förordat, nämnda omständighet tas upp som ett ytterligare undantag i 45 §. Den rätta innebörden av 46 § framstår härigenom klarare. Jag biträder även i övrigt, med någon redaktionell ändring, lagrådets förslag till ändrad formulering av 45 §.

Lagrådet anför beträffande första punkten i 46 § att den bör avse sådana fall, då hyresvärden väl åberopar att hyresrätten är förverkad men likväl inte gör gällande förverkandepåföljd utan låter hyrestiden enligt det löpande avtalet gå till ända samt att motsvarande bör gälla, när rätt till uppsägning föreligger enligt 28 §. Denna uppfattning som avviker från innebörden hos det remitterade förslaget — enligt detta krävs bl. a. att avtalet är uppsagt under åberopande av att hyresrätten är förverkad (SOU 1961: 47 s. 83 och 1966: 14 s. 140) — har goda skäl för sig. Självfallet får dock hyresgästen

ej fränkännas rätten till förlängning av hyresavtalet på grund av förverkande, om han innan optionsmålet avgjorts återvunnit hyresrätten. Detsamma gäller, om hyresgästen återvinner hyresrätten efter hyresnämndens eller underrättens avgörande, under förutsättning att avgörandet överklagas. Jag biträder den av lagrådet föreslagna omformuleringen av 46 § 1. Som lagrådet föreslagit bör i punkt 7 uttrycket allmän verksamhet ersättas med statlig eller kommunal verksamhet. Med kommunal verksamhet avses verksamhet som bedrivs av stad, köping, landskommun, municipalsamhälle, landstingskommun och annan kommunal förvaltningsenhet.

Enligt 48 § är hyresgästen vid förlängning av hyresavtal skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar, om den inte är oskälig. Är hyresvärdens krav oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Lagrådet gör ett uttalande av innebörd att häri skulle ligga att hyran skall bestämmas till belopp närmast under den lägsta hyra som kan betecknas som oskälig, dvs. högsta skäliga belopp. Denna tolkning har enligt min mening inte stöd i paragrafens ordalag. Avsikten är att hyran vid ett överskridande av gränsen skall kunna sättas lägre än som skulle ha skett, om hyresvärdens krav hållit sig inom ramen för högsta skäliga belopp. Denna innebörd hos regeln kommer enligt min åsikt till uttryck i det remitterade förslagets ordalag. Jag vidhåller därför förslagets formulering. Som lagrådet anfört bör som ett tredje stycke i paragrafen tas upp en bestämmelse av innehåll att, om vid förlängning av hyresavtal överenskommelse träffas om hyran eller annat villkor, överenskommelsen gäller utan hinder av bestämmelserna i första och andra styckena. Av skäl som jag närmare utvecklar vid 55 § kan jag däremot inte biträda lagrådets förslag att regeln om hyresnormen på birstorterna skall placeras i anslutning till bestämmelserna om första-gångshyra. Andra stycket i förevarande paragraf bör därför ha oförändrat innehåll. En viss redaktionell jämkning är dock påkallad.

Är frågan om förlängning av hyresförhållandet inte avgjord när hyres-tiden går ut, har hyresgästen enligt 50 § i det remitterade förslaget rätt att bo kvar i lägenheten på oförändrade villkor till dess frågan avgjorts och villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställts. Lagrådet anser det böra framgå av lagtexten att hyresgästens rätt att kvarbo på oförändrade villkor är en interimistisk rätt i avbidan på avgörandet. Jag delar lagrådets uppfattning att lagtexten bör förtydligas på denna punkt. För att uppnå överensstämmelse med stadgandet i 52 § andra stycket synes 50 § böra ges det innehållet, att hyresgästen får bo kvar i lägenheten till dess frågan om förlängning är slutligt avgjord och att de förut gällande hyresvillkoren skall tillämpas i avbidan på att de slutliga hyresvillkoren blir bestämda.

Jag kan inte dela lagrådets åsikt att första stycket i 51 § skulle vara obehövligt. Genom denna regel fastslås att villkoren för den fortsatta förhyrningen alltid skall fastställas, alltså även när tvist ej råder om villkoren. I 51 § andra stycket i det remitterade förslaget anges att dom eller beslut

varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Härav följer bl. a. att hyresgästen enligt vanliga regler kan göra optionsanspråk gällande när den i domen angivna hyrestiden utlöper. Vidare kan de i domen upptagna hyresvillkoren jämkas, ifall förhållandena efter domen skulle ändras så att en fortsatt tillämpning av villkoren skulle vara otillbörlig. En regel som på detta sätt ger domen eller beslutet avtalets karaktär torde vara behövlig. Lagrådet föreslår att bestämmelsen ges det innehållet att en i enlighet med lagen vidtagen förlängning av hyresavtalet med eller utan ändring i de tidigare villkoren anses innebära, att den ursprungliga upplåtelsen fortfarande består. Det av lagrådet föreslagna uttalandet, som gäller en annan fråga än som avhandlas i 51 § andra stycket i det remitterade förslaget, nämligen den sakrättsliga verkan av förlängning av hyresavtalet, torde inte behöva komma till direkt uttryck i lagtexten utan får anses ligga i själva uttrycket rätt till förlängning av hyresavtalet. Mot bakgrunden av det anförda bör paragrafen ges den lydelse den har i det remitterade förslaget.

Lagrådet förordar beträffande 52 § att det förhållandet att uppskov med avflyttning inte kan upptas som en fråga för sig utan endast i samband med beslut varigenom förlängning vägras bör få komma till uttryck i lagtexten. Ett sådant förtydligande kan ske genom att i första punktens huvudsats inskjuts orden »i beslutet eller domen».

I fråga om 53 § innebär den av lagrådet föreslagna omformuleringen av första punkten, att den frist hyresgästen åtnjuter för att fullgöra hyresbetalningen räknas från den dag då den högre hyran fastställdes. Jag biträder en sådan formell jämkning av paragrafen. I lagrådets utformning av första punkten täcker denna endast det fallet att fråga är om förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen synes emellertid i vissa fall behöva en betalningsfrist även vid uppskov med avflyttning. Eftersom sålunda den av lagrådet föreslagna formuleringen är alltför snäv, synes det remitterade förslagets ordalydelse böra bibehållas i denna del. Vidare torde regeln om ränta i paragrafens sista punkt vara behövlig inte minst med hänsyn till att regeln avser att täcka fall när förlängning av hyresavtalet inte kommer till stånd men hyresgästen medges anstånd med avflyttningen och åläggs utge högre hyra för förfluten tid.

I det remitterade förslaget innehåller 48 § regler om grunderna för bestämmande av hyra vid förlängning av hyresavtal. Första stycket innehåller huvudreglerna och andra stycket en särregel för bristorter vilken i ett visst hänseende modifierar huvudreglernas innehåll. I 55 § däremot tas endast upp formella regler angående prövning av förstagångshyra, varjämte beträffande frågan om vilken hyra som skall utgå hänvisning sker till 48 §. Lagrådet förordar nu att 55 § skall innehålla fullständiga regler om grunderna för bestämmande av hyra i s. k. bristort, medan däremot i 48 § skall, såvitt gäller hyressättningen på bristorter, hänvisas till 55 §. Lag-

rådet ger ingen annan motivering för ändringsförslaget än att regeln om hyresnormen på birstorterna skulle ha sin naturliga placering i samband med bestämmelserna om förstagångshyra. Jag kan inte dela denna uppfattning. Den föreslagna omplaceringen skulle enligt min mening vara naturlig, om lagtexten systematiskt varit uppbyggd på det sättet att alla de för birstorter gällande särreglerna samlats i ett särskilt avsnitt. En sådan ordning är lagtekniskt sett svärgenomförbar och har dessutom inte några större fördelar. Den av lagrådet föreslagna placeringen av hyressättningsreglerna leder också till att lagtexten blir mera omfattande än som är fallet i det remitterade förslaget. Jag förordar alltså att den i det remitterade förslaget valda dispositionen behålls.

Beträffande 56 § föreslår lagrådet att som ett undantag från bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet i 57—60 §§ skall tas upp det fall att hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller att förhållande som avses i 28 § föreligger. Förslaget innebär en viss saklig ändring i det remitterade förslaget. Om nämligen hyresförhållandet upphör på grund av att förhållande som avses i 28 § föreligger, kan hyresvärden enligt lagrådets förslag aldrig drabbas av ersättningsskyldighet enligt 58 § sista punkten och uppskov med avflyttning enligt 59 § kan inte medges. Det remitterade förslaget har en annan innebörd i dessa avseenden. Jag anser mig emellertid kunna godta det av lagrådet förordade undantaget i 56 §. Härigenom blir givetvis obehövt att i 57—59 §§ göra särskilda undantag för fall när hyresförhållandet upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger. Jag föreslår därför även viss ändring i dessa paragrafer. Lagrådet förordar vidare att nämnda paragrafer tillförs ett undantag av samma innebörd som 46 § första stycket 1. Detta undantag skulle alltså avse fall när visserligen hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § men hyresvärden dock inte bringar avtalet att upphöra på sådan grund utan i stället säger upp avtalet i vanlig ordning till hyresperiodens slut. Detta förslag kan jag inte biträda. Rätten till ersättning och till uppskov med avflyttning bör vara förlorad bara när hyresförhållandet upphör på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. I annat fall kan hyresgästen gå miste om ersättning på grund av omständigheter som inte kunnat förutses.

Såväl hyreslagskommittén som de sakkunniga föreslog att den ersättning som lokalhyresgäst i och för sig kunde vara berättigad till vid obefogad uppsägning skulle kunna jämkas i den omfattning som prövas skälig. Detta förslag har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. I motiven till det remitterade förslaget uttalas att man inte kan undvara möjlighet att jämka den ersättning som hyresgästen i och för sig anses berättigad till men att denna möjlighet bör utnyttjas bara i undantagsfall. Jag vill också hänvisa till hyreslagskommitténs närmare uttalanden i frågan (SOU 1961: 47 s. 117). I lagtexten kommer det sagda till uttryck genom bestämmelsen

i 57 § att hyresvärden »i skäligen omfattning» skall ersätta hyresgästen dennes förlust. Utan att åberopa några särskilda skäl förordar lagrådet att möjlighet till jämkning av ersättning inte bör föreligga. Jag anser mig böra vidhålla förslaget trots den kritik lagrådet riktat mot detta.

Beträffande frågan om ersättning för sådana ändringar i lägenheten som hyresgästen låtit verkställa innebär det remitterade förslaget att hyresgästens förlust skall ersättas, om hyresvärden — uttryckligen eller underförstått — samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Enligt lagrådets mening bör samtycke alltid föreligga för att hyresgästen skall ha rätt till ersättning. Lagrådet har emellertid inte anfört något skäl, som enligt min mening motiverar ett avsteg från vad det remitterade förslaget i detta hänseende innehåller. Jag vidhåller alltså förslaget i denna del.

Enligt 58 § förlorar hyresgästen rätten till ersättning för obefogad uppsägning, om han inte inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. Om sådant meddelande lämnas inom angiven tid, har hyresvärden tre veckor på sig att lämna hyresgästen meddelande om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåtenhet att lämna meddelande medför skyldighet för hyresvärden att utge ersättning för förlust som avses i 57 §. Med hänsyn till den viktiga rättsverkan som underlåtenheten sålunda har förordar lagrådet att fristen för hyresvärden räknas från den dag då han mottog hyresgästens meddelande och att detta delges hyresvärden på samma sätt som gäller för det meddelande enligt 49 § som utgör utgångspunkten för optionsproceduren beträffande bostadslägenheter. Jag vill inte bestrida att en sådan ordning i och för sig kan te sig motiverad. Man kan dock inte bortse från de konsekvenser som förslaget får för hyresgästen. Utgångspunkten för dennes agerande är att han mottagit en uppsägning, och inom tre veckor från denna har han att meddela hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. En underlåtenhet från hyresgästens sida att meddela önskemålet att behålla lägenheten har en inte mindre viktig rättsverkan än hyresvärdens motsvarande underlåtenhet. För hyresgästen gäller det rätten att erhålla ersättning, för hyresvärdens skyldigheten att utge ersättning. Den av lagrådet föreslagna ordningen leder till att man lägger ansvaret för att hyresvärden får del av hyresgästens meddelande på hyresgästen ensam. Om hyresgästen misslyckas med att framföra meddelandet till hyresvärden — till äventyrs beroende på att hyresvärden avsiktligt håller sig undan — går hyresgästen miste om sin rätt till ersättning. Förslaget innebär vidare att man ställer större krav på hyresgästen när det gäller dennes meddelande till hyresvärden än på hyresvärden beträffande själva uppsägningen. Jag anser därför lagrådets förslag vara alltför långtgående. Däremot synes den jämkningen kunna göras av det

remitterade förslaget att hyresgästens meddelande skall delges hyresvärden i den ordning som gäller för uppsägning.

Bestämmelserna i 59 § ger möjlighet att medge hyresgästen uppskov med avflyttning från lägenheten under skälig tid, dock högst ett år. Enligt min mening är denna rätt ett betydelsefullt led i lokalhyresgästens besittningsskydd, och jag kan inte finna att hyresvärdens intressen härigenom otillbörligen träds för när. Rätten till uppskov med avflyttning motverkar vissa nackdelar som är förenade med ett renodlat indirekt besittningsskydd. Jag är därför inte beredd att ändra ståndpunkt i denna fråga. Däremot anser jag lämpligt att som lagrådet i andra hand förordat kräva att beslut i anståndsfrågan alltid skall ges före hyrestidens slut. Det bör alltså ankomma på hyresgästen att söka anstånd med avflyttningen hos hyresnämnden i så god tid att nämnden hinner besluta i ärendet innan hyrestiden går ut.

Inte heller när det gäller den i 60 § behandlade frågan om förskott på ersättning för obefogad uppsägning är jag beredd att frångå den ståndpunkt som framgår av det remitterade förslaget. Denna rätt till förskott torde i vissa situationer bli av stor betydelse för hyresgästen och vara väl motiverad av den svaga ställning hyresgästen ej sällan intar i förhållande till hyresvärden. Förslaget har också godtagits av en överväldigande majoritet bland remissinstanserna. Det kan också med fog göras gällande, att ersättningen är av sådan speciell karaktär att särregler kan vara berättigade. Det ligger nära till hands att dra en parallell med bestämmelserna om förskott vid expropriation. De jämkningar i övrigt i det remitterade förslaget som lagrådet föreslår anser jag däremot böra godtas.

Enligt 65 § i det remitterade förslaget föreskrivs återbäringskyldighet för den som under vissa omständigheter mottagit särskilt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt. Lagrådet förordar att i lagtexten dessutom skall anges att villkor om otillåtet vederlag är ogiltigt. Denna jämkning av förslaget bör göras.

I 67 § sista punkten anges att skiljeavtal om framtida tvist med anledning av hyresförhållande gäller endast om hyresnämnd utsetts till skiljenämnd. Lagrådet anför att det inte finns någon anledning att på detta sätt göra hyresnämnd ensam behörig. Med hänsyn till vad lagrådet anfört anser jag mig inte böra vidhålla det remitterade förslaget. Ett särskilt skäl härtill är att hyresnämnden föreslås få en i viss utsträckning annan funktion än hyreslagstiftningssakkunniga — vilka upptog den kritiserade regeln i sitt förslag — tänkte sig. Sålunda föreslås medling inför hyresnämnd inte vara obligatorisk i alla hyrestvister. Med hänsyn härtill torde hyresnämnderna inte få en sådan ställning att det är motiverat att tillägga dem exklusiv behörighet på detta område. Jag förordar därför på denna punkt att gällande rätt (46 § andra stycket i hyreslagen) bibehålls. Möjlighet bör dock finnas att utse hyresnämnden till skiljenämnd (jfr SOU 1961: 47 s. 216).

I anledning av vad lagrådet i anslutning till 68 § anför angående den oorganiserade arbetstagarens rättsställning bör framhållas att det självfallet är möjligt för kollektivavtalets parter att ge detta sådant innehåll att den oorganiserade arbetstagaren, som inte är bunden av de i avtalet stadgade inskränkningarna i hyresgästens rätt enligt hyreslagen, ej får njuta fördel av kollektivavtalets gynnsamma bestämmelser. En sådan särbehandling av den oorganiserade arbetstagaren är däremot ofta svår eller omöjlig att genomföra beträffande sådana frågor som avses i de av lagrådet åberopade lagrummen i semesterlagen och allmänna arbetstidslagen. Enligt min mening kan det inte anses lämpligt att på hyresområdet låta kollektivavtalsbestämmelser som strider mot hyreslagens tvingande regler bli bindande för den oorganiserade arbetstagaren. Lagrådet har inte föreslagit någon ändring på denna punkt och jag anser mig sakna anledning att frångå det remitterade förslaget i detta avseende.

I specialmotiveringen till det remitterade förslaget under 71 § anges att, om hyresnämnds beslut klandras av endera eller båda parterna, beslutet inte längre bör vara bindande i något hänseende. Detta uttalande torde i sin sammanträngda form kunna ge upphov till missförstånd angående lagförslagets innebörd. Jag vill därför göra följande förtydligande. Om hyresnämndens beslut inte klandras av någondera parten, är tvistefrågan därmed i sak avgjord. Fors klandertalan, har rätten att pröva målet inom ramen för denna talan. Sådan del av nämndens avgörande som sålunda inte prövas kvarstår orubbad. Som lagrådet anför kan emellertid en klandertalan som direkt vänder sig mot endast viss del av nämndens avgörande på grund av sakligt sammanhang med andra delar av detta medföra att också dessa kommer under domstolens bedömande. Hyressättnings- och besittningsskyddsfrågorna torde ha sådant inre samband att domstolen i anledning av en klandertalan som är begränsad till en del av nämndens beslut regelmässigt har att ingå på målet i hela dess vidd, om parts yrkande vid domstolen föranleder det.

I 73 § i det remitterade förslaget görs vissa betydelsefulla avsteg från de fullföljdsregler som eljest generellt gäller enligt rättegångsbalken. Sålunda föreslås att talan ej får föras mot underrättens dom i fråga om bl. a. fastställelse av hyresvillkor. Lagrådet avstyrker denna fullföljdsbegränsning och åberopar som huvudskäl härför att underrätten är den första instans i vilken bevisning i alla former får förebringas. Så mycket nytt skulle kunna framkomma under huvudförhandlingen, att parterna skulle ha svårt att helt överblicka situationen vid handläggningens slut. Enligt min mening måste emellertid avgörande vikt fästas vid att målen om fastställelse av hyresvillkor merendels är av mycket enkel beskaffenhet och att de i varje fall från den av lagrådet anförda synpunkten är mycket lätta att bemästra för parterna. I och för sig skulle det inte möta något hinder att koncentrera prövningen till en enda instans såsom gäller beträffande arrendenämnderna enligt arrendelagen. Att en sådan lösning inte valts sammanhänger ute-

slutande med att hyresnämnderna då måste ges en domstolsmässig form, och mot detta talar avgörande skäl. Mot fullföljdsbegränsningen åberopar lagrådet vidare det samband som råder mellan frågorna om förlängning av hyresavtal och hyresvillkoren. Jag kan inte inse att förekomsten av detta samband skulle vara något skäl mot den föreslagna fullföljdsbegränsningen. Lagrådets förslag torde innebära att en fråga om fastställelse av hyresvillkor skulle kunna prövas av inte mindre än tre domstolsinstanser utöver hyresnämnden. Frågorna om fastställelse av hyresvillkor får enligt min mening en fullt tillfredsställande behandling, om de prövas av hyresnämnd och vid klander av nämndens beslut av en underrätt inom länet till vilken samtliga hyresfrågor från länet är koncentrerade. Jag vidhåller alltså förslaget i denna del.

73 § innehåller också hinder mot fullföljd mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal. Även denna fullföljdsbegränsning avstyrks av lagrådet. För begränsningen talar i första hand det förhållandet att i annat fall en förlängningsfråga skulle kunna behandlas i fyra omgångar. Tidsutdräkt och ökade kostnader skulle föranledas av en sådan ordning. De av lagrådet åberopade skälen för att tillåta fullföljd till högsta domstolen, vilka i och för sig är beaktansvärda, bör få stå tillbaka för de skäl, som talar för förslaget. Jag vidhåller således förslaget också i detta hänseende.

Lagrådet framhåller att bestämmelserna i denna paragraf — mot vad som anges i det remitterade förslaget — torde ha den verkan att fullföljdsförbudet gäller inte bara själva saken utan även samtidigt med denna avgjorda bifrågor. Jag delar inte denna uppfattning. Av paragrafen framgår nämligen tydligt att fullföljdsförbudet ej gäller domen i dess helhet utan endast de i paragrafen särskilt angivna sakfrågorna. Denna lösning synes ändamålsenlig, och jag är därför inte beredd att ändra ståndpunkt i denna fråga.

F. n. gäller beträffande ersättning för rättegångskostnader vid hyresnämnd och hyresrådet att vardera parten skall svara för sina kostnader. Denna kostnadsregel, som avviker från rättegångsbalkens princip att den vinnande parten får gottgörelse för sina kostnader, har tillämpats under hyresregleringens hela giltighetstid och fungerat i stort sett väl. I det remitterade förslaget föreslås i 74 § att samma regel skall gälla i mål vid underrätt om fastställelse av hyra. Med hänsyn till att motsvarande ordning gällt sedan lång tid och att dessutom ifrågavarande mål kan anses vara av sådan speciell karaktär att ett avsteg från rättegångsbalkens allmänna kostnadsregler synes motiverat, är jag trots den kritik lagrådet riktar mot förslaget inte beredd att ändra ståndpunkt i saken. Jag föreslår alltså att en kostnadsregel med det innehåll som 74 § har tas upp i hyreslagen.

Beträffande *övergångsbestämmelserna* framhåller lagrådet att den under 4 i det remitterade förslaget upptagna regeln innebär att den nya lagen ges tillämpning på avtal som slutits före lagens ikraftträdande utan att några

egentliga skäl anförts för detta avsteg från den allmänt gällande grundsatsen att civilrättslig lagstiftning ej skall göras retroaktiv. Häremot vill jag anförda att vid den tidpunkt som regeln tar sikte på fem år förflutit från det den nya lagen trädde i kraft. Man har anledning räkna med att avtal som slutits före lagens ikraftträdande då kommer att vara mycket sparsamt förekommande och att det för dessa avtal kommer att sakna nämnvärd praktisk betydelse huruvida den nya lagen eller äldre lag är tillämplig på rättsförhållandet. Det viktiga är i stället att visshet råder om vilka lagregler som skall tillämpas. Den föreslagna övergångsregelns betydelse ligger däri att endast ett regelsystem blir gällande på rättsområdet. Jag vill i sammanhanget erinra om att hyreslagskommittén fäste sådan vikt vid denna synpunkt att kommittén föreslog att de nya reglerna skulle få omedelbar tillämplighet vid den nya lagens ikraftträdande. Mot bakgrunden härav synes det remitterade förslaget väsentligt mera begränsade regel vara godtagbar. Jag anser mig därför böra vidhålla den föreslagna regeln.

Jag biträder lagrådets uppfattning att förslagets processuella regler — i enlighet med gängse principer på området — blir omedelbart tillämpliga, om ej annat anges. Något hinder mot att reglerna får sådan verkan synes inte föreligga. Som lagrådet föreslagit bör dock mål, vari talan väckts före den nya lagens ikraftträdande, behandlas enligt äldre lag och alltså inte överflyttas till annan domstol, om de nya reglerna skulle leda till detta. En ny punkt med detta innehåll bör tas upp bland övergångsbestämmelserna och placeras mellan 8 och 9.

Jag delar lagrådets uppfattning att bestämmelsen under 6 bör utvidgas att avse även det fall att boskillnad vunnits före den nya lagens ikraftträdande.

I 1 kap. 3 § NJL förekommer hänvisningar till 3 kap. 28 § NJL. I den nya lydelsen av 3 kap. skall hänvisningarna i stället gälla 3 kap. 29 §. Regeln under 9 i det remitterade förslaget övergångsbestämmelser medför att 3 kap. 29 § skall tillämpas även om hänvisningarna i 1 kap. 3 § inte ändras. Lagrådet påpekar emellertid att regeln under 9 ej lämpligen bör gälla inom nyttjanderättslagens område. Jag vill inte motsätta mig att den av lagrådet föreslagna ändringen genomförs.

Lagförslaget innebär att domstol har att självmant pröva sin behörighet enligt den särskilda forumregel som tas upp i 72 § i det remitterade förslaget. Detta torde gälla utan att någon ändring görs i 10 kap. 17 § rättegångsbalken. Jag vill dock inte motsätta mig lagrådets förslag att i denna paragraf görs ett tillägg, som undanröjer den ovisshet som lagrådet anser föreligga.

I övrigt anser jag mig, fränsett smärre avvikelser i lagtekniskt hänseende, kunna godta de ändringar lagrådet föreslagit. Vissa ytterligare redaktionella jämkningar bör dessutom vidtas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslag till

- 1) lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.,
- 3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,
- 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,
- 5) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad,
- 6) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,
- 7) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Innehållsförteckning

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	3
Förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom	3
Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.	23
Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.	23
Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal	24
Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad	24
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal	24
Förslag till lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken	25
Utdrag av statsrådsprotokollet den 17 mars 1967	27
Inledning	27
Allmänna regler	31
Besittningsskydd inom bostadssektorn	31
Inledning	31
Valet av skyddsform	34
Hyreslagskommittén	34
Remissyttrandena	35
Hyreslagstiftningssakkunniga	35
Remissyttrandena	36
Departementschefen	38
Besittningsskyddets tryggande genom en s. k. hyresspärre	41
Inledning	41
Hyreslagskommittén	41
Hyreslagstiftningssakkunniga	43
Remissyttrandena	45
Departementschefen	48
Begränsning av besittningsskyddet	55
Utformningen av inskränkningar i besittningsskyddet	55
Korttidsavtal	57
Del av upplåtarens egen bostad	58
Förbehåll som innebär att hyresrätten inte vidare är förenad med rätt till förlängning	59

Möblerad lägenhet	61
Hyresrättens förverkande och annan misskötsamhet än sådan som föranleder förverkande	62
Rivning och större ombyggnad	64
Omläggning av brukningsändamålet	67
Lägenheter i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter	68
Bostad som upplåtits i anslutning till arbetsanställning	70
Övriga situationer där fråga kan uppkomma om att bryta be- sittningsskyddet	82
Departementschefen	85
Besittningsskydd utanför bostadssektorn	103
Inledning	103
Valet av skyddsform	104
Övriga frågor	110
Gränsdragningen bostadslägenhet—lokal	110
Besittningsskyddets tillämpningsområde	111
Besittningsskydds brytande grunder	112
Besittningsskydd och hyresvillkor	116
Ersättning vid obefogad vägran att förlänga hyresförhållandet	116
Anstånd med avflyttning	120
Departementschefen	127
Personförändring på hyresgästsidan	132
Inledning	132
Substitution och total sublokation	132
Partiell sublokation	142
Rätt att överta lägenhet när hyresavtalet skall upphöra	143
Departementschefen	146
Förfarandet i hyrestvister	152
Inledning	152
Hyreslagskommittén	154
Hyreslagstiftningssakkunniga	156
Remissyttrandena	160
Departementschefen	166
Särskilda regler för orter med mera påtaglig bostadsbrist samt regler om avvecklingen av hyresregleringen	174
Inledning	174
Hyreslagstiftningssakkunniga	177
Remissyttrandena	181
Departementschefen	187
Specialmotivering	198
Förslaget till ny hyreslag	198
Tillämpningsområde (1 §)	198
Hyresavtals ingående (2 §)	199
Hyrestid och uppsägning (3—8 §§)	200
Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (9—19 §§)	210
Betalning av hyra m. m. (20—22 §§)	213
Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten (23— 27 §§)	215
Pant eller borgen (28 §)	215
Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs (29— 31 §§)	216
Överlåtelse av hyresrätten (32—38 §§)	216

Upplåtelse av lägenheten i andra hand (39—41 §§)	225
Hyresrättens förverkande (42—44 §§)	226
Rätt till förlängning av hyresavtalet (45—53 §§)	228
Prövning av förstagångshyra i vissa orter (54—55 §§)	234
Rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upphö- rande m. m. (56—60 §§)	235
Särskilda bestämmelser (61—68 §§)	239
Förfarandet i hyrestvister (69—74 §§)	242
Övergångsbestämmelser	245
Förslaget till lag angående fortsatt giltighet av hyresregle- ringslagen m. m.	248
Förslaget till lag angående ändring av 1 § lagen om kollektiv- avtal	248
Förslaget till lag om ändring av 10 kap. 10 § rättegångsbalken	248
 Hemställan	 249
 Bilagor
1. Hyreslagskommitténs förslag	250
2. Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag	267
3. Till lagrådet remitterade förslag	289
Utdrag av lagrådets protokoll den 10 juli 1967	312
Utdrag av statsrådsprotokollet den 25 augusti 1967	356