

Nr 50

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Majt:s proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m., dels motioner i ämnet, dels ock motioner om hyreshöjning på grund av standardförbättring, m. m., om införande i hyreslagstiftningen av bestämmelser om bytesrätt och reparationsskyldighet, angående besittningsskyddet för hyresgäst, om successiv avveckling av hyresregleringen, om avveckling av hyresregleringen beträffande en- och tvåfamiljsvillor, angående effektivare åtgärder mot vanvård av fastighet samt om översyn av de nuvarande hyressättningsnormerna.

Genom en den 29 mars 1968 dagtecknad proposition, nr 91, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att

dels antaga vid propositionen fogade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen,

2) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört,

3) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

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

5) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken,

6) lag om hyresnämnder,

dels bifalla de förslag i övrigt, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

Propositionen har hänvisats till lagutskott och tilldelats tredje lagutskottet såvilt avser lagförslagen och i övrigt hänvisats till statsutskottet.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att nuvarande hyreslag ersätts med en ny hyreslag — liksom den nuvarande infogad som 3 kap. i lagen om nyttjanderätt till fast egendom — samt att en ny organisation bestående av statliga regionala hyresnämnder inrättas för handläggningen av hyrestvister. Vidare föreslås att giltighetstiden för hyresregleringslagen förlängs till utgången av år 1971 och att lagen ändras i vissa hänseenden.

Förslaget till ny hyreslag är med något undantag likalydande med det förslag som framlades i prop. 1967: 141. Detta innebär att de tidigare föreslagna bestämmelserna om förstärkt besittningsskydd och lagstadgad bytesrätt för bostadshyresgäst, om förbättrat rättsskydd för hyresgäst när lägenhet upplåts i anslutning till anställning, om vidgad rätt för hyresgäst att överlåta hyresrätten och upplåta lägenheten i andra hand och om vidgad skyldighet för hyresvärd att underhålla bostadslägenhet föreslås bli införda i den för hela landet gällande hyreslagen. Det nya förslaget skiljer sig från det tidigare endast genom att den lagstadgade bytesrätten nu föreslås gälla även orter utan påtaglig bostadsbrist.

Förslaget innebär vidare att hyresregleringen behålls både i fråga om bostadslägenheter och lokaler på de orter där regleringen nu gäller. På sådan ort kan alltså det allmänna hyresläget inte ändras i annan mån än som följer av hyresregleringslagens bestämmelser om kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Det är vidare även i fortsättningen förbjudet för hyresvärden att ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda. För bostadslägenheter föreslås att den nya hyreslagens besittningsskyddsregler skall gälla. För lokaler behålls besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen.

För att anpassa hyresregleringen till hyreslagens nya bestämmelser föreslås vissa begränsade reformer inom hyresregleringens ram. Sålunda öppnas möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att, liksom f. n. gäller i fråga om ersättning för bränsle-, vatten- och avloppskostnader, träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten, inbegripet underhåll. Om avtal inte kan träffas, har hyresvärden rätt att vända sig till hyresnämnden för att få ersättningen godkänd. Har avtal träffats om ersättning för förbättringsarbeten, kan hyresgästen få skäligheten av ersättningen prövad av hyresnämnd.

Lägenheter som färdigställs efter utgången av år 1968 undantas från hyresregleringen. Hyrorerna i dessa lägenheter kommer som följd härav inte att bestämmas med hänsyn till de faktiska produktionskostnaderna utan efter jämförelse med hyresläget i likvärdiga lägenheter. Genom att en sådan jämförelse som regel kommer att göras med ett stort bestånd av lägenheter, där de allmännyttiga bostadsföretagen är prisledande, finns förutsätt-

ningar att kravet på rimliga hyror i nyproducerade lägenheter blir bättre tillgodosett än f. n.

Hyresnämnd skall vidare på begäran av hyresvärd eller hyresgäst kunna förordna att hyresregleringen skall upphöra att gälla för hus vilka har undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968. En sådan regel avser att främja underhåll och förbättring av det äldre fastighetsbeståndet samtidigt som kontrollen över detta bestånd i övrigt behålls.

I syfte att förenkla den nuvarande omständliga och svåröverskådliga proceduren med generella hyreshöjningar föreslås en nollställning av hyrorna per den 31 december 1968. Den då utgående grundhyran jämte generell hyreshöjning kommer enligt förslaget att — under den nya beteckningen bashyra — i princip utgöra grundvalen för eventuell kommande generell kompensation för ökade förvaltningsomkostnader.

Beträffande förfarandet i hyresmål föreslås att statliga, regionala hyresnämnder inrättas i överensstämmelse med vad som föreslogs i prop. 1967: 141 och 171 samt att dessa nämnder övertar de nuvarande kommunala nämndernas arbetsuppgifter. De kommunala nämnderna föreslås dock bestå under en övergångstid för att pröva redan anhängiggjorda ärenden. Hyresrådet behålls som besvärinstans i fråga om ärenden enligt hyresregleringslagen. Rådet föreslås också få till uppgift att utfärda anvisningar för hyresnämnderna och att fullgöra vissa administrativa uppgifter.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1969.

Propositionen innehåller också förslag om de statliga hyresnämndernas närmare organisation. För verksamheten begärs för budgetåret 1968/69 ett anslag av 5 335 000 kr.

Lagförslagen

De vid propositionen fogade lagförslagen har följande lydelse.

1) Förslag

till

Lag

angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering
m. m. och om fortsatt giltighet av lagen

Härigenom förordnas, *dels* att 8, 14—16, 19, 25 och 28—30 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall upphöra att gälla, *dels* att 3—7, 8 a, 13, 17, 18, 20 och 26 §§ lagen¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att lagen, som enligt lag den 15 december 1967 (nr 886) gäller till och med den 31 december 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1971.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna *grundhyran*, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom *grundhyra* anses det hyresbelopp, som *lägenheten betingade den 1 januari 1942*. Var lägenheten då *ej uthyrd*, fastställes *grundhyran* av den i 13 § omförmälda hyresnämnden *efter hyresläget vid nämnda tid*. För lägenhet i hus eller del av hus, som *färdigställt*s senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden *grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt*.

Var *hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter* eller har lägenhetens värde *avsevärt ökat* genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställ-

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna *bashyran*, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom *bashyra* anses det hyresbelopp, som *enligt denna lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968*. Finnes *ej sådan hyra*, fastställes *bashyran* av den i 13 § omförmälda hyresnämnden *till det belopp som med hänsyn till hyresläget vid nämnda tid för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt*.

Har lägenhetens värde ökat genom *sådant* ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är *av ej endast ringa omfattning* eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja *bashyran* till det belopp,

¹ Senaste lydelse av 3 och 4 §§ se 1963: 163, av 6—8 §§ se 1943: 112, av 8 a § se 1956: 303, av 14 § se 1943: 112, av 14 a § se 1950: 130, av 15 § se 1945: 759, av 18 och 19 §§ se 1943: 112, av 20 § se 1947: 142 samt av 26 § se 1961: 213.

(Nuvarande lydelse)

ning av hyresvärden höja *grundhyran* till det belopp, som därav föranledes. Har ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må *grundhyran* i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. *Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, eller* har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyresökande nedsätta *grundhyran* till skäligt belopp.

Höjning av *grundhyran* medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes *grundhyran*, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse. *Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktieföretag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m. är stadgat.*

4 §.

Utöver *grundhyran* må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i *grundhyran*, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. *Vad nu sagts skall ock gälla beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.*

Hyresnämnden äger, utan hinder av att andra grunder avtalats för be-

(Föreslagen lydelse)

som därav föranledes. Har ombyggnads-, ändrings- eller *underhållsarbete* eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må *bashyran* i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. Har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyresökande nedsätta *bashyran* till skäligt belopp.

Höjning av *bashyran* medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes *bashyran*, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse.

Utöver *bashyran* må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för

1. *vad lägenheten ökat i värde genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller genom åtgärd av därmed jämförlig betydelse,*

2. lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i *bashyran*, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden,

(Nuvarande lydelse)

räkning av ersättning som i första stycket sägs, förordna, att de grunder, som finnas skäliga, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av nämnden tillämpas vid prövning *som i andra stycket sägs.*

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid, som *angives* i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver *grundhyran intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, av återstående del av grundhyran.*

Vid meddelande av beslut, som i första stycket avses, må fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter så ock stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

(Föreslagen lydelse)

3. sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.

Har hyresgästen åtagit sig att utgiva ersättning som avses i första stycket, skall hyresnämnden pröva ersättningen, om hyresgästen begär det. Om åtagandet gäller ersättning som avses i första stycket 1, skall prövningen ske enligt 3 § andra stycket och basyran ändras i enlighet därmed. I fråga om ersättning, som avses i första stycket 2 eller 3, äger hyresnämnden förordna, att de grunder, som finnas skäliga, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av nämnden tillämpas vid prövning *enligt andra stycket av fråga om ersättning som avses i första stycket 2 eller 3.*

5 §.

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid *och enligt grunder som angivas* i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver *den enligt 3 och 4 §§ tillättna hyran.*

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

6 §.

Är lägenhet ————— motsvarande tillämpning.

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens *grundhyra* gälla det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens *bashyra* gälla det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligena.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal *angående annan lägenhet än sådan som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad*, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligena.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Föreligger tvist om fortsatt förhyrning enligt första stycket, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet göra framställning som avses i första stycket. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 3 kap. 8 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej. Om hyresvärden har fullgjort vad som sagts nu, skall hyresgästens framställning göras inom den nyss angivna tiden.

(Föreslagen lydelse)

(Nuvarande lydelse)

8 a §.

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Vill make i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest övertaga lägenhet, som av andra maken är förhyrd till bostad, och bor den förre själv i lägenheten, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning, ändå att han icke har del i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad, äktenskapsskillnad eller andra makens död tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga — — — — — motsvarande tillämpning.

Framställning varom förmäles i första eller andra stycket skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som avses i 7 § och som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

13 §.

För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd,

Ärende enligt denna lag prövas av hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

17 §.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd, såvitt gäller ärenden enligt denna lag.

18 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. Där genom särskild författning eller beslut av statens byggnadslånebyrå bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlitat ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet. Nämnden äger för dylikt ändamål förelägga vite.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 1 § andra stycket samt 5—7, 9, 10, 13—16, 18, 19 och 21 §§ lagen den

1968 (nr) om hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 1 § 2 sistnämnda lag gäller därvid ärenden enligt denna lag.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

20 §.

Hyresnämndens beslut — — — — — nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom *tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs.*

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom *tre veckor från det parten erhöll del av beslutet.*

Nämndens beslut — — — — — beträffande lägenheten.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd.

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltadt hus, som Konungen bestämmer, eller på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Denna lag gäller ej

1. lägenhet i hus eller del av hus som färdigställts efter utgången av år 1968,

2. lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad,

3. upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst eller bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd,

4. upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltadt hus, som Konungen bestämmer,

5. statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Har hus eller del av hus undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968, skall hyresnämnden på framställning av hyresvärd eller hyresgäst förordna att denna lag skall upphöra att gälla för huset eller husdelen. Vad som sagts nu gäller ej, om fråga rörande höjning av bashyran på grund av arbetet slutligen avgjorts.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969, om icke annat följer av vad som sägs nedan.

2. Bestämmelsen om fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m. träder i kraft den 1 juli 1968.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1968 uppsagt hyresavtal till upphörande efter utgången av år 1968, får framställning som avses i 7 § i dess äldre lydelse göras senast den 15 juli 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 juli 1968 lämnat meddelande som avses i 8 a § femte stycket i dess äldre lydelse om att hyresförhållande skall upphöra efter utgången av år 1968, får framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 juli 1968.

3. Ärende som före utgången av år 1968 anhängiggjorts hos hyresnämnd som avses i 13 § i dess äldre lydelse skall handläggas och avgöras enligt äldre lag.

4. Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal före utgången av år 1968 samt, om han icke redan vid uppsägningen tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, lämnat denne sådant meddelande före utgången av året, skall ärende angående uppsägningen handläggas och avgöras enligt äldre lag, även om ärendet ej anhängiggjorts före utgången av samma år. Motsvarande gäller i fall som avses i 8 §, om hyresvärden före utgången av år 1968 delgivit hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av hyresavtalet, och i fall som avses i 8 a § första eller andra stycket i den äldre lydelsen, om hyresvärden före utgången av året i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden att hyresförhållandet skall upphöra.

5. Bestämmelserna i 3 § första stycket i dess äldre lydelse äger alltjämt tillämpning, om den omständighet som föranleder att hyra skall fastställas för lägenhet inträffat före utgången av år 1968. När hyresnämnd ändrar lägenhets hyra, äger 3 § andra stycket i dess äldre lydelse alltjämt tillämpning, om beslutet avser tid före utgången av år 1968. Bestämmelserna i 3 § andra stycket i dess äldre lydelse om höjning av hyran för lägenhet, vars hyra den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter, äger efter utgången av år 1968 motsvarande tillämpning.

6. Bestämmelserna i 3 § andra stycket om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete och i 4 § första och andra styckena angående avtal om ersättning på grund av sådant arbete äger icke tillämpning på arbete som avslutats före utgången av år 1968.

7. Bestämmelserna i 25 § äger även efter utgången av år 1968 tillämpning med avseende på hyresnämnd enligt 13 § i dess äldre lydelse.

8. Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd får meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter utgången av år 1968 av ärenden som enligt 3 eller 4 ovan skall handläggas enligt äldre lag.

2) Förslag

till

Lag**om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört**

Härigenom förordnas, att 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört¹, skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)***2 §.**

Har hyresregleringslagen — — — av beslutet.

Är hyresavtal — — — hyresregleringen upphörde.

Konungen äger förordna att, om hyra som utgår vid utgången av den hyrestid, som löper när hyresregleringslagen upphör att gälla beträffande lägenheten, understiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet äro likvärdiga, hyresgästen för att erhålla förlängning av hyresavtalet ej skall vara skyldig godtaga höjning av hyran i vidare mån än vad som är skäligt för att hyran efter en övergångstid skall vara anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

¹ Senaste lydelse av 2 § se 1959:161.

3) Förslag

till

Lag

angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 1 kap. 3 § samt 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

1 KAP.

3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 83 §§ samt 3 kap. 29 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28, 70, 71 eller 83 § eller 3 kap. 29 § tidigare gällt mot honom eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

3 KAP.

Om hyra

Inledande bestämmelser

1 §.

Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Detta 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.

¹ Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se 1939: 364 (ny lydelse föreslagen i prop. 1968: 19).

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.

Hyresavtals ingående

2 §.

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe, skall likaledes på begäran göras anteckning därom.

Hyrestid och uppsägning

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. längst 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, om hyrestiden överstiger nio månader, på ett år och i annat fall 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 förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

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 §.

Är hyrestiden längre än den i 1 kap. 1 § föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill hyresvärden eller hyresgästen frånträda av-

talet sedan denna tid gått ut, får han uppsäga avtalet att upphöra på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgäst som hyrt bostadslägenhet avlider före hyrestidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som nu angivits dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, äger vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet hade ingåtts innan avtalet slöts och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden dock uppsäga avtalet att upphöra tidigast på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet upphör att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död, skall lägenheten avträdas på den fardag som infaller närmast efter en månad från dödsfallet.

6 §.

Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i 11—14 eller 16—19 §, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som enligt detta kapitel ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 § andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om ej annat föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

7 §.

Infaller dag då lägenhet enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa söckendag.

Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 avträdesdagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats.

8 §.

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen behöver dock ej vara skriftlig, om hyresgästen lämnar skriftligt erkännande om uppsägningen.

Bestämmelserna i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning äger motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Träffas ej den som sökes för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas

i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad nu angivits blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som äger mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §.

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

10 §.

Blir lägenheten före den avtalade tidpunkten för tillträdet så förstörd att den ej kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande som föranlett myndighetens beslut på försummelse av hyresvärden eller lämnar denne ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

11 §.

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

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

Första och andra styckena äger tillämpning även när lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i sådant skick som anges i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående ägde kännedom om bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

12 §.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skäligen nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada äger 10 § andra stycket motsvarande tillämpning.

13 §.

Avser hyresavtalet lägenhet som icke färdigställts vid avtalets ingående och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran och sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade tidpunkten för tillträde, om det är uppenbart att lägenheten på tillträdesdagen ej kan användas för det avsedda ändamålet.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke beror på hans försummelse.

14 §.

Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall avflytta, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Undanröjes hindret icke genast efter det hyresvärden underrättats om förhållandet, äger bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet på grund av brist i lägenheten motsvarande tillämpning. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att hindret icke beror på hans försummelse.

15 §.

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om annat ej avtalats.

16 §.

Skadas lägenheten under hyrestiden och är hyresgästen ej ansvarig för skadan eller brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket eller uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, äger 10—12 §§ motsvarande tillämpning. Detsamma gäller, om myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

17 §.

Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är hyresvärden skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyrnan, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyrnan.

18 §.

Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen enligt 1 kap. 3, 5 eller 6 §, har han rätt till skäligen nedsättning i hyran och ersättning för skada enligt 1 kap. Hyresgästen har även sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades.

19 §.

Är bostadslägenhet så beskaffad att det är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa att använda lägenheten och avhjälper hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om han icke har rätt till det enligt annan bestämmelse.

Betalning av hyra m. m.

20 §.

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.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller på annan plats som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Har hyran sänts till hyresvärden från postanstalt inom riket genom postanvisning eller inbetalningskort till hyresvärdens postgirokonto eller har innehavare av sådant konto betalat hyran till hyresvärden genom giro- eller utbetalningskort, anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då postanvisningen eller inbetalningskortet lämnades på postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret. Vid betalning av hyra genom bankgiro på bankkontor inom riket anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalningsuppdraget mottogs av bankkontoret.

2 kap. 45—48 §§ äger motsvarande tillämpning på hyresavtal.

21 §.

Anser hyresgästen, att han enligt 11—14, 16—18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller ersättning för skada eller för avhjälpan av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han nedsätta beloppet hos överexekutor. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning,

när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket nedsätter belopp hos överexekutor, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som överexekutor finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen sålunda nedsatt hyra hos överexekutor, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det nedsatta beloppet ej betalats till honom.

22 §.

Överexekutor skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om nedsättning enligt 21 §.

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om nedsättningen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta det nedsatta beloppet.

Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten

23 §.

Hyresgästen får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock icke åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

24 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans husfolk eller gäster eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och hans husfolk borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrives i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövtigt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skolat ersätta enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit förhyrd av honom.

Har i fråga om lägenhet som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträcker utöver vad som föreskrives i första—fjärde styckena, gäller det.

25 §.

Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

26 §.

Hyresvärden äger utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra förbättringsarbete som ej kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbete som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete får dock ej utan hyresgästens medgivande utföras under sista månaden av hyresförhållandets bestånd. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han erhöll meddelande därom uppsäga avtalet till upphörande på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sådant arbete får icke utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller ej arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej tillskyndas större olägenhet än nödvändigt. Skada som åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten icke besväras av ohyra. 17 § äger därvid motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt därtill, äger överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen.

Pant eller borgen

28 §.

Är pant eller borgen ställd för hyresavtalets fullgörande och försämras säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad,

har hyresvärden rätt att uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

29 §.

Överlåtes fastigheten sedan hyresgästen tillträtt lägenheten, gäller hyresavtalet utan särskilt förbehåll mot den nye ägaren, om avtalet har upprättats skriftligen. Är avtalet icke skriftligt och vill den nye ägaren ej låta avtalet gälla, åligger det honom att uppsäga avtalet inom tre månader efter det att överlåtelsen skedde. I annat fall gäller avtalet mot honom.

2 kap. 29 § äger motsvarande tillämpning på hyresavtal som upprättats skriftligen.

I övrigt äger 2 kap. 30 och 31 §§ motsvarande tillämpning. På hyresbelopp som förfaller till betalning mer än sex månader efter det att hyresgästen fick kännedom om överlåtelsen får han dock icke avräkna fordran hos den förre ägaren. Ej heller får han i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse med den förre ägaren, om ej den nye ägaren hade kännedom om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

30 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, intecknad fordran fastställes till betalning ur fastigheten, jordägaren försättes i konkurs eller talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

31 §.

Försätts hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. I fråga om konkursboets ansvarighet för att avtalet fullgöres äger 2 kap. 33 § motsvarande tillämpning.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa sådan säkerhet för avtalets fullgörande med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Ställes ej säkerhet senast dagen efter det säkerheten fordrades, får hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första eller andra stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §.

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 33—36 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet.

33 §.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, äktenskapets återgång eller hyresgästens

död, får maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt första stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Första och andra styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

34 §.

Hyresgäst, som ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning om hyresgästen dör under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

36 §.

Hyresgäst, som hyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överlaga verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes. Om hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

37 §.

Tillstånd som avses i 34, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

38 §.

Om hyresgästen med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden överlåter hyresrätten, är han fri från de skyldigheter som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat vill-

kor fogas till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §.

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i 40 §.

40 §.

Hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostads-lägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

41 §.

Hyresgästen får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

42 §.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två söckendagar efter förfalldagen 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,

2. om hyresgästen ej fullgör arbete eller annan tjänstbarhet som åligger honom enligt avtalet eller visar tredska vid arbetets utförande,

3. om hyresgästen utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller upplåter lägenheten i andra hand och ej på tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

4. om lägenheten användes i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden där- om bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker på tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres.

Hyresrätten är icke förverkad enligt första stycket, om det som ligger hyresgästen till last är av endast ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1—4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, kan hyresgästen icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden icke uppsagt avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden icke inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

44 §.

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran senast tolfte söckendagen från uppsägningen betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 §. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas, förrän fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

Första stycket gäller ej, om skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades.

Rätt till förlängning av hyresavtalet

45 §.

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller för upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

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

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad,

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. 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 §.

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresavtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

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

8. hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

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

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och hyresavtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av vad som sagts tidigare i paragrafen rätt till sådan förlängning.

47 §.

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har 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 berättigad till förlängning, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet på någon av dessa grunder. Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har 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. Detta gäller också när hyresvärden bringar hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan 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. Vad som sagts nu gäller 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 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. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller skall vid tillämpning av första stycket tredje punkten bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om hyran eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första och andra styckena.

49 §.

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del 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.

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, till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som hyresgästen sålunda kvarbor i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas i avbidan på att hyresvillkoren för samma tid blir slutligen bestämda.

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 i beslutet eller domen skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyres-

avtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock 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 från den dag då den högre hyran fastställdes. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag. 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 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgäst eller därefter innan hyresförhållandet varat längre 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 gälla 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 upplåtelse av annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

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

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57—60 §, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

57 §.

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 skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäliga kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. 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 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,

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

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. Förlusten beräknas i sådant fall högst till det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

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 det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen 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 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

59 §.

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

Uppskov enligt första stycket får ej medges, 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.

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

60 §.

I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § äger rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan

skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

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

Beslut i fråga om förskott får 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 får talan ej föras.

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

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 ej annat överenskommits. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

62 §.

Beror fråga om förlängning av hyresavtal på prövning av rätten, får denna, 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 §.

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 sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

64 §.

Skulle tillämpning av hyresvillkor uppenbarligen strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

65 §.

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet i ort, där förordnande enligt 54 § gäller, eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, gäller ej villkoret, och 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, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor eller ersättning enligt 57 eller 58 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock icke hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma den tid inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad kortare än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

68 §.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den 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 arbetstagarsidan 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. Konungen äger dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

70 §.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ och övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

71 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—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, än parts rätt till talan förlorad.

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

72 §.

Hyrestvist som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör 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 i annat fall av domstol som nyss nämnts.

Twist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

73 §.

Talan får ej föras mot underrätts dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställelse av hyresvillkor och 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, med den begränsning som följer av 3 nedan, lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

Bestämmelserna i 3 kap. 55 och 65 §§ äger icke tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Bestämmelserna i 3 kap. 56—60 §§ äger icke tillämpning på hyresavtal angående annan lägenhet än bostadslägenhet, om 7 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet. Upphör sistnämnda paragrafer att gälla, äger Konungen meddela de närmare föreskrifter som behövs för att 3 kap. 56—60 §§ skall kunna vinna tillämpning.

2. Lagen äger ej tillämpning på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om icke annat följer av 3, 4 eller 5.

3. Bestämmelserna i 3 kap. 1, 3, 4, 8, 33, 45—53, 55—59 och 61 §§ skall, om ej annat följer av vad som sägs nedan, tillämpas även på avtal som slutits före lagens ikraftträdande.

Första stycket gäller ej i fråga om hyresavtal på vilket 7, 8 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. i den lydelse som gällde före den 1 januari 1969 alltså äger tillämpning.

Lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 15 december 1967 (nr 888) gäller till och med den 31 december 1968, skall äga fortsatt giltighet på hyresavtal, som ingåtts före utgången av år 1968 och vars hyrestid går till ända därefter, såframt den, som påkallar nytt hyresavtal, före utgången av år 1968 antingen mottagit sådant meddelande som avses i 4 § nämnda lag eller hänskjutit tvisten till nämnd som avses i lagen om medling i hyrestvister eller väckt talan i tvisten vid domstol. Första stycket gäller ej i fråga om hyresavtal, på vilket lagen den 7 december 1956 sålunda äger tillämpning.

I fråga om hyresavtal, som enligt 10 § nyssnämnda lag den 7 december 1956 är undantaget från tillämpning av lagen, gäller ej första stycket, om avtalet uppsagts före utgången av år 1968.

Har hyresavtal uppsagts före utgången av år 1968, äge äldre lags bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt om sätet för uppsägning tillämpning, även om hyrestiden går ut först efter nämnda tidpunkt. Infaller den tidpunkt då hyresavtal, som slutits på bestämd tid, senast skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång tidigare enligt denna lag än enligt äldre lag, gäller äldre lags bestämmelser om uppsägningstid även efter den nya lagens ikraftträdande, om uppsägning sker före utgången av januari 1969. Förelåg ej enligt äldre lag skyldighet att uppsäga hyresavtal men inträder sådan skyldighet enligt denna lag och infaller den tidpunkt då avtalet senast skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång före utgången av januari 1969, skall uppsägning som skett dessförinnan anses ha ägt rum i rätt tid.

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

I fråga om hyresavtal, som upphört att gälla före 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.

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

5. Lagen skall från och med den 1 januari 1974 tillämpas på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande och som alltjämt gäller nämnda dag.

6. Förlänges hyresavtal angående bostadslägenhet eller åtnjuter hyresgästen uppskov med avflyttning från sådan lägenhet sedan avtalet upphört och gäller lagen om hyresreglering m. m. på upplåtelsen, är hyresgästen, även om annat följer av 3 kap. 48 §, ej skyldig att godtaga högre hyra än som är medgiven enligt nämnda lag.

7. Hyrestvist, vari talan väckts före denna lags ikraftträdande, skall behandlas enligt äldre lag.

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

4) 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 1928 om kollektivavtal¹ 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 under förutsättning att det på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Bestämmelser i ————— deras medlemmar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

5) Förslag
till
Lag
om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken² skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

¹ Senaste lydelse av 1 § se 1945: 158.

² Senaste lydelse av 10 kap. 17 § se 1963: 257.

3 Bihang till riksdagens protokoll 1968. 9 saml. 3 avd. Nr 50

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

10 KAP.

10 §.

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. *Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej hyrestvist.*

Ligger fastigheten — — — — — huvuddelen ligger.

17 §.

Ej vare — — — — — annan domstol;

4. tvist, som avses i 9 eller 10 § eller eljest enligt lag skall upptagas av domstol, som där sägs, om tvisten väckes vid annan domstol;

4. *hyrestvist eller* tvist, som avses i 9 eller 10 § eller eljest enligt lag skall upptagas av domstol, som där sägs, om tvisten väckes vid annan domstol;

5. äktenskapsmål; — — — — — av domstol.

Ej heller — — — — — i 13 §.

Yrkande om — — — — — samma fordran.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

6) Förslag

till

Lag

om hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 §.

Hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom har till uppgift att

1. medla i hyrestvist,

2. pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 3 kap. 34—36 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 3 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 3 kap. 49 §, förstagångshyra enligt 3 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 3 kap. 59 §, allt nyssnämnda lag,

3. pröva frågan om godkännande av överenskommelse som avses i 3 kap. 45 eller 56 § nämnda lag,

4. vara skiljenämnd i hyrestvist.

Ärende upptages av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen.

2 §.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Vid företagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende kan hyresnämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som avses i 1 § 2 eller 3.

Konungen får förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar. Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

Ledamot skall vara svensk medborgare och ha uppnått tjugofem års ålder. Den som är omyndig eller i konkurstillstånd får ej tjänstgöra som ledamot.

För ledamot i hyresnämnd finns en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §.

För varje hyresnämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Medling samt prövning av hyrestvist

4 §.

Hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § 1 eller 2 av part hänskjutas till hyresnämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att

tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till hyresnämnd för medling.

5 §.

Twist hänskjutes av part till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

6 §.

När twist hänskjutits till hyresnämnd, skall nämnden kalla parterna att inställa sig inför nämnden.

7 §.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför hyresnämnden, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet twist som avses i 1 § 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

Uteblir båda parterna i twist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning, om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaror.

8 §.

Rör ärende som avskrivits enligt 7 § första stycket första punkten twist enligt 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall hyresnämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

9 §.

Hyresnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Om anledning därtill förekommer, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnden får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av hyreskontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet och är av betydelse för tvisten, får nämnden förelägga honom vite.

10 §.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § 2. I annat fall avskrivs ärendet.

Godkännande av överenskommelse

11 §.

Fråga som avses i 1 § 3 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Innan ansökan av hyresvärd prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om det är behövt, skall hyresnämnden kalla hyresvärderna och hyresgästen att inställa sig inför nämnden. Nämnden får förelägga hyresvärderna eller hyresgästen vid vite att komma tillstådes. Utevaror från sammanträde utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

12 §.

Har parterna avtalat att hyrestvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller bestämmelserna i 5 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnden har att avgöra genom skiljedom gäller bestämmelserna i lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i hyrestvist som avses i 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Gemensamma bestämmelser om förfarandet

13 §.

Hyresnämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet vid domstol äger motsvarande tillämpning vid hyresnämnd.

14 §.

Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av hyresnämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i hyresnämnd.

15 §.

I hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständig-

het beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen inför nämnden avslutas, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter.

Beslut tillställs part genom nämndens försorg, om beslutet ej meddelas vid förhandling i partens närvaro.

16 §.

Den som efter förordnande av hyresnämnd besiktigat lägenhet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skäligen ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnden inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

17 §.

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtits om ersättning enligt 16 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.

Besvären skall inges till domstol, som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom, inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället underrätten. Mot underrättens beslut får talan ej föras.

Undanröjes hyresnämnds beslut om avskrivning eller avvisning, återupptages ärendet av nämnden.

18 §.

Vid hyresnämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

19 §.

Inlaga, kallelse, föreläggande, beslut eller annan handling, som enligt bestämmelse i denna lag eller eljest skall tillställas part, delges honom genom hyresnämndens försorg. Begär part att själv få ombesörja delgivning, får det dock anförtros honom, om det kan ske utan olägenhet.

Delgivning genom nämndens försorg sker i enlighet med vad som gäller om delgivning i mål och ärenden vid domstol. Om beslut är sådant som avses i 15 § andra stycket, skall dock beslutet delges part, som beslutet gått emot, på samma sätt som stämning i tvistemål.

Övriga bestämmelser

20 §.

Hyresnämnd är berättigad att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

21 §.

Talan om utdömmande av vite, som förelagts någon enligt denna lag, föres efter anmälan av hyresnämnden av åklagare vid domstol som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

22 §.

Ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Motionsyrkanden

I samband med propositionen har utskottet behandlat följande i anledning av propositionen väckta motioner, nämligen

1. de likalydande motionerna I: 862 av herr *Dahlberg* och fru *Landberg* samt II: 1117 av herr *Svenning m. fl.*, i vilka motioner hemställes

»att riksdagen måtte besluta om följande lydelse av 45 § femte stycket:

Har hyresvärden och hyresgästen, sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, i särskilt upprättad handling överenskommit att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande endast om den godkänts av hyresnämnden»;

2. de likalydande motionerna I: 880 av herr *Dahlberg* och fru *Lundblad* samt II: 1135 av herr *Svenning m. fl.*, i vilka motioner hemställes

»att riksdagen vid behandlingen av propositionen måtte beakta de här redovisade synpunkterna»;

3. de likalydande motionerna I: 887 av herr *Bengtson m. fl.* samt II: 1147 av herr *Hedlund m. fl.*, i vilka motioner hemställes

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte uttala sig för att den regionala avvecklingen av hyresregleringen fortsätter;

att riksdagen måtte besluta om en sådan utformning av bestämmelserna för besittningsskydd att lokalhyresgäst erhåller ett lika starkt direkt besittningsskydd som i propositionen föreslås för bostadshyresgäst; samt

att vederbörande utskott måtte utarbeta erforderlig författningstext»;

4. de likalydande motionerna I: 888 av herr *Holmberg m. fl.* samt II: 1146 av herr *Bohman m. fl.*, i vilka motioner hemställes

»att riksdagen med avslag å Kungl. Maj:ts proposition nr 91 såvitt avser hemställan under 2) och 5) måtte antaga

A. de vid propositionen fogade förslagen till

a) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen med den ändringen att lagen skall gälla till och med den 31 december 1969,

b) lag angående ändring i lagen den 17 juni 1907 (nr 36, s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom med den ändringen att övergångsbestämmelserna erhåller följande lydelse:

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1970. Genom lagen upphäves lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

2. Lagen äger ej tillämpning på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om icke annat följer av vad som sägs nedan.

3. Bestämmelserna i 3 kap. 1, 3, 4, 8, 33, 45—53, 56—59 och 61 §§ skall från och med dagen för lagens ikraftträdande tillämpas även på avtal som slutits dessförinnan. De närmare föreskrifter som behövs för att de nya bestämmelserna skall kunna vinna tillämpning meddelas av Konungen.

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

5. Lagen skall från och med den 1 januari 1975 tillämpas på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande och som alltjämt gäller nämnda dag.

6. Har hyresgäst avlidit före lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller boskillnad, hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits dessförinnan, äger äldre lag alltjämt tillämpning i fråga om dödsboets och efterlevande makes 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 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 3 kap. 48 § skall andra stycket nedan iakttagas

a) till och med den 31 december 1973 beträffande fastighet inom någon av följande kommuner, nämligen *Stockholm*, Boo, Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Saltsjöbaden, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands Väsby, Vaxholm, Västerhaninge, Österhaninge och Österåker samt *Göteborg*, Kungälv, Kålleröd, Lerum, Mölndal, Nödinge, Partille och Råda ävensom *Malmö*, Burlöv, Lomma och Lund,

b) till och med den 31 december 1971 beträffande fastighet i annan ort, om förordnande enligt 3 kap. 54 § gäller för den orten.

Understiger den hyra som utgår vid hyrestidens slut 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 vid övergångstidens slut är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter.

9. Hyrestvist, vari talan väckts före denna lags ikraftträdande, skall behandlas enligt äldre lag.

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

c) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal med den ändringen att lagen träder i kraft den 1 januari 1970;

d) lag om hyresnämnder med den ändringen att lagen träder i kraft den 1 januari 1970;

B. de till proposition nr 141/1967 — bil. A — fogade förslagen till

a) Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. med den ändringen att lagen skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1969;

b) Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal med den ändringen att lagen skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1969.

c) Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad med den ändringen att lagen skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1970;

d) Lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken med den ändringen att lagen skall träda i kraft den 1 januari 1970;»

5. de likalydande motionerna I: 889 av herr *Lundberg* samt II: 1143 av herr *Bengtson* i Solna, i vilka motioner hemställes

»att riksdagen måtte besluta följande tillägg till ovan refererade punkt 6 i övergångsbestämmelserna: Dock skall bestämmelserna även tillämpas på alla arbeten påbörjade efter den 31/5 1968»;

6. de likalydande motionerna I: 890 av herr *Lundberg* samt II: 1145 av herr *Bengtson* i Solna *m. fl.*, i vilka motioner hemställes

»dels att riksdagen vid behandlingen av proposition nr 91 måtte uttala att bestämmelsen i 46 § punkt 7 gäller industriföretagens bostäder för chef-tjänstemän,

dels att riksdagen måtte med ändring av det vid propositionen nr 91 fogade förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom besluta att 46 § punkt 8 skall ha följande lydelse: 'hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden styrker sitt behov

av att upplösa hyresförhållandet för att disponera bostaden för annan arbetstigare»;

7. de likalydande motionerna I: 891 av herr *Lundberg* samt II: 1144 av herr *Bengtson* i Solna m. fl., i vilka motioner hemställas

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

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

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

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

8. de likalydande motionerna I: 892 av herr *Lundberg* samt II: 1152 av fröken *Ljungberg* m. fl., i vilka motioner hemställas

»att riksdagen måtte antaga det vid proposition nr 91/1968 fogade förslaget till Lag om hyresnämnder med den ändringen att 2 och 15 §§ erhåller följande lydelse:

2 §.

Hyresnämnd består av ordförande som skall vara lagfaren och erfaren i domarvärv, och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Vid företagande — — — eller 3.

Konungen får — — — även avdelning.

Ledamot skall — — — som ledamot.

För ledamot — — — även ersättare.

15 §.

I hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas.

Om part — — — att iakttaga.

Kan på — — — hinder möter.

Beslut tillställs — — — partens närvaro»;

9. de likalydande motionerna I: 893 av herr *Lundberg* samt II: 1151 av fröken *Ljungberg*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen måtte besluta om en sådan utformning av bestämmelserna i hyresregleringslagen att 3—5 §§ upphäves och att hyreskontrollen i stället sker enligt 6 § samt

att vederbörande utskott måtte utarbeta härför erforderliga författningsändringar»;

10. de likalydande motionerna I: 894 av herr *Lundberg* samt II: 1155 av fru *Sundberg*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen vid behandling av proposition nr 91 måtte besluta att lagen av den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 31 december 1970»;

11. de likalydande motionerna I: 895 av herrar *Stefanson* och *Tistad* samt II: 1154 av herr *Nyberg m. fl.*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte uttala sig för att den regionala avvecklingen av hyresregleringen fortsätter;

att riksdagen måtte besluta om en sådan utformning av bestämmelserna för besittningsskydd att lokalhyresgäst erhåller ett lika starkt direkt besittningsskydd som i propositionen föreslås för bostadshyresgäst;

att riksdagen måtte besluta om ovan angivna ändringar i 72 och 73 §§ nyttjanderättslagens 3 kapitel samt avslå förslaget till ändringar i rättegångsbalken; samt

att vederbörande utskott måtte utarbeta erforderlig författningstext»;

12. de likalydande motionerna I: 896 av herr *Werner* samt II: 1149 av herr *Karlsson* i Huddinge *m. fl.*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen i anledning av propositionen nr 91 år 1968 måtte besluta:

att antaga de i bilaga 1. till denna motion föreslagna ändringarna i förslag till Lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom; samt

att med de i bilaga 2. till denna motion föreslagna ändringarna bifalla förslaget om förlängning av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

att avslå under punkt 6. i prop. nr 91 år 1968 framställt 'Förslag till Lag om hyresnämnder' samt

att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en översyn av 'Lagen om nyttjanderätt till fast egendom' 3 kap. angående hyresnämnder i enlighet med vad i denna motion anförts och till 1968 års höstriksdag framlägga förslag till lag om hyresnämnder».

De i hemställan omnämnda bilagorna har följande lydelse:

»Bilaga nr 1

Förslag

till ändrad lydelse av Lag angående ändring i vissa delar av lagen av den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Propositionen:

§ 45.

Bestämmelserna i 46—53 §§ ...

...
annat ej följer av 47 §.

Har hyresvärden och ...

...
endast om han godtagit den.

§ 48.

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Fordrad hyra är att anse som oskäligen, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Annat av ...

... i första och andra styckena.

§ 69.

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Konungen äger ...

...

... verksamhetsområde för hyresnämnd.

§ 70.

Hyresnämnd har till uppgift

— — — i särskild lag.

Föreslagen lydelse:

§ 45.

Lika med propositionen.

Har hyresvärden och hyresgästen, sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, i särskilt upprättad handling överenskommit att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande endast om den godkänts av hyresnämnden.

§ 48.

*Föreligger icke i fall av förändring av hyresavtal överenskommelse mellan hyresmarknadens partorganisationer gäller den hyra som fastställs av hyresnämnd i orten såvitt angår ort med över 10 000 innevånare eller mindre ort där Konungen så bestämmer. Hyresnämnd har att vid fastställande av hyra utgå från fastighetens drifts- och självkostnader samt att hyran med hänsyn till standard och bostadsmiljö ej får överstiga hyresnivån för jämförbara lägenheter eller eljest ej är obilliga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla om det ej strider mot god sed i hyresförhållandet. Hyrestiden ...
... och andra styckena ...*

§ 69.

I varje primärkommun eller kommunblock, varom Konungen äger att förordna, skall finnas en hyresnämnd.

§ 70.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågan enligt 48, 49 och 55 §§ och övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i lag.

Propositionen:

§ 71.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 40, 49 eller 55 §§, äger parten . . .
 . . . får ej klandras.

§ 72.

Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer . . .
 . . . av domstol som nyss nämnts.

§ 73.

Talan får ej föras mot underrätts dom . . .
 . . . fastställelse av hyresvillkor.

§ 74.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall . . .
 . . . 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Föreslagen lydelse:

§ 71.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i hyrestvist äger parten klandras beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöill del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

§ 72.

Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal, skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av Statens hyresråd. Klandertalan som avses i 71 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av Statens hyresråd som nyss nämnts.

§ 73.

Part, som ej godtar hyresnämnds dom i hyrestvist, äger att klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöill del av beslutet hos Statens hyresråd.

§ 74.

I hyrestvist som avses i detta kapitel skall vardera parten svara för sina kostnader.

Bilaga nr 2

Förslag

till ändrad lydelse av förslag till Lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen

Ingressen — lika med propositionen.

Nuvarande lydelse:

3 §.

Hyresvärden må . . .
 . . .
 betingade den 1 januari 1942.

Motionärernas förslag till lydelse:

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna bashyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom bashyra anses det hyresbelopp, som

Nuvarande lydelse:

Var lägenheten då ej uthyrd ...
...
... och överlåtelse av bostadsrätt
m. m. är stadgat.

4 §.

Utöver grundhyran må hyresvärden ...
... tillämpas vid prövning som i andra stycket sägs.

5 §—6 §, lika med propositionen.

7 §.

Har hyresvärd ...
...
villkor i övrigt, som finnas skäligen
Framställning som i första stycket
...
... lämnat hyresgästen sådant meddelande.

§§ 8 — 13 — 17 — 18 — 20 — lika med lagens nuvarande lydelse.

Motionärernas förslag till lydelse:

enligt denna lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968.

(Lika med propositionen)

(Lika med lagens nuvarande lydelse med undantag av att förekommande årtal »den 1 januari 1942» ersätts med »den 31 december 1968».)

4 §.

(Lika med lagens nuvarande lydelse med undantag för att ordet »grundhyra» ersätts med »bashyra».)

7 §.

(Lika med lagens nuvarande lydelse.)

Föreligger tvist om fortsatt förhyrning ...

...
nyss angivna tiden.

(Lika med propositionen)

26 §.

(Lika med *propositionens* förslag, dock att kursiverat stycke under punkt 5, som börjar med orden »Har hus eller del av hus ...
... på grund av arbetet slutligen avgjorts» *utgår.*)»;

13. motionen II: 1148 av fru *Holmqvist m. fl.*, i vilken motion hemställs »att i princip samma prövning av skäligheten i hyressättningen skall gälla även för inackorderingsrum och möblerade lägenheter samt del (delar) i lägenhet som gäller i den övriga hyresmarknaden och att den föreliggande lagtexten omarbetas i motionens syfte»;

14. motionen II: 1150 av herrar *Lindkvist* och *Kellgren*, i vilken motion, såvitt nu är i fråga, hemställs

»-----

2. att riksdagen beslutar om sådan ändring i de föreslagna lagtexterna att hyresvärd åläggs skyldighet att hos hyresnämnd anmäla sådant avtal som avses i 45 §, sista stycket, förslaget till hyreslag samt att hyresmarknadens myndigheter bl. a. med ledning härav följer utveckling och vid behov påkallar statsmakternas åtgärder samt

3. att riksdagen beslutar sådan ändring i 35 §, första stycket, förslaget till hyreslag, att bytesrätten utvidgas att gälla även tillbyte av egnahem»; samt

15. motionen II: 1153 av herr *Nordgren* och fröken *Ljungberg*, i vilken motion hemställas

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om förslag till kompletterande ändring av 49 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, i enlighet med vad som i motionen framförts».

I samband med propositionen har utskottet även behandlat följande *fristående motioner*, nämligen

1. de likalydande motionerna I: 143 av herr *Lundberg* samt II: 126 av herr *Werner*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om förslag till sådan ändring i hyresregleringslagen

I. att kostnader för standardhöjande förbättringsarbeten får kompenseras genom hyreshöjning med 15 % av den totala arbetskostnaden,

II. att ombyggnadsarbeten uppgående till minst 1/4 av taxeringsvärdet för byggnad skall för fastigheter med grundhyra fastställd per den 1/1 1942 medföra helt ny hyressättning baserad på bruksvärde, såsom det definierats i propositionen 141/1967, varvid utgångspunkten skulle vara hyrorna i den allmännyttiga nyproduktionen med skälig reducering och med hänsyn till den lägre standarden»;

2. de likalydande motionerna I: 281 av herr *Dahlberg m. fl.* samt II: 354 av herr *Svenning m. fl.*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsamt utredning om lagstadgad bytesrätt och utvidgad reparationsskyldighet vid en kommande översyn av nuvarande hyreslagstiftning»;

3. de likalydande motionerna I: 417 av herr *Bengtson m. fl.* samt II: 523 av herr *Gustafsson* i Skellefteå *m. fl.*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t begära

1) att förslag om ny hyreslag, innehållande de skydd för hyresgästerna som behandlats i motionens motivering, utan dröjsmål förelägges riksdagen;

2) att den avbrutna regionala avvecklingen av hyresregleringen återupptages sedan den nya hyreslagen trätt i kraft;

3) att frågan om ändring av lagen om hyresreglering, innebärande viss rätt för hyresvärd att efter företagen grundlig reparation få hyran prövad av hyresnämnd, blir föremål för Kungl. Maj:ts prövning»;

4. de likalydande motionerna I: 487 av herrar *Enarsson* och *Lundberg* samt II: 614 av fröken *Ljungberg m. fl.*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om förslag till hyresregleringens successiva avveckling»;

5. de likalydande motionerna I: 703 av herr *Åkerlund* samt II: 897 av herr *Åkerlind*, i vilka motioner hemställes

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om förslag till omedelbar avveckling av hyresregleringen för en- och tvåfamiljsvillor»;

6. motionen II: 40 av herr *Sjönell*, i vilken motion hemställes

»att riksdagen måtte besluta att hos Kungl. Maj:t anhålla om översyn av möjligheterna att få till stånd snabbare avgöranden av fall av vanvård av fastigheter»; samt

7. motionen II: 887 av herr *Bengtson* i Solna, i vilken motion hemställes

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om förslag till sådan ändring i hyreslagstiftningen att vad som ovan anförts om hyressättningsnormerna vinner beaktande».

Beträffande motionernas fullständiga innehåll hänvisar utskottet, i den mån redogörelse ej lämnas nedan, till de tryckta motionerna.

Till utskottet har inkommit skrift från styrelsen för Östermalmssektionen inom Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm.

Inledning

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet *Kling*, anför i propositionen under rubriken Inledning följande.

Den nuvarande hyreslagen, som ingår som 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), innehåller de allmänna och grundläggande rättsreglerna om hyresförhållande. Vid sidan av hyreslagen gäller lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (här kallad hyresregleringslagen). I denna lag finns huvudsakligen bestämmelser om reglering av hyrans storlek och om besittningsskydd genom tvångsförlängning av hyresavtal. Lagen hade redan från början begränsad giltighetstid, men denna har successivt förlängts, senast genom lagen den 15 december 1967 (nr 886) för tiden t. o. m. den 31 december 1968.

Genom ändringar i hyresregleringslagen under senare delen av 1950-talet har Kungl. Maj:t getts befogenhet att upphäva hyresregleringen i viss ort samt att bestämma att regleringen i ort, där den gäller, skall avse endast visst eller vissa slag av lägenheter. Som följd härav har hyresregleringen avvecklats i etapper såväl regionalt som kategorimässigt. Från lagens bestämmelser om hyreskontroll har vidare, med vissa begränsningar, undantagits upplåtelse av lägenhet i hus för vilket utgått statligt lån eller som förvaltas av staten, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag.

I fråga om hyresförhållanden som inte är underkastade hyresregleringslagens bestämmelser gäller med vissa undantag i stället lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (här kallad besittningsskyddslagen). Denna lag, som är provisorisk, innehåller

regler om besittningsskydd och bestämmande av hyresvillkoren i nytt hyresavtal.

I samband med att den successiva avvecklingen av hyresregleringen påbörjades bemyndigades chefen för justitiedepartementet den 15 mars 1957 att tillkalla sakkunniga för att göra en översyn av hyreslagen. Huvudsyftet med utredningsarbetet skulle enligt direktiven vara att i hyreslagen föra in bestämmelser, vilka skulle bereda hyresgästen ett effektivt besittningsskydd även efter hyresregleringens avveckling. De sakkunniga¹, som antog benämningen hyreslagskommittén, avgav den 15 september 1961 betänkandet »Reviderad hyreslag» (SOU 1961: 47).

Betänkandets regler om besittningsskydd var olika utformade för olika slag av hyresgäster. Inom bostadssektorn hade skyddet formen av en rätt till förlängning av hyresförhållandet. Beträffande övriga lägenheter var skyddet utformat som en rätt till ekonomisk ersättning. Hyreslagskommittén sade sig vid sitt ställningstagande ha haft i sikte marknadslägen som kunde betecknas som någorlunda normala. Dit hänförde kommittén även lägen med en viss mera måttlig lägenhetsbrist. Förslaget byggde därför på att hyresregleringen skulle behållas även efter den nya hyreslagens ikraftträdande, i den mån förhållandena på hyresmarknaden motiverade detta. I förslaget behandlades också en annan central fråga på hyresrättens område, nämligen hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten och att upplåta lägenheten i andra hand. I övrigt innebar förslaget väsentligen en lagteknisk översyn av bestämmelserna i hyreslagen². Efter remiss avgavs utlåtanden över betänkandet av ett stort antal myndigheter och organisationer (se SOU 1966: 14 s. 75).

Genom beslut den 26 april 1963 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för justitiedepartementet att tillkalla högst fem sakkunniga för att utreda hyreslagstiftningen. I direktiven uttalades bl. a. att i fråga om såväl besittningsskyddet som hyressättningen förutsättningar syntes föreligga att skapa i betydande avseenden överensstämmande bestämmelser för orter med lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad men att det kunde bli erforderligt att i viss utsträckning ha särskilda regler för orter med påtaglig lägenhetsbrist. Vidare anfördes att det borde övervägas om inte lagstiftningen på hyresområdet kunde samordnas i en reviderad permanent hyreslag.

De sakkunniga³, som antog namnet hyreslagstiftningssakkunniga, avgav

¹ Justitierådet Nils Beckman, tillika ordförande, drätselordföranden Fritiof Boo, riksdagsmännen Henning Gustafsson, Sven Persson och Yngve Holmberg, direktören Hans Wiman och advokaten Gösta Järntelius. Sedan Gustafsson på därom gjord framställning entledigats från uppdraget, tillkallades den 19 maj 1958 riksdagsmannen Mac Hamrin som sakkunnig i hans ställe.

² Ang. lydelsen av hyreslagskommitténs förslag till hyreslag, se A s. 250

³ Presidenten i försäkringsdomstolen Liss Granqvist, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges fastighetsägareförbund Claës Breitholtz, numera statsrådet Lennart Geijer samt riksdagsmannen Henning Gustafsson och ordföranden i Hyresgästernas riksförbund Erik Svensson.

i juni 1966 betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14). I betänkandet framlades förslag till en ny allmän hyreslag. Förslaget syftade till att ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad, där i princip hyresgäst i bostadslägenhet fick ett direkt besittningsskydd som kompletterades med vissa hyresspärrear och där besittningsskyddet för hyresgäst i andra lägenheter, dvs. lokaler, upprätthölls genom ersättningsregler. Hyresreglerings- och besittningsskyddslagarna skulle enligt förslaget ersättas av bestämmelser i den nya hyreslagen. Förslaget innefattade även i övrigt en översyn av den nu gällande hyreslagen¹. Efter remiss avgavs utlåtanden över betänkandet av ett stort antal myndigheter och organisationer².

Ett inom justitiedepartementet utarbetat förslag till ny hyreslagstiftning remitterades till lagrådet den 17 mars 1967. Det remitterade förslaget byggde på hyreslagstiftningssakkunnigas förslag. I vissa hänseenden avvek det dock från de sakkunnigas förslag. Bl. a. föreslogs ytterligare spärrear mot oskäligen hyreshöjningar samt vissa övergångsregler angående hyressättningen. Lagrådet avgav yttrande över förslaget den 10 juli 1967. Proposition i frågan (1967: 141) till riksdagen beslöts den 6 september 1967. Propositionen — som i allt väsentligt stämde överens med det remitterade förslaget — torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bihang A 3*.

I prop. 1967: 141 föreslogs bl. a. att en hyresnämnd skulle inrättas för i princip varje län för handläggning av hyrestvister samt att närmare bestämmelser om hyresnämnd skulle meddelas i särskild lag. Förslag till lag om hyresnämnder remitterades till lagrådet den 20 oktober 1967 och lagrådet avgav yttrande över förslaget den 9 november samma år. Proposition (1967: 171) till riksdagen i denna fråga beslöts den 10 november 1967. Propositionen torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bihang B 3*.

Förslaget till ny hyreslagstiftning, som utgör en för hyresgästerna betydelsefull fråga, förutsatte att en långtgående enighet kunde uppnås i riksdagen. Det visade sig emellertid att den önskvärda enigheten inte kunde uppnås. Kungl. Maj:t fann därför att tiden inte var mogen för den föreslagna reformen. Prop. 1967: 141 — utom i vad avsåg fråga om viss förlängning av hyresregleringen — och 1967: 171 blev på grund härav återkallade (se skr. 1967: 174).

Grundtanken i reformen av hyreslagstiftningen var att avveckla hyresregleringen och ersätta denna med avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst inom ramen för den permanenta hyreslagstiftningen. Som framgår av vad jag nyss har anfört bör denna väg inte f. n. beträdas. Däremot bör man, som jag förutskickade redan i samband med att propositionerna återkallades, överväga en revision av hyreslagstiftningen inom ramen för en behållen hyresreglering.

¹ Ang. lydelsen av hyreslagsstiftningssakkunnigas förslag till ny hyreslag, se A s. 267.

² Se A s. 29.

Gällande rätt och tidigare lagförslag

Utskottet hänvisar till propositionen s. 43—51.

Departementschefen vid lagrådsremissen

Vid lagrådsremissen anförde departementschefen i den allmänna motiveringen följande.

Departementschefen. Den gällande lagstiftningen angående hyresförhållanden består av dels den permanenta hyreslagen, dels hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen. Hyreslagen fick sitt nuvarande innehåll väsentligen genom en lagreform år 1939. Hyresregleringslagen, som innehåller bestämmelser om hyrespriskontroll och besittningsskydd för hyresgäst, tillkom som en krislag i det senaste världskrigets inledningsskede, medan besittningsskyddslagen, vilken innehåller regler om besittningsskydd i hyresförhållanden som inte omfattas av hyresregleringslagens bestämmelser, tillkom år 1956 i samband med att hyresregleringen började avvecklas. Både hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen är tidsbegränsade. Giltighetstiden har vid upprepade tillfällen förlängts. F. n. gäller lagarna till utgången av år 1968.

Hyreslagstiftningens innehåll har varit föremål för intensiv uppmärksamhet under de senaste årtiondena. Intresset har därvid framför allt gällt den synnerligen komplicerade frågan om hyresregleringens avveckling. Emellertid har det sedan länge stått klart att denna fråga inte kan betraktas isolerad från spørsmålet om innehållet i den permanenta hyreslagen. För att ge belysning åt sambandet mellan frågan om hyresregleringens avveckling och en reform av hyreslagen är en återblick på utvecklingen sedan hyreslagen fick sin nuvarande lydelse av intresse.

Hyreslagsreformen av år 1939 grundades på ett redan i mitten på 1930-talet påbörjat lagstiftningsarbete. Förhållandena på bostadsmarknaden var vid den tiden relativt gynnsamma från hyresgästsynpunkt. Mellankrigstidens arbetslöshetskris bromsade alltjämt efterfrågan på bostäder. Läget på kapitalmarknaden och då särskilt den mycket låga räntan samt arbetsmarknadsutvecklingen skapade synnerligen fördelaktiga produktionsförutsättningar för bostadsbyggandet. Bostadsproduktionen steg också mot slutet av 1930-talet till en efter dåtida förhållanden mycket hög nivå. Av stor betydelse i sammanhanget var också det allmännas produktionsbefrämjande åtgärder. Under 1930-talet sänktes hyresläget inte oväsentligt i förhållande till de allmänna levnadsomkostnaderna. Någon mera påtaglig bostadsbrist gjorde sig inte gällande. Tvärtom torde på många orter tillgången på bo-

städer ha varit relativt god. Hyresnivån torde alltså inte i nämnvärd grad ha påverkats av bristbetingad efterfrågan på bostäder. Vidare började den framväxande hyresgäströrelsen att få ett allt större inflytande på hyresmarknaden.

De erfarenheter och värderingar som var vägledande för 1939 års hyreslagsreform måste antas ha varit präglade av de ovanligt gynnsamma förhållanden som sålunda rådde på bostadsmarknaden. Mot bakgrunden härav är det i och för sig inte ägnat att förvåna att 1939 års lagstiftning i huvudsak bibehöll den fulla avtalsfrihetens princip i de för hyresförhållandet centrala frågorna om rätt för hyresgästen att bo kvar i den förhyrda lägenheten efter avtalstidens utgång och om hyresprissättningen.

Det var emellertid inte bara 1930-talets i huvudsak balanserade hyresmarknad som gjorde att lagstiftaren vid den tiden avstod från att mera aktivt ingripa reglerande på hyresmarknaden. Ett minst lika väsentligt skäl var att man alltjämt ansåg sig beroende av det enskilda initiativet för att kunna upprätthålla en hög och jämn bostadsproduktion. Alltför långtgående ingrepp i avtalsfriheten kunde befaras medföra att den privata företagsamheten drog sig undan från bostadsmarknaden med de allvarliga konsekvenser detta kunde föra med sig.

Resultatet av 1930-talets reformarbete blev en hyreslag som åtminstone efter då gängse betraktelsesätt kunde fungera väl på en bostadsmarknad i balans men som var helt otillräcklig vid mera allvarliga rubbningar i jämviktsläget. Följderna härav skulle visa sig inom så kort tid att hyreslagens på avtalsfriheten grundade besittningsskydds- och hyressättningsssystem aldrig kom i nämnvärd praktisk tillämpning.

Som en följd av bostadsproduktionens sammanbrott under de första krigsåren uppkom bostadsbrist. Eftersom detta kunde befaras medföra hyreshöjningar, ansåg sig statsmakterna tvungna att införa priskontroll på hyresmarknaden. Som ett komplement till priskontrollen fordrades ett skydd för hyresgäst mot obilliga uppsägningar. Priskontrollen och besittningsskyddet utgör också som nämnts det huvudsakliga innehållet i hyresregleringslagen, som trädde i kraft den 30 juni 1942. Hyrorna låstes i princip vid det läge som rådde vid ingången av år 1942. Lagen gav visserligen möjlighet att beakta kostnadsökningar i fastighetsförvaltningen genom att Kungl. Maj:t tillades rätt att förordna om generell hyreshöjning. Inga sådana beslut meddelades emellertid under hela 1940-talet. För nytillkommande lägenheter krävdes i princip att myndighet skulle fastställa hyran. Denna skulle grundas på produktionskostnaderna, dvs. självkostnadsprincipen skulle tillämpas.

Världskrigets slut och återgången till normalare förhållanden i samhällslivet innebar inte att också bostadsmarknaden normaliserades. Läget var nämligen nu ett helt annat än på 1930-talet. Flera faktorer bidrog till det. Den ökade efterfrågan på bostäder som börjat märkas redan under senare

delen av 1930-talet stegrades alltmera. Härtill bidrog i hög grad den accelererande inflyttningen till tätorterna. Det betydande statliga stödet för bostadsfinansieringen förutsatte vidare att självkostnadsprincipen skulle ligga till grund för hyressättningen. Av olika skäl kom bostadsbyggandet att under hela 1940-talet ligga på en låg nivå.

Under sådana förhållanden var det uppenbarligen inte möjligt att återgå till hyreslagens fria hyresprissättning. En stark priskontroll och ett effektivt besittningsskydd behövdes fortfarande. Hyresregleringen måste därför behållas.

Efter hand ändrades emellertid situationen. Bostadsproduktionen kunde ges större del av investeringsutrymmet och visade år från år stigande siffror. På grund härav och som följd av den fortgående befolkningsomflyttningen minskade i vissa delar av landet gapet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. Den stegrade bostadsefterfrågan koncentrerades alltmera till de expansiva tätorterna, i synnerhet storstadsregionerna. Samtidigt började kritik riktas mot hyresregleringssystemet. Bl. a. gjordes gällande att det förhållandet att enligt hyresregleringen den faktiska produktionskostnaden lades till grund vid fastställande av hyran motverkade ett rationellt och ekonomiskt byggande. Vidare anfördes att stelheten i hyressättningen inte tillräckligt stimulerade till underhåll och upprustning av det äldre lägenhetsbeståndet.

År 1951 tillsattes den första i raden av statliga utredningar på hyreslagstiftningsområdet under efterkrigstiden. Utredningen, som sedermera antog namnet hyresregleringskommittén, fick i uppgift att dels se över hyresregleringslagen, dels lägga fram förslag till de övergångsbestämmelser som kunde behövas vid avvecklingen av regleringen. Utredningen avkastade relativt blygsamma resultat. Visserligen inleddes, som en följd av utredningens förslag, i slutet av 1950-talet en successiv, kategorimässig och regional avveckling av hyresregleringen, men i det stora hela blev denna av mycket begränsad räckvidd. Sålunda kom hyresregleringen att bestå för bl. a. bostadslägenheter i praktiskt taget samtliga tätorter med någon hyresmarknad av betydelse.

Orsakerna till detta var flera. Den viktigaste var att man ansåg att hyresregleringen kunde avvecklas för en viss ort bara om balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter i huvudsak inträtt. Detta kan också uttryckas så att hyreslagens bestämmelser alltjämt bedömdes helt otillräckliga på en hyresmarknad med mera påtaglig lägenhetsbrist. Någon reform av hyresregleringslagen kom heller inte till stånd, eftersom man allmänt hyste den uppfattningen att lagen skulle bli helt obehövlig inom ej alltför lång tid.

En ny syn på den permanenta hyreslagens innehåll började framträda. Den uppfattningen vann alltmera insteg att hyresgästen även på en balanse-rad hyresmarknad var i behov av en rätt att få bo kvar i lägenheten efter den ursprungligen avtalade hyrestidens utgång. Denna åsikt, som innebar

att regler om ett effektivt besittningsskydd borde införas i hyreslagen, blev efter hand den förhärskande. Detta tog sig uttryck i att inte ens den mycket begränsade avveckling av hyresregleringen som inleddes i slutet av 1950-talet ansågs kunna ske utan att hyreslagen kompletterades provisoriskt med bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst. Sålunda tillkom besittningsskyddslagen. Samtidigt inleddes ett nytt utredningsarbete med sikte bl. a. på att i själva hyreslagen införa besittningsskydd. Utredningen, som antog benämningen hyreslagskommittén, lade år 1961 fram förslag till reviderad hyreslag som innefattade sådant skydd för hyresgästen. Förslaget grundades på att den successiva avvecklingen av hyresregleringen skulle fortgå i en takt som bestämdes av när jämviktsläge uppstod på hyresmarknaden för varje enskild av hyresregleringen omfattad ort.

Nu började det emellertid alltmera stå klart att en övergång från hyresregleringens priskontroll till avtalsfrihet inte var tänkbar för stora delar av landet inom överskådlig tid. Denna bedömning grundades framför allt på prognoser angående dels de väntade befolkningsomflyttningarna i landet, dels bostadskonsumenternas anspråk på ökad utrymmesstandard. Formerna för hyrespriskontrollen kom med hänsyn härtill i blickpunkten på ett annat sätt än tidigare. Problemet var att å ena sidan hyresregleringslagens priskontroll hade betydande nackdelar samt att å andra sidan förutsättningar inte förelåg i stora delar av landet att återinföra marknadsprissättning. Lösningen på problemet antogs vara att ge den permanenta hyreslagen ett ändrat innehåll inte bara i fråga om besittningsskyddet utan även beträffande reglerna om hyrans bestämmande.

Ett förnyat utredningsarbete inleddes på våren 1963 med sikte på att reformera hyreslagen. Det nya målet, sådant det tecknades i direktiven till hyreslagsstiftningssakkunniga, var att överväga möjligheterna att utforma den permanenta hyreslagen på sådant sätt att den var tjänlig även på en hyresmarknad med brist på lägenheter.

Den nya synen på hyreslagsfrågan kom att ligga till grund för hyreslagsstiftningssakkunnigas i huvudsak enhälliga betänkande. Utredningens förslag till ny hyreslag innehåller, såvitt i detta sammanhang är av intresse, inte bara regler om ett effektivt besittningsskydd för hyresgästen utan även vissa särskilda regler för hyressättningen på en bostadsmarknad där det finns risk för en bristbetingad hyresstegring.

Remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag gav ett entydigt utslag beträffande frågan om avveckling av hyresregleringen. Från alla håll anfördes att regleringen borde avvecklas. Däremot var det många som menade att avvecklingen borde uppskjutas. Förslagets hyressättningsregler utsattes också för kritik, särskilt från hyresrådets sida. Det sattes sålunda i fråga om bristbetingade hyreshöjningar verkligen kunde hindras genom de föreslagna reglerna.

Det förslag som utarbetades inom justitiedepartementet på grundval av

hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande och remissmaterialet kom att i stora delar stämma överens med de sakkunnigas förslag. Departementsförslaget grundades på att hyresregleringen skulle i princip avvecklas i hela landet den 1 januari 1969. De för hyresmarknaden gällande lagbestämmelserna skulle alltså i fortsättningen ha sin plats i den permanenta lagstiftningen. I sak oförändrat förelades förslaget riksdagen genom prop. 1967: 141.

Beträffande hyressättningsbestämmelserna vilade förslaget visserligen på samma grund som de sakkunnigas förslag, men i fråga om bostadslägenheter byggdes reglerna ut med spärrar som syftade till att hindra ej godtagbara hyreshöjningar och att underlätta övergången till den friare hyressättningen.

De då föreslagna bestämmelserna beträffande bostadslägenheterna kan i korthet beskrivas på följande sätt. Vid förhyrning av en lägenhet bestäms hyran och andra villkor genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Om det är fråga om en ort utan påtaglig bostadsbrist, gäller den avtalade hyran obetingat under hyrestiden. I samband med förlängning av avtalet kan hyresvärden fordra att hyran höjs. I den situationen är hyresgästen, om han vill bo kvar i lägenheten, skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar, men bara om hyran inte är oskäligen. Vid tvist kan frågan om hyrans skälighet underkastas myndighets prövning. Härvid blir som regel avgörande, om den fordrade hyran väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Detta torde principiellt sett innebära inte bara att jämförliga lägenheter får lika höga hyror utan även, åtminstone på längre sikt, att hyror i hela lägenhetsbeståndet anpassas till varandra efter lägenheternas varierande bruksvärden. Hyror blir därigenom relativt bestämda. Den absoluta nivåns läge avgörs av marknadsläget, dvs. förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. På bristorter skall särskilda kompletterande regler tillämpas. Sålunda skall den aktuella hyran prövas inte bara med hänsyn till jämförliga lägenheters hyra utan även med beaktande av det allmänna hyresläget i orten för lägenheter i nybyggda bostadshus. Hänsyn skall därvid självfallet tas till skillnader beträffande lägenheternas modernitetsgrad, underhåll och skick i övrigt m. m. Eftersom det allmänna hyresläget för lägenheter i nyproduktion kommer att bestämmas av sådana bostadsföretag som tillämpar självkostnadsprincipen i hyresprissättningen, hindras härigenom oskäligen, av bostadsbristen betingade hyreshöjningar. På bristort ges hyresgäst dessutom rätt att få den avtalade hyrans, den s. k. förstagångshyrans skälighet prövad. Genom särbestämmelserna för bristorter blir hyresnivån i hela lägenhetsbeståndet i viss mån låst i ett läge som styrs av hyresnivån i nyproduktionen, vilken nivå i sin tur bestäms av produktionskostnaderna och av — vilket är viktigt att hålla i minnet — det statliga bostadskreditsstödet.

Enligt propositionen skulle avvecklingen av hyresregleringen fördröjas

något för sådana orter där en mera påtaglig bostadsbrist råder. För att garantera en smidig övergång till det nya hyressättningsystemet föreslogs nämligen att den hyreshöjning som kan följa av att en bostadslägenhets hyra bestäms efter hyresläget för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är jämförliga skulle ske etappvis under en övergångstid. Om en hyra i ett visst fall är lägre än hyran för likvärdiga lägenheter, skulle hyreshöjningen enligt förslaget kunna delas upp på flera år, för storstadsregionerna fyra år och för övriga bostadstyper två år.

Enligt min bedömning vid förslagens framläggande kunde de föreslagna hyressättningsbestämmelserna ersätta hyresregleringslagens priskontrollregler utan att några övergångsproblem skulle behöva uppstå. Jag grundade denna uppfattning på att förslaget byggde på hyreslagstiftningssakkunnigas i huvudsak enhälliga betänkande och att avvikelserna från de sakkunnigas förslag i sak bestod i att regelsystemet tillförts såväl ytterligare spärar mot oskäligen hyreshöjningar som andra garantier för att övergången till den nya ordningen skulle kunna ske smärtfritt.

En självklar förutsättning för att en reform av denna natur skulle kunna genomföras var emellertid att förslaget vann bred anslutning i riksdagen. Det visade sig att jag i detta avseende hade tagit miste. Den önskvärda enigheten kunde inte uppnås. Redan på grund härav brast förutsättningarna för förslaget. Härtill kommer att förslaget från skilda håll blev föremål för sådana misstolkningar att oro drevs fram bland hyresgästerna om reformens innebörd. Bl. a. härigenom skapades ett klimat som skulle ha allvarligt försvårat systemets genomförande. Jag hade därför bara att konstatera att tiden inte var mogen för en avveckling av hyresregleringen, varför denna borde behållas.

Redan i samband med att propositionen angående ny hyreslagstiftning återkallades deklarerade jag den uppfattningen att det inträffade inte fick leda till att frågan om en reform av hyreslagstiftningen helt ställdes på framtiden. Förslaget till ny hyreslag innehöll inte bara nya regler om hyressättningen utan även många andra betydelsefulla reformförslag. I första hand bör självfallet bestämmelserna om besittningsskydd nämnas, varvid det förstärkta rättsskyddet för den som får bostadslägenhet upplåten i anslutning till anställning bör särskilt framhållas. Vidare föreslogs regler om lagstadgad bytesrätt, om överlåtelse i annat fall av hyresrätt, om upplåtelse av lägenhet i andra hand och om skyldighet för hyresvärd att reparera lägenhet. Även i övrigt hade bestämmelserna översetts och moderniserats. Dessa reformer är av sådan betydelse att de bör genomföras utan dröjsmål. Frågan är nu hur reformerna skall genomföras under den nya förutsättningen att hyresregleringen tills vidare skall behållas.

Vad särskilt gäller lagförslagens hyressättningsbestämmelser hyser jag alltjämt den principiella uppfattningen att de riktlinjer som legat till grund för lagstiftningsarbetet på hyresområdet under senare år bör fullföljas.

Som jag nyss nämnde skall emellertid en förutsättning för reformen vara att hyresregleringen tills vidare behålls.

Med hänsyn till det anförda bör en reform av hyreslagen nu komma till stånd. Den nya lagen bör ges ett innehåll som stämmer överens med det som togs upp i prop. 1967: 141. Reglerna om bytesrätt, vilkas tillämpningsområde i det tidigare förslaget var begränsat till de s. k. birstorterna, bör dock utsträckas till att gälla hela landet. Vidare bör vid hyresregleringens bibehållande övergångsbestämmelserna omarbetas. Vissa andra detaljändringar bör dessutom övervägas. Jag återkommer i det följande till dessa frågor. I ett mera betydelsefullt hänseende bör hyreslagsförslaget innehåll tas upp till förnyat allmänt övervägande. Jag syftar på förfarandet i hyrestvister. Denna fråga kommer i ett nytt läge med hänsyn till att hyresregleringen tills vidare kommer att behållas.

I det läge som nu råder bör, som jag redan har antytt, bestämmelserna om hyressättningen i förslaget till ny hyreslag inte få träda i tillämpning i den mån hyresregleringen behålls. Frågan om en total avveckling av hyresregleringen saknar f. n. aktualitet med hänsyn till den situation som har uppkommit sedan propositionen i hyresfrågan framlades. Inte heller finns det anledning att här närmare gå in på frågan om en eventuell fortsatt successiv avveckling av regleringen. Saken får tas upp i ett senare sammanhang. Uppenbarligen måste emellertid vid bedömandet av frågan om hyresregleringens bibehållande utgångspunkten vara att den föreslagna nya hyreslagen innehåller normer för hyressättningen, vilka är så utformade att de i och för sig är lämpade även för en hyresmarknad med bristande balans mellan tillgång och efterfrågan på bostadslägenheter.

Härmed är jag inne på frågan om utformningen av den fortsatta hyresregleringen. För att anpassa denna till de nya reglerna måste vissa ändringar göras i hyresregleringslagen. Översynen av lagen bör givetvis hållas inom snäva gränser. Sälunda följer en viktig begränsning redan av de omständigheter som föranledde att propositionen i hyresfrågan återkallades. Någon ändring av den allmänna hyresnivån i det äldre lägenhetsbeståndet bör f. n. inte komma till stånd i annan mån än som följer av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning. Detta innebär att hyresregleringens grundnorm för hyressättningen sådan den kommer till uttryck i 3 § hyresregleringslagen inte bör omprövas. Vidare bör det inte komma i fråga att i dagens läge göra någon ny utredning på hyreslagstiftningens område med åtföljande remissförfarande. Översynen bör därför begränsas till sådana frågor som kan föreläggas riksdagen på grundval av det föreliggande utrednings- och remissmaterialet. Slutligen bör bara sådana spörsmål tas upp som även på relativt kort sikt kan ge betydande fördelar. En reform av hyresregleringen bör ske från nu angivna utgångspunkter.

Hyrespriskontrollen enligt 3 § hyresregleringslagen innebär i fråga om nyproduktionen att hyran i princip beräknas på grundval av de faktiska

byggnadskostnaderna och finansieringsförhållandena. Härigenom uppnås att hyrorna blir bestämda i enlighet med självkostnadsprincipen. En sådan ordning har som redan antytts bedömts som nödvändig inte minst för att garantera att det statliga bostadsstödet kommer hyresgästerna till godo. Samtidigt har emellertid stark kritik riktats mot att mer eller mindre automatiskt låta produktionskostnaderna för det enskilda byggnadsprojektet bestämma hyrans storlek. Det har ansetts att förfarandet inte stimulerar tillräckligt till att bygga rationellt och billigt. Denna olägenhet med hyresregleringen skulle kunna undanröjas, om nyproduktionen ställdes utanför hyrespriskontrollen och hyreslagsförslagets regler om hyressättningen blev tillämpliga på lägenheter i nyproduktionen. Enligt detta förslag är nämligen inte som f. n. produktionskostnaderna i det enskilda fallet utan det allmänna hyresläget i nyproduktionen — där de allmännyttiga bostadsföretagen är prisledande — avgörande för hyressättningen. Det är min uppfattning att hyreslagsförslagets hyressättningsregler bättre än hyresregleringslagens tillgodoser kravet på rimliga hyror i det nyproducerade lägenhetsbeståndet. Mot denna bakgrund föreslår jag att nyproduktionen i fortsättningen inte till någon del skall vara underkastad hyresregleringen. Som följd härav bör i hyresregleringslagen tas in en bestämmelse av innehåll att lagen inte gäller lägenhet i hus eller del av hus som färdigställs efter den 31 december 1968.

Hyresmarknaden för lokaler skiljer sig numera väsentligt från bostadsmarknaden. Någon påtaglig brist på lokaler kan inte sägas råda på någon ort, inte ens i storstadsområdenas centrala delar. Därtill kommer att hyreslagsförslaget erbjuder ett mycket starkt besittningsskydd för lokalhyresgästerna. I samband med återkallandet av de tidigare framlagda förslagen uttalade jag emellertid att hyresregleringens bibehållande skulle vara en förutsättning för det fortsatta reformarbetet på hyreslagstiftningens område. Med hänsyn härtill anser jag mig böra föreslå att hyresregleringen behålls också på detta område. Detta innebär bl. a. att det enligt hyresregleringslagen gällande direkta besittningsskyddet bör behållas i fråga om lokaler på hyresreglerade orter.

Hyresregleringssystemet har ofta kritiserats för att det skulle motverka eller i varje fall inte tillräckligt främja underhåll och förbättring av det äldre fastighetsbeståndet. Det finns ingen anledning att här närmare gå in på frågan om orsakerna till de missförhållanden som torde kunna konstateras på detta område. Det är tillräckligt att i detta sammanhang kunna fastslå att det från såväl bostadspolitisk som allmänt samhällsekonomisk synpunkt är synnerligen betydelsefullt att det äldre fastighetsbeståndet hålls i gott skick och blir föremål för lämpliga förbättringar. Jag anser därför att man i detta sammanhang bör genomföra sådana modifikationer i hyresregleringen som är ägnade att främja underhåll och förbättring av äldre fastigheter i den mån detta inte rubbar grunderna för regleringen.

En modifikation av nyss nämnt slag som bör övervägas består i att från hyresregleringen tas undan hus som undergår omfattande ombyggnad. Ett sådan undantag ligger i linje med förslaget att inte låta hyresregleringen omfatta nyproducerade bostadslägenheter. Undantaget bör gälla inte bara när ombyggnaden är så genomgripande att den kan jämföras med rivning och därpå följande nybyggnad. Även i andra fall kan det vara befogat att tala om omfattande ombyggnad. Hit bör räknas exempelvis fall när ett helt omodernt hus förses med centralvärme och varmvatten eller när i ett hus som har dessa bekvämligheter badrum installeras och kök moderniseras. Underhållsarbeten, vare sig det gäller de enskilda lägenheterna eller huset i övrigt, bör självfallet inte anses som omfattande ombyggnad, därför att arbetet på grund av att underhållet tidigare varit eftersatt får stor omfattning. En eller annan enstaka förbättringsåtgärd bör heller inte få leda till att undantaget blir tillämpligt. Jag syftar på åtgärder av typen upprustning av kök eller utbyte av fönster och fönsterkarmar eller omläggning av golv.

Av naturliga skäl är det svårt att i lagtext entydigt fastställa vad som bör avses med omfattande ombyggnad. Frågan huruvida en lägenhet är underkastad hyresreglering eller ej är emellertid av så stor betydelse att oklarhet i det avseendet om möjligt inte bör föreligga. Jag föreslår därför att undantaget utformas som en dispensregel. Det bör åvila vederbörande myndighet att på framställning förklara huruvida viss ombyggnad är av sådan omfattning att hyresregleringen inte längre skall gälla. Först sedan det genom lagakraftätagande beslut blivit avgjort att hyresregleringslagen efter ombyggnaden ej är tillämplig i fråga om hus eller del av hus, bör hyreslagens bestämmelser bli tillämpliga. I likhet med vad som f. n. förekommer i ärenden angående höjning av grundhyra på grund av förbättringsarbete, bör frågan om undantagsregelns tillämplighet kunna prövas före arbetets påbörjande. I mån av behov bör det ankomma på hyresrådet att meddela anvisningar angående sådan förhandsprövning liksom om tillämpningen över huvud taget av undantagsregeln.

Det finns anledning att räkna med att möjligheten att få ett hus undantaget från hyresregleringen genom att fastighetsägaren låter utföra omfattande ombyggnad kommer att stimulera till att äldre fastigheter förbättras. Härigenom motverkas från fastighetsekonomisk synpunkt omotiverade rivningar. Samtidigt uppnås den fördelen att hyran inte kommer att bestämmas enbart på grundval av nedlagda kostnader. Genom att hyreslagsförslagens hyressättningsregler blir tillämpliga i stället för 3 § hyresregleringslagen kommer hyresläget i jämförbara lägenheter att utgöra riktpunkten för hyressättningen.

Förslaget till ny hyreslag innehåller i 15 § andra stycket en regel av innehåll att hyresvärden är skyldig att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av att bostadslägenhet försämras genom ålder och bruk. Regeln, som är ägnad

att garantera ett tillfredsställande lägenhetsunderhåll i det äldre lägenhetsbeståndet, bör få gälla även i fråga om sådana orter för vilka hyresregleringen behålls. I själva verket har regeln sitt främsta berättigande på dessa orter. Detta torde kräva att hyresregleringslagens bestämmelser om rätt till ändring av grundhyra på grund av förbättringsarbeten omprövas. En sådan omprövning är motiverad även från andra utgångspunkter.

Enligt gällande hyresregleringslag (3 § andra stycket) kan en lägenhetsgrundhyra höjas endast genom beslut av hyresnämnden efter prövning av omständigheterna i det enskilda fallet. En höjning får ske om lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller om annat skäl föreligger som är av jämförlig betydelse. Som en allmän förutsättning för grundhyreshöjning med anledning av förbättringsarbete gäller sålunda att arbetet skall ha medfört att lägenhetens värde ökats. En standardförbättring av lägenheten skall ha skett. Sådana arbeten som inte ökar lägenhetens värde eller som är att hänföra till lägenhetens löpande underhåll kan däremot i princip inte föranleda höjning av grundhyra, även om arbetena varit av betydande omfattning. Är arbetena delvis att anse som ombyggnads- eller ändringsarbete som medför höjning av lägenhetens värde och delvis att hänföra till normalt underhåll, skall en uppdelning ske av kostnaderna för arbetet och i princip ingen hänsyn tas till kostnaderna för underhållsarbetet vid bestämmandet av grundhyreshöjningen.

För stegringar i de löpande omkostnaderna för fastighetsförvaltning har viss kompensation utgått till fastighetsägarna i form av generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen. Denna höjning har till viss del utgjort gottgörelse för ökade underhållskostnader. Det ligger i sakens natur att ett sådant system för kompensation i fråga om ökade kostnader för fastighetsunderhåll ofta ger ett otillfredsställande resultat i det individuella fallet. I många fall har den generella kompensationen inte varit tillräcklig för att medge behövligt underhåll. Å andra sidan har garantier saknats för att den medgivna hyreshöjningen verkligen har använts för underhållsarbeten.

Det hittills tillämpade systemet har medfört att fastighetsunderhållet i många fall begränsats och inriktats i första hand på sådana för fastighetens bestånd speciellt vitala delar, såsom exempelvis tak, fasader, värmeanläggningar och rörsystem, medan lägenheternas inre underhåll blivit starkt eftersatt. I åtskilliga fall har även fastighetens yttre underhåll försummats. Det bristande underhållet av en stor del av fastighetsbeståndet medför risk för en avsevärd kapitalförstörelse samtidigt som det skapar otrevnad för de hyresgäster som bor i fastigheterna.

Enligt min mening är det av väsentlig betydelse att nu skapa förutsättningar för ett ökat fastighetsunderhåll. Detta gäller såväl det yttre underhållet som det för hyresgästerna särskilt betydelsefulla lägenhetsunderhållet. Man torde inte kunna räkna med att de nyssnämnda bestämmelserna i

hyreslagsförslaget om skyldighet för hyresvärden att med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer får avsedd verkan i fråga om lägenheter som är underkastade hyreskontroll enligt hyresregleringslagen, om inte de nödvändiga ekonomiska förutsättningarna för ett ökat fastighetsunderhåll föreligger även för dessa lägenheter.

Emellertid är det som jag redan antytt viktigt att bestämmelserna får sådan utformning att det ökade ekonomiska utrymmet för förbättringsarbeten ställs till förfogande endast i den mån sådana arbeten kommer till stånd. Det är därför ofrånkomligt att välja en lösning som tar sikte på den enskilda lägenheten.

Sådant underhåll som medför att en viss lägenhets värde förbättras, såsom t. ex. mera genomgripande målning, tapetsering och andra liknande reparationer i lägenheten eller i fastigheten, bör liksom ombyggnads- och ändringsarbeten av standardhöjande slag ge rätt att påkalla hyreshöjning i det enskilda fallet. Däremot bör kostnaderna för löpande mindre reparationer inte föranleda några individuella hyreshöjningar utan medräknas vid avvägningen av den allmänna hyresnivån och kostnadsökningar alltså även i fortsättningen kompenseras genom generella tillägg till grundhyran. Av nu anförda skäl bör möjligheterna att få den för lägenheten gällande hyran höjd med anledning av förbättringsarbeten i lägenheten eller i fastigheten utsträckas att omfatta även underhållsarbete som ökat lägenhetens värde och ej varit av endast ringa omfattning.

Vid hyreshöjning på grund av förbättringsarbete, varmed avses även underhållsarbete som nyss behandlats, bör i princip höjningens storlek beräknas så att den motsvarar skälig förräntning och amortering av den nedlagda kostnaden. Grunderna för beräkningen bör bestämmas med hänsyn också till syftet att främja förbättringsarbeten i bostadsbeståndet. I den mån den nedlagda kostnaden helt eller delvis är att anse som kostnad för sedvanligt underhåll måste emellertid hänsyn tas till att redan grundhyran inrymmer viss compensation för underhållskostnader. Hur stor hänsyn som skall tas härtill måste avgöras efter omständigheterna i det särskilda fallet. Därvid måste beaktas å ena sidan att förslaget i denna del, som jag nyss har anfört, syftar till att skapa ekonomiska förutsättningar för ett förbättrat lägenhetsunderhåll och å andra sidan att de ökade möjligheterna till hyreshöjning på grund av förbättringsarbete inte får medföra en höjning av den allmänna hyresnivån. Det är enligt min mening inte behövt och knappast heller möjligt att närmare ange efter vilka normer en sådan bedömning bör ske. Denna fråga får överlämnas till rättstillämpningen. Det bör vidare ankomma på den myndighet under vars överinseende de i första instans prövande hyresregleringsorganens verksamhet står — en fråga som jag återkommer till i det följande — att i mån av behov efter samråd med bostadsstyrelsen meddela anvisningar för beräkning av

hyreshöjningens storlek i dessa fall i likhet med vad som skett i fråga om ombyggnads- eller ändringsarbete. Man har enligt min mening anledning förvänta sig att partsorganisationerna på hyresmarknaden kommer att medverka till att normer utbildas som kan tjäna till vägledning för de rätts-tillämpande myndigheternas prövning.

Möjligheten att höja en lägenhets hyra bör inte vara ovillkorligt begränsad till fall då den enskilda lägenhetens värde ökats genom förbättringsarbete. En hyreshöjning kan redan f. n. komma i fråga när annat skäl av jämförlig betydelse föreligger. Också ett förbättringsarbete som inte kan anses omedelbart höja den enskilda lägenhetens hyresvärde kan sålunda föranleda en höjning av hyran, om i visst fall särskilda skäl föranleder det. Med stöd av denna bestämmelse bör en till förhindrande av kapitalförstöring nödvändig upprustning av viss fastighet kunna föranleda hyreshöjning för lägenheterna i fastigheten även till den del kostnaderna hänför sig till exempelvis fastighetens tak, fasader, rörsystem, grundförhållanden och andra för fastighetens bestånd vitala delar fastän arbetena inte omedelbart påverkar de enskilda lägenheternas värde. Höjningens storlek bör i den mån arbetet är att hänföra till underhåll och inte till standardförbättring bedömas efter samma grunder som när det gäller underhållsarbete som omedelbart ökat en enskild lägenhets värde.

F. n. gäller att varje fråga om hyreshöjning på grund av förbättringsarbeten skall underställas hyresnämndens prövning. Med en sådan ordning kommer rätten att få hyreshöjning till stånd på grund av underhållsarbete att i hög grad tynga organisationen. I dagens läge synes det ej behövt att ha en så sträng priskontroll på hyresmarknaden. Det bör därför vara tillräckligt att frågan om hyreshöjning på grund av förbättringsarbeten prövas bara i sådana fall där tvist råder om höjningen eller part av annan anledning önskar få frågan prövad. Detta moment av avtalsfrihet bör vara begränsat till att gälla kompensation för att lägenheten ökat i värde genom förbättringsarbete eller annan åtgärd av därmed jämförlig betydelse. Också i fortsättningen bör det alltså vara förbjudet att i övrigt ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda hyran. Av 4 § första stycket hyresregleringslagen framgår att det redan f. n. finns möjlighet att avtala om tillägg till denna hyra i viss begränsad utsträckning, nämligen beträffande bränslekostnader och vissa vatten- och avloppsavgifter. Bestämmelser om rätt att träffa avtal om ersättning utöver den fastställda hyran på grund av förbättringsarbeten m. m. bör införas som ett särskilt moment i samma paragraf. Hyresgäst, som åtagit sig att utge sådan ersättning, bör ges rätt att få ersättningens skälighet prövad av hyresnämnden. Därmed torde tillräckliga garantier skapas för att missbruk inte sker av rätten att träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten.

Hyresregleringen grundas f. n. på att det för varje lägenhet finns en fastställd grundhyra. Som grundhyra anses enligt 3 § första stycket hyresreg-

leringslagen för lägenheter i hus som färdigställda före den 1 januari 1942 det hyresbelopp som lägenheten då betingade samt för lägenheter i senare tillkomna hus den hyra som hyresnämnden fastställer. Grundhyran påverkas inte av att fastlighetsomkostnaderna ökas. Som redan har framgått utgår i stället efter förordnande av Kungl. Maj:t med stöd av 5 § hyresregleringslagen procenttillägg på grundhyran, s. k. generell hyreshöjning, som kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltning.

Sedan början av 1950-talet har årligen fastställts procenttal enligt vilka generell hyreshöjning får tas ut. I besluten om generell hyreshöjning har höjningen blivit alltmera differentierad på olika lägenhetskategorier och systemet har numera blivit synnerligen svåröverskådligt. Detta har berott främst på att kostnadsutvecklingen inte har varit enhetlig och att man har eftersträvat att i möjligaste mån avpassa hyreshöjningens storlek efter det beräknade behovet och att undvika alltför stor över- eller underkompensation.

För att fastställa vilken hyreshöjning som enligt gällande beslut om generell hyreshöjning är tillämplig på en viss lägenhet fordras nu kännedom om ett antal faktorer såsom lägenhetens ålder, finansieringsvillkoren, hyresnämndens beräkning av grundhyror, storleken av den i grundhyran ingående bränslekostnaden m. m. Det torde numera vara en allmän uppfattning att besluten om generell hyreshöjning är så svåröverskådliga att uppenbara fördelar skulle vara att vinna om systemet kunde förenklas. Ett särskilt skäl för att nu genomföra en förenkling är att det fastighetsbestånd för vilket hyresregleringen gäller, om förslaget att ta undan nyproduktionen från regleringen genomförs, i fortsättningen inte kommer att utvidgas med nya årgångar av lägenheter.

I tidigare sammanhang har den tanken framförts att systemet med generell hyreshöjning skulle kunna förenklas väsentligt om basen för beräkning av generell hyreshöjning ändrades till att avse den hyra som nu gäller. Höjningen skulle alltså i fortsättningen bestämmas på grundval av en ny bashyra i stället för grundhyra. Bashyran skulle i princip motsvara grundhyran och den gällande generella hyreshöjningen.

En »nollställning» av hyrorna vid den nuvarande hyresnivån skulle inte återverka på gällande hyresavtal. I den mån hyresvärden förut haft rätt att ta ut grundhyran jämte generell hyreshöjning, skulle han i fortsättningen vara befogad att uppbära bashyran jämte den generella hyreshöjning som framdeles kan komma att fastställas. Ändringen i hyresregleringslagen skulle vara av uteslutande teknisk natur och därför inte vara ägnad att påverka avtalsläget. Däremot skulle självfallet behov göra sig gällande att ändra hyresavtalen så att dessa kom att innehålla den för lägenheten gällande bashyran. En sådan åtgärd skulle dock inte behöva genomföras omedelbart utan kunna anstå till lämpligt tillfälle.

Skulle det nuvarande hyresläget i fortsättningen få bli grundval för be-

slut om generell hyreshöjning, uppkommer frågan om det bör finnas möjlighet att generellt inte bara höja utan även sänka hyrorna under detta nya basläge, om fastighetsomkostnadernas utveckling skulle föranleda det. Förhållandena torde knappast vara sådana att detta är behövligt. Liksom hittills bör emellertid givetvis den för visst år beslutade generella höjningen kunna sänkas för senare år.

Jag föreslår mot bakgrunden av det anförda att den grundhyra som gäller vid utgången av år 1968 jämte då utgående generell hyreshöjning — innefattande såväl normal räntekompensation som i förekommande fall tilläggskompensation — skall gälla som bashyra i fortsättningen.

Bestämmelserna i hyresregleringslagen om priskontroll äger inte tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus för vilket utgår sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att ta ut hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt inte uppsagts till betalning. Sådant villkor gäller i huvudsak för lägenheter i hus som ägs av enskilda personer eller företag. För dessa lägenheter utövas i stället hyreskontroll av det lånebeviljande organet. Som en följd av att nyproduktionen föreslås undantagen från hyresregleringen bör låneorganens befattning med hyreskontrollen upphöra. Denna bör på hyresreglerade orter ersättas med hyresregleringslagens bestämmelser såvitt gäller statsbelånade hus som färdigställt före utgången av år 1968. För sådana hus där det statliga lånet beviljats efter den 31 december 1956 bör som bashyra gälla den hyra som enligt det lånebeviljande organets beslut högst får tas ut jämte medgiven generell hyreshöjning. Om huset färdigställt före utgången av år 1968 men statligt lån beviljas senare, bör det ankomma på låneorganet att fastställa den hyra som högst fått tas ut om lånet beviljats före utgången av år 1968.

Till den närmare utformningen av reglerna om bestämmande av bashyra i olika fall återkommer jag i det följande.

Frågorna om besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen och om förfarandet för behandling av hyresregleringsärenden är av sådan natur att de inte kan bedömas förrän ställning tagits till spörsmålet om förfarandet i hyrestvister i allmänhet.

Det i prop. 1967: 141 upptagna förslaget till ny hyreslag innehöll bland övergångsbestämmelserna vissa regler om begränsning under en övergångstid av den eventuella hyreshöjning som kunde komma att utgå i samband med avvecklingen av hyresregleringen och övergången till ett friare hyresättningssystem. Reglerna innebar följande. Om den hyra som utgick vid hyrestidens slut understeg hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet var likvärdiga, var hyresgästen inte skyldig att godta högre höjning av hyran än som motsvarade skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelen skulle bestämmas så att lägenhetens hyra vid övergångstidens slut var anpassad till hyran för

likvärdiga lägenheter. Syftet med reglerna, som i det läge som nu uppkommit inte är behövliga, var att tillförsäkra hyresgästerna en mjuk övergång till den nya hyressättningen.

Motsvarande behov kan göra sig gällande vid en kommande avveckling av hyresregleringen. Jag föreslår därför att Kungl. Maj:t får befogenhet att i samband med beslut om att hyresregleringslagen skall upphöra att gälla för viss eller vissa orter eller för visst eller vissa slag av lägenheter förordna om sådan begränsning under en övergångstid av det belopp, med vilket hyran får höjas vid förlängning av hyresavtal, att hyran vid övergångstidens slut är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Kungl. Maj:t bör alltså få bestämma såväl övergångstidens längd som förordnandets tillämpningsområde. Ett sådant förordnande bör kunna komma till användning även vid en slutgiltig avveckling av hyresregleringen. Bestämmelserna bör gå in som ett tredje stycke i 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Det centrala spørsmålet hur förfarandet i hyrestvister bör vara utformat kommer i viss mån i ett annat läge som följd av att hyresregleringen behålls inom en mycket betydande sektor av hyresmarknaden.

I förslagen till hyreslag och hyresnämndslag förordnades sammanfattningsvis att förfarandet i hyrestvister skulle regleras på följande sätt. I varje län skall i princip finnas en hyresnämnd. Nämnden består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Nämndens primära uppgift är att medla i uppkommande hyrestvister. Dessutom skall nämnden pröva bl. a. tvister om överlåtelse av hyresrätt, upplåtelse av lägenhet i andra hand, besittningsskydd och hyressättning. Som regel kan hyrestvist dras under domstols prövning. Tvisten skall enligt huvudregeln tas upp av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Tvister om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand och i allmänhet även hyressättnings tvister prövas slutligt av underrätt. Tvister om besittningsskydd avgörs slutligt av hovrätt.

Genom att hyresregleringen behålls för en betydande del av hyresmarknaden blir belastningen på de organ som har att behandla tvister enligt den permanenta hyreslagen mindre. Det kan därför göras gällande att skälen för en särskild förprovning av hyrestvisterna hos hyresnämnder före den rena domstolsprövningen har förlorat i styrka. Vad som hitintills förekommit i detta lagstiftningsärende ger emellertid starkt stöd för att det föreslagna förfarandet är det mest lämpliga. Detta gäller även om påfrestningarna på organisationen i inledningskedet vid tillämpningen av den

nya hyreslagstiftningen inte blir så stora som beräknats i prop. 1967: 141. Att nu föra fram ett förslag till permanent förfarande i hyrestvister enligt vilket prövningen av tvisterna uteslutande skulle tillkomma domstolarna utan att dessa tillförs företrädare för partsintressena på hyresmarknaden är knappast tänkbart. Alternativet att ge den första domstolsinstansen särskild sammansättning i hyrestvister bör av skäl som utförligt har redovisats i förslaget till ny hyreslag inte heller genomföras. Jag anser alltså att det föreslagna förfarandet i hyrestvister alltjämt är väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning. Bortsett från några jämkningar av formell natur bör därför förslaget till hyreslag även såvitt avser förfarandet ha samma innehåll som det förslag prop. 1967: 141 innehöll. Motsvarande gäller förslaget till lag om hyresnämnder.

Om man behåller de kommunala hyresnämnderna för tillämpning av hyresregleringslagen skulle man med detta ställningstagande få två parallella organisationer med nämnder som har en i huvudsak likartad sammansättning. En sådan ordning är uppenbarligen föga rationell. Ur rent ekonomisk synvinkel och från personalsynpunkt är olägenheterna betydande. Mycket talar således för att en samordning sker. I själva verket underlättar vissa av de tidigare reformförslagen angående hyresregleringen en sådan samordning.

Jag har redan förordat att hyresregleringen skall avvecklas för all nyproduktion och att dessutom lägenheter som undergått omfattande ombyggnad skall kunna undantas från regleringen. Som följd härav bortfaller i fortsättningen flertalet ärenden angående fastställande av grundhyra på grundval av byggnadskostnaderna. Därmed föreligger inte längre något starkt behov av att prövningsorganen har lokal anknytning till varje kommun. De återstående ärendena angående grundhyra kommer att ofta vara av relativt enkel beskaffenhet och kan i och för sig utan någon större olägenhet läggas över på den statliga nämndorganisationen.

En mycket betydande grupp av ärenden hos de nuvarande kommunala hyresnämnderna gäller ogiltigförklaring av uppsägning och tvångsförlängning av hyresavtal, dvs. tvister om besittningsskyddet. Prövningen av dessa ärenden är likartad den prövning som de statliga hyresnämnderna kommer att utöva enligt hyreslagen i besittningsskyddstvister beträffande bostadslägenheter. Något hinder föreligger knappast att föra över även dessa uppsägningsärenden på den nya organisationen. En sådan åtgärd aktualiserar emellertid frågan om det finns skäl att ha ett besittningsskyddssystem för bostadslägenheter inom hyresregleringen vid sidan av hyreslagens motsvarande bestämmelse. Besittningsskyddet för bostadshyresgäst är enligt förslaget till hyreslag, åtminstone såvitt gäller orter med mera påtaglig bostadsbrist, likvärdigt med hyresregleringslagens besittningsskydd. I vissa avseenden är det t. o. m. överlägset. Detta gäller sär-

skilt bostadsupplåtelser i anslutning till arbetsanställning. Härom vill jag anföra följande.

Beträffande lägenheter som upplåts i anslutning till arbetsanställning, dvs. lägenheter som hyrs genom s. k. kopplade avtal, finns f. n. ett ganska bristfälligt besittningsskydd. Sålunda anses hyresgästen i allmänhet inte berättigad till förlängning av hyresavtalet enligt hyresregleringslagen, om anställningen har upphört. Motsvarande gäller enligt besittningsskyddslagen. När det gäller de egentliga tjänstebostadsupplåtelseerna, alltså bostadsupplåtelse som utgör endast ett moment i ett rent tjänsteavtal, föreligger över huvud taget inte något hyresrättsligt besittningsskydd, eftersom sådana upplåtelser faller utanför hyreslagstiftningen. Förslaget till ny hyreslag innebär att tjänstebostadsupplåtelseerna förs in under hyreslagen och att besittningsskyddet förstärks i väsentlig grad beträffande kopplade avtal i allmänhet. Som huvudprincip föreslås gälla att arbetslagaren/hyresgästen får samma besittningsskydd som varje annan bostadshyresgäst, om hyresförhållandet varat längre än tre år. Även i andra avseenden förbättras hans rättsställning.

Skulle besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen i stället för hyreslagens motsvarande bestämmelser gälla beträffande hyresförhållanden som alltjämt är underkastade hyresreglering, blir följderna att hyresgäster med kopplade avtal inte skulle komma i åtnjutande av de nu antydda fördelarna. På bristorter där besittningsskyddet är av vital betydelse för hyresgästen skulle alltså den som fått lägenhet upplåten till sig i anslutning till arbetsanställning ha ett väsentligt sämre rättsskydd än det som i motsvarande fall skulle gälla på en ort med god tillgång på bostadslägenheter. En sådan ordning kan uppenbarligen inte accepteras. En lösning på problemet är att i hyresregleringslagen införa samma besittningsskyddsbestämmelser beträffande kopplade avtal som i förslaget till ny hyreslag. Detta skulle emellertid innebära ett högst betydande ingrepp i förstnämnda lag. Inte bara besittningsskyddsbestämmelserna skulle behöva ändras utan dessutom skulle krävas att lagens giltighetsområde utsträcktes även till de egentliga tjänstebostadsupplåtelseerna, vilka som nämnts nu inte omfattas av regleringen. En sådan lösning skulle också innebära att tvister, för vilka likartade besittningsskyddsregler gällde, skulle komma att avgöras av olika prövningsorgan och enligt olika förfaranderegler allteftersom tvisten rörde en lägenhet i hyresreglerad ort eller annan lägenhet. Det nu sist diskuterade alternativet synes därför knappast kunna komma i fråga.

Av vad som anförts nu framgår att det är en fördel, om hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser vinner tillämpning i fråga om bostadsupplåtelser som omfattas av hyresregleringen. Om hyresregleringslagens motsvarande bestämmelser upphävs, kommer denna lags innehåll att beträffande bostadslägenheter väsentligen vara begränsat till hyrespriskontrol-

len. Denna kontroll får samordnas med hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser. Lämpligen synes detta kunna ske i den formen att hyresspärren helt ersätts med priskontrollen. I sak betyder detta att hyresgästen vid förlängning av hyresavtal inte blir skyldig att godta högre hyra än som följer av hyresregleringslagens bestämmelser. En övergång till hyreslagens besittningsskydd i fråga om bostadslägenheter får till följd att sådant skydd inte kommer att gälla för lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad (jfr 45 § första stycket 2 förslaget till ny hyreslag). I sin tur för detta med sig att hyresregleringen inte kan behållas för sådan lägenhet. Eftersom det i dag i princip råder avtalsfrihet för detta hyresobjekt, torde en sådan ordning kunna godtas.

Vad jag nu har anfört visar att en organisatorisk samordning bör ske i fråga om behandlingen av tvister enligt hyresregleringslagen och hyreslagen. Jag föreslår att de uppgifter som i fortsättningen skulle ha vilat på de kommunala hyresnämnderna läggs över på de statliga nämnderna och att som en konsekvens härav besittningsskyddsbestämmelserna beträffande bostadslägenheter i hyresregleringslagen upphävs. De kommunala nämnderna bör dock övergångsvis finnas kvar för att behandla sådana ärenden enligt hyresregleringslagen som är att hänföra till tiden före den nya lagstiftningens ikraftträdande. Hyresrådet bör bestå som överinstans i hyresregleringsärenden.

Med den nu föreslagna organisatoriska samordningen löses de förut berörda problemen angående kopplade avtal samt bytesrätt och vissa andra överlåtelse- och upplåtelsefall. I dessa hänseenden blir den nya hyreslagen tillämplig såväl materiellt som förfarandemässigt även beträffande lägenhetsupplåtelser på orter som omfattas av hyresregleringen.

Sammanfattningsvis vill jag om det nu framlagda förslaget anföra följande.

Hyresregleringen behålls både i fråga om bostadslägenheter och lokaler på de orter där den nu gäller. Detta innebär bl. a. att någon ändring i hyresnivån där inte kommer i fråga i annan mån än som följer av de regler, som gäller om kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Det innebär vidare att det också i fortsättningen är förbjudet för hyresvärden att ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda.

De tidigare framlagda förslagen om förstärkt besittningsskydd och legal bytesrätt för bostadshyresgäst, om förbättring av rättsskyddet för hyresgäst som hyr tjänstebostad, om vidgad rätt för hyresgäst att överlåta hyresrätten och att upplåta lägenheten i andra hand och om vidgad skyldighet för hyresvärd att underhålla lägenheten genomförs för hela landet. I nu angivna hänseenden skiljer sig det nya förslaget från det tidigare endast genom att den legala bytesrätten utsträcks till att gälla även orter utan påtaglig bostadsbrist.

För att anpassa hyresregleringen till dessa nya regler genomförs vissa begränsade reformer inom hyresregleringens ram. Sålunda öppnas möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att, liksom f. n. gäller i fråga om ersättning för bränsle-, vatten- och avloppskostnader, träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten, inbegripet förbättrat underhåll. Om avtal inte kan träffas om sådan ersättning, måste hyresvärden gå till hyresnämnden för att få ersättningen godkänd. Även om hyresgästen har åtagit sig att utge ersättning för förbättringsarbeten, har han rätt att få ersättningen prövad av hyresnämnden. Därmed skapas garantier för att missbruk inte sker av möjligheten att träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten.

För att förenkla den nuvarande omständliga och svåröverskådliga proceduren med generella hyreshöjningar genomförs en nollställning av hyrorna per den 31 december 1968. Den grundhyra jämte generell hyreshöjning som då utgår blir en bashyra, som — utöver vad som motiveras av förbättrat underhåll — inte kan höjas på andra grunder än som gäller nu.

Från hyresregleringen undantas lägenheter som färdigställda efter utgången av år 1968. För hyrorna i dessa lägenheter kommer i stället hyreslagens regler att gälla. Detta innebär att hyrorna inte som f. n. bestäms uteslutande med hänsyn till de faktiska produktionskostnaderna utan anpassas till det allmänna hyresläget i nyproduktionen. Framför allt genom att de allmännyttiga bostadsföretagen är prisledande på detta område och genom att vid hyresprövningen jämförelser görs med ett stort bestånd av lägenheter finns förutsättningar att kravet på rimliga hyror i det nyproducerade lägenhetsbeståndet skall bli bättre tillgodosett än f. n. I motsats till vad som nu är förhållandet kommer alltså inte produktionskostnaderna i det enskilda fallet att vara bestämmande för hyressättningen.

I konsekvens med vad som föreslås beträffande nyproduktionen öppnas möjlighet att från hyresregleringens tillämpning undanta hus som undergår omfattande ombyggnad. För att undvika oklarhet utformas detta undantag som en dispensregel. Hyresnämnden skall på begäran av hyresvärd eller hyresgäst förklara om visst ombyggnadsarbete är så omfattande att hyresregleringen inte längre skall gälla. En sådan regel skapar möjlighet för de hyresreglerande myndigheterna att främja underhåll och förbättring av det äldre fastighetsbeståndet samtidigt som kontrollen över detta fastighetsbestånd i övrigt behålls.

Från hyresregleringen undantas möblerade rum. Beträffande dessa hyresobjekt råder redan i dag i princip avtalsfrihet.

Slutligen får Kungl. Maj:t befogenhet att i samband med beslut om att hyresregleringslagen skall upphöra att gälla för viss eller vissa orter eller för visst eller vissa slag av lägenheter förordna om sådan begränsning under en övergångstid av det belopp med vilket hyran får höjas vid förlängning av hyresavtal att hyran vid övergångstidens slut är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Det ankommer alltså på Kungl. Maj:t

att bestämma såväl övergångstidens längd som förordnandets tillämpningsområde. Denna övergångsanordning motsvarar de övergångsregler som det tidigare förslaget innehöll med den ändringen att någon övergångstid inte fixeras i lagen.

Hyresregleringslagen, som nu gäller t. o. m. den 31 december 1968, förlängs i den sålunda föreslagna utformningen med tre år, dvs. t. o. m. den 31 december 1971.

Vad gäller förfarandet i hyresmål genomförs den tidigare föreslagna organisationen med statliga hyresnämnder. De kommunala hyresnämnderna upphör efter en övergångstid. Arbetsbelastningen på de nya hyresnämnderna beräknas bli i stort sett av samma omfattning som förutsatts vid ett genomförande av det tidigare förslaget. Hyresrådet består som besvärinstans i fråga om ärenden enligt hyresregleringslagen. Det tillkommer också hyresrådet att utfärda anvisningar för hyresnämnderna och fullgöra vissa administrativa uppgifter.

Den nya lagstiftningen träder i kraft den 1 januari 1969.

Specialmotivering

Utskottet hänvisar till propositionen s. 70—86.

Lagrådsbehandlingen

Beträffande lagrådets uttalanden och departementschefens ställningstaganden härtill hänvisas till propositionen s. 99—113.

1967 års riksdag

Som närmare framgår av nu förevarande proposition föreslog Kungl. Maj:t hösten 1967 genom en den 6 september samma år dagtecknad proposition, nr 141, att hyresregleringen skulle avvecklas för hela landet vid utgången av år 1968 och att en ny hyreslag skulle träda i kraft den 1 januari 1969. Kungl. Maj:t föreslog i anslutning härtill riksdagen att antaga lag angående ändring i hyreslagen jämte vissa därtill hörande ändringar i lagen om kollektivavtal och rättegångsbalken (förslagen angivna under 1), 6) och 7) i propositionen). Förslagen överensstämde såvitt avsåg kollektivavtalslagen och rättegångsbalken helt och såvitt avsåg nyttjanderättslagen nära med de nu framlagda lagförslagen. I propositionen föreslogs vidare att giltighetstiden för hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och besittningsskyddslagen (lagförslagen angivna under 2), 3) och 4) i propositionen) skulle förlängas t. o. m. den 31 december 1968 och att giltighetstiden

för lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad (punkt 5) skulle förlängas t. o. m. den 31 december 1969.

Genom en den 5 december 1967 dagtecknad skrivelse återkallades propositionen såvitt avsåg de under 1), 6) och 7) angivna lagförslagen.

I anledning av skrivelsen väcktes motioner med yrkanden om helt bifall till propositionen, respektive bifall till denna med vissa ändringar.

Utskottet behandlade propositionen och skrivelsen jämte motioner även som vissa fristående motioner rörande hyreslagstiftningen i utlåtande nr 58 år 1967.

Utskottet förklarade sig inte ha något att erinra mot den gjorda återkallelsen och hemställde att riksdagen skulle lämna sitt samtycke till den (A i utskottets hemställan). Utskottet ansåg vidare att propositionen i vad avsåg de lagförslag, som gällde fortsatt hyresreglering, borde bifallas och hemställde att riksdagen skulle antaga de under 2)—5) i propositionen angivna lagförslagen med viss jämkning (B i utskottets hemställan). Utskottet ingick härpå i behandling av dels de i anledning av Kungl. Maj:ts skrivelse väckta motionerna med yrkande om bifall till propositionen, dels de i anledning av propositionen väckta motionerna och hemställde att riksdagen med vissa ändringar skulle antaga de i propositionen under 1), 6) och 7) angivna lagförslagen (C—H i utskottets hemställan). Utskottet behandlade vidare vissa fristående motioner (I, K, L och M i utskottets hemställan). Slutligen hemställde utskottet under punkt N att vissa motioner i vad de ej kunde anses besvarade genom vad utskottet i det föregående anfört och hemställt icke skulle föranleda någon riksdagens åtgärd.

I en vid C—H i utskottets hemställan avgiven, med II betecknad reservation anfördes att utskottet med den ståndpunkt det intagit beträffande återkallelsen saknade anledning att ingå i saklig prövning av propositionen i återkallade delar och de motioner som väckts i anledning av propositionen och skrivelsen. I reservationen hemställdes att riksdagen skulle avslå nu ifrågavarande motionsyrkanden.

Under hänvisning till nyssnämnda ståndpunkt avgavs reservationer (XII, XIII och XIV) beträffande utskottets motivering i fråga om punkterna I, L och M.

Utskottet hänvisar i övrigt till utlåtandet.

Vid ärendets avgörande i kamrarna blev resultatet att riksdagen dels biföll utskottets hemställan under punkterna A och B samt K och N, dels biföll den vid punkterna C—H avgivna reservationen, dels ock biföll utskottets hemställan under punkterna I, L och M med godkännande av de motiveringar som föreslagits i reservationerna XII, XIII och XIV (rskr. 407).

Genom en den 10 november 1967 dagtecknad proposition, nr 171, föreslog Kungl. Maj:t riksdagen att antaga ett vid propositionen fogat förslag till lag om hyresnämnder.

I anledning av propositionen väcktes tre motioner.

Propositionen återkallades genom den förut nämnda skrivelsen, nr 174.

I anledning av skrivelsen väcktes motioner, vari yrkades att riksdagen skulle godkänna propositionen.

Utskottet behandlade propositionen och skrivelsen jämte motioner i utlåtande nr 59 år 1967.

Utskottet förklarade sig inte ha något att erinra mot återkallelsen och hemställde att riksdagen skulle lämna sitt samtycke till den (A i utskottets hemställan). Det oaktat ingick utskottet i behandling av dels de i anledning av skrivelsen väckta motionerna med yrkanden om godkännande av propositionen, dels de i anledning av propositionen väckta motionerna. Utskottet hemställde i denna del att riksdagen med avslag på vissa motioner skulle antaga förslaget till lag om hyresnämnder (B i utskottets hemställan).

I en vid B i utskottets hemställan avgiven, med II betecknad reservation anfördes att utskottet med den ståndpunkt det intagit beträffande återkallelsen saknade anledning att ingå i saklig prövning av propositionen och de motioner som väckts i anledning av denna och skrivelsen. Reservanterna hemställde att riksdagen skulle avslå ifrågavarande motioner.

Utskottets hemställan bifölls utom så till vida att riksdagen biföll reservationen II.

Utskottet

I propositionen framläggs förslag till ny hyreslag, vilket i huvudsak är likalydande med det föregående år framlagda förslaget i ämnet. Samtidigt föreslås att giltighetstiden för hyresregleringslagen förlängs till utgången av år 1971 och att lagen ändras i vissa hänseenden. Vissa bestämmelser i den nya hyreslagen, huvudsakligen rörande hyressättningen, skall icke tillämpas på upplåtelser, för vilka hyresregleringslagen gäller. För handläggning av hyrestvister tillskapas en ny organisation bestående av statliga regionala hyresnämnder.

Hyresregleringslagen m. m.

Utskottet behandlar först vissa allmänna spørsmål, som har samband med frågan om fortsatt hyresreglering.

I propositionen anfördes att frågan om en total avveckling av hyresregleringen f. n. saknar aktualitet, och att det inte heller finns anledning att närmare gå in på frågan om en eventuell fortsatt successiv avveckling av regleringen. Enligt vad departementschefen anför får saken tas upp i ett senare sammanhang.

I motionerna I: 888 av herr Holmberg m. fl. och II: 1146 av herr Bohman

m. fl. yrkas i huvudsak — under åberopande av de olägenheter i olika hänseenden som hyresregleringen förmenas medföra — att hyresregleringslagen jämte anslutande lagar skall ges förlängd giltighet endast till och med utgången av år 1969 och att den nya hyreslagen med vissa ändringar beträffande övergångsbestämmelserna skall träda i kraft den 1 januari 1970.

I motionerna I: 894 av herr Lundberg och II: 1155 av fru Sundberg hemställs att förlängningen av giltighetstiden för hyresregleringslagen i enlighet med tidigare praxis skall omfatta två år, dvs. att förlängningen skall gälla till utgången av år 1970.

I fyra motionspar berörs frågan om avveckling av hyresregleringen och yrkas att riksdagen begär förslag till eller uttalar sig för en fortsatt successiv avveckling av denna reglering. Sådana yrkanden framställs dels i de fristående motionerna I: 417 av herr Bengtson m. fl. och II: 523 av herr Gustafsson i Skellefteå m. fl., dels i de fristående motionerna I: 487 av herrar Enarsson och Lundberg samt II: 614 av fröken Ljungberg m. fl., dels i motionerna I: 887 av herr Bengtson m. fl. och II: 1147 av herr Hedlund m. fl. och dels i motionerna I: 895 av herrar Stefanson och Tistad samt II: 1154 av herr Nyberg m. fl. I motionerna I: 703 av herr Åkerlund och II: 897 av herr Åkerlind föreslås att riksdagen skall hos Kungl. Maj:t hemställa om omedelbar avveckling av hyresregleringen beträffande en- och tvåfamiljsvillor.

Utskottet har uppfattningen att en total avveckling av hyresregleringen under i huvudsak de former som i motsvarande ärende övervägdes vid föregående års riksdag i och för sig fortfarande är sakligt motiverad. En förutsättning för en dylik avveckling är dock att en förhållandevis bred politisk enighet härom kan åstadkommas. Då förutsättningar för en sådan inte synes föreligga, återstår endast att förlänga giltighetstiden för hyresregleringslagen. Mot den föreslagna tiden för förlängningen, tre år, har utskottet, mot bakgrunden av vad utskottet nedan föreslår beträffande fortsatt successiv avveckling av regleringen, ingen erinran.

Utskottet avstyrker med hänsyn till vad nu sagts motionerna I: 888 och II: 1146 samt I: 894 och II: 1155.

Vad gäller frågan om fortsatt successiv avveckling av regleringen vill utskottet anföra följande.

Hyresregleringslagstiftningen tillkom för att mildra verkningarna av den brist på bostäder och andra lägenheter som under krigsförhållandena i början på 1940-talet uppstod på grund av en markant minskning av byggnadsproduktionen. Det var då av såväl sociala som samhällsekonomiska skäl angeläget att motverka en höjning av hyresnivån. Sålunda framhölls, att en mera avsevärd hyreshöjning skulle vålla stora ekonomiska svårigheter, särskilt som befolkningens realinkomster blivit minskade på grund av krigstidsförhållandena. Det ansågs vidare angeläget att hindra en avsevärd hyresökning på grund av de inflatoriska förhållanden som skulle följa därav.

Regleringen har alltså en tydlig kristidskaraktär, och det är givet att den förr eller senare måste avvecklas.

Under den tid lagstiftningen varit i kraft har läget självfallet ändrats i många avseenden. Alltjämt råder dock på vissa orter en betydande bostadsbrist. Särskilt gäller detta de största och mest expansiva regionerna. Å andra sidan har en förbättrad jämvikt på bostadsmarknaden inträtt på åtskilliga mindre och medelstora orter. Bl. a. mot bakgrund härav har sedan år 1956 pågått en successiv avveckling av hyresregleringen. Sålunda har genom beslut vid olika tillfällen såväl en regional som kategorimässig avveckling av hyresregleringen skett. De ändringar i hyresregleringslagen som Kungl. Maj:t nu föreslår och som utskottet enligt vad nedan framgår tillstyrker innebär ej oväsentliga lättnader i det nuvarande kontrollsystemet och utgör på sitt sätt ett betydelsefullt steg mot friare förhållanden på bostadsmarknaden. Utskottet finner det emellertid angeläget att vid sidan av dessa lättnader den regionala och kategorimässiga avvecklingen av hyresregleringen fortsätter. Något förhållande som kan motivera att den sedan lång tid tillbaka pågående avvecklingen nu avbryts har enligt vad utskottet kunnat finna inte inträffat.

Med hänsyn till vad nu sagts förordar utskottet att den successiva avvecklingen av hyresregleringen fortsätter. Vad utskottet anfört torde böra ges Kungl. Maj:t till känna.

Genom utskottets ställningstagande får yrkandet i motionerna I: 703 och II: 897 anses i huvudsak tillgodosett.

Utskottet övergår nu till frågorna om ändringar i hyresregleringslagen.

Propositionsförslaget innebär att hyresregleringen behålls både i fråga om bostadslägenheter och lokaler på de orter där regleringen nu gäller. På sådan ort kan alltså det allmänna hyresläget inte ändras i annan mån än som följer av hyresregleringslagens bestämmelser om kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Det är vidare även i fortsättningen förbjudet för hyresvärden att ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda. För bostadslägenheter föreslås att den nya hyreslagens besittningsskyddsregler skall gälla. För lokaler behålls besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen.

De föreslagna ändringarna i hyresregleringslagen innebär i övrigt i huvudsak följande.

Möjlighet öppnas för hyresvärd och hyresgäst att träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten, inbegripet förbättrat underhåll. Om avtal inte kan träffas om sådan ersättning, måste hyresvärden gå till hyresnämnden för att få ersättningen godkänd. Även om hyresgästen har åtagit sig att utge ersättning för förbättringsarbeten, har han rätt att få ersättningen prövad av hyresnämnden. Från hyresregleringen undantas lägenheter som färdigstälts efter utgången av år 1968. För hyror i dessa lägenheter kommer i stället hyreslagens regler att gälla. Möjlighet öppnas att från hyresregle-

ringens tillämpning undanta hus som undergår omfattande ombyggnad. För att undvika oklarhet utformas detta undantag som en dispensregel. Hyresnämnden skall på begäran av hyresvärd eller hyresgäst förklara om visst ombyggnadsarbete är så omfattande att hyresregleringen inte längre skall gälla. Från hyresregleringen undantas lägenheter, som utgör del av upplåtarens bostad. Beträffande dessa hyresobjekt råder redan i dag i princip avtalsfrihet. Slutligen genomförs en nollställning av hyrorna per den 31 december 1968 genom inräknande av då utgående generella tillägg. Den grundhyra jämte generell hyreshöjning som då utgår, kallad bashyra, blir i princip grundvalen för eventuell kommande kompensation för ökade förvaltningskostnader.

I motionerna I: 896 av herr Werner och II: 1149 av herr Karlsson i Huddinge m. fl. hävdas att lagförslaget och de i propositionen anförda synpunkterna kommer att leda till att det blir »fritt fram för hyreshöjningar». Motionärerna yrkar därför avslag på propositionen i vad däri öppnats möjligheter dels att höja bashyra på grund av underhållsarbete och att träffa avtal om ersättning för sådant arbete, dels att från hyresregleringen undanta hus som undergått omfattande ombyggnad. Motionärerna yrkar avslag på propositionen också såvitt avser reglerna om fastställande av bashyra i vissa fall och förslaget att hyresregleringens regler om besittningsskydd för bostäder skall upphävas.

I motionerna I: 893 av herr Lundberg och II: 1151 av fröken Ljungberg yrkas att 3—5 §§ hyresregleringslagen skall upphöra att gälla och att hyreskontrollen för underlättande av dess slutliga avveckling i stället skall ske enligt 6 §. Denna paragraf är f. n. tillämplig i huvudsak bara på bostäder, som hyrs ut i möblerat skick. Om hyran för sådan bostad är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, äger hyresnämnden sätta ned hyran efter vad som anses skäligt. Prövningen sker först om hyresgästen själv tar initiativ genom att vända sig till hyresnämnden.

I motionerna I: 889 av herr Lundberg och II: 1143 av herr Bengtson i Solna berörs en fråga rörande övergångsbestämmelserna till ändringarna i hyresregleringslagen. Enligt punkt 6 i dessa bestämmelser skall reglerna om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete och om avtal om ersättning icke äga tillämpning på arbete som avslutats före utgången av år 1968. Motionärerna anför att de föreslagna bestämmelserna är ägnade att leda till att volymen underhållsarbeten kommer att ligga på en låg nivå fram till slutet av innevarande år. De anser det vara en fördel att sådana arbeten kommer i gång snarast möjligt och hemställer mot bakgrunden härav att nämnda punkt 6 kompletteras så att de nya reglerna blir tillämpliga på alla arbeten som påbörjats efter den 31 maj 1968.

I motionerna I: 880 av herr Dahlberg och fru Lundblad samt II: 1135 av herr Svenning m. fl. behandlas två frågor rörande tillämpningen av regler-

na om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete. Motionärerna anför att vid prövning av begäran om sådan höjning hänsyn bör tas till att viss kompensation för ökade underhållskostnader utgått i form av generell hyreshöjning. Vidare bör enligt motionärernas mening i de fall underhållet eftersatts under lång tid oaktat de ekonomiska betingelserna för reparationer varit för handen skälig hänsyn tas till denna omständighet. Fastighetsägaren bör i sådana fall icke äga rätt till samma hyreshöjning som om underhåll skett i normal omfattning.

Propositionsförslaget i denna del har i första hand till syfte att anpassa hyresregleringen till bestämmelserna i den nya hyreslagen. En sådan anpassning torde vara nödvändig. Översynen av lagen har hållits inom tämligen snäva gränser, och de farhågor för obefogade hyreshöjningar till följd därav, som uttryckts i motionerna I: 896 och II: 1149, synes vara överdrivna. Vad gäller besittningsskyddet delar utskottet departementschefens uppfattning, att det är en fördel om hyreslagens bestämmelser vinner tillämpning i fråga om bostadsupplåtelser, som omfattas av hyresregleringen. Den övergång till det s. k. 6 §-systemet som förordats i motionerna I: 893 och II: 1151 torde till sina verkningar till stor del kunna jämföras med en total avveckling av hyresregleringen. Som ovan framgår har utskottet inte ansett det lämpligt att förorda att ett sådant steg nu tas.

De i de fristående motionerna I: 143 av herr Lundberg och II: 126 av herr Werner framställda yrkandena, vilka gäller möjligheterna till ändrad hyressättning efter förbättrings- och ombyggnadsarbeten, synes vara till stor del tillgodosedda genom propositionsförslaget. Motsvarande gäller den fristående motionen II: 887 av herr Bengtson i Solna med begäran om översyn av hyressättningsnormerna. Även motionerna I: 417 av herr Bengtson m. fl. och II: 523 av herr Gustafsson i Skellefteå får, såvitt avser yrkandet angående prövning av hyra efter reparation, anses vara tillgodosedda. Dessa motioner bör därför inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Propositionsförslaget har till syfte bl. a. att stimulera till ökat fastighetsunderhåll genom att skapa nödvändiga ekonomiska förutsättningar för sådant. För tillämpning av bestämmelserna om höjning av bashyra på grund av underhållsarbeten erfordras emellertid arbeten av ej ringa omfattning, vilka för planering och utförande kräver viss tid. I den mån förslaget når sitt nämnda syfte synes man därför ha anledning räkna med att arbetena i allmänhet kommer att avslutas på sådan tid att de nya reglerna blir tillämpliga redan med den föreslagna lydelsen av övergångsbestämmelserna. Den utformning som dessa fått i propositionen synes också från principiell synpunkt vara att föredra. Utskottet avstyrker således det i motionerna I: 889 och II: 1143 framförda ändringsförslaget.

Utskottets ställningstagande till de frågor i denna del som berörts i motioner framgår av vad utskottet anfört i det föregående. Utskottets gransk-

ning i övrigt har inte givit anledning till erinran och utskottet tillstyrker därför bifall till lagförslaget.

Vad gäller de i motionerna I: 880 och II: 1135 berörda tillämpningsfrågorna vill utskottet anföra följande.

Som departementschefen anfört bör vid hyreshöjning på grund av förbättringsarbete och underhållsarbete höjningens storlek beräknas så att den i princip motsvarar skälig förräntning och amortering av den nedlagda kostnaden. I den mån denna helt eller delvis är att anse som kostnad för sedvanligt underhåll måste emellertid, som motionärerna anfört, hänsyn tas till att bashyran, dvs. i princip grundhyran jämte medgivna generella hyreshöjningar, inrymmer viss kompensation för underhållskostnader. Det torde även vara departementschefens mening att sådan hänsyn skall tas. Har fastighetsunderhållet eftersatts under lång tid bör vid prövningen även denna omständighet kunna beaktas. I vilken utsträckning så bör ske måste emellertid avgöras efter omständigheterna i det enskilda fallet. Härvid bör hänsyn tas bl. a. till att förslaget syftar till att stimulera fastighetsägarna till ökat fastighetsunderhåll. Det får förutsättas att frågan uppmärksammas i de anvisningar för hyreshöjningens storlek på grund av underhållsarbete som kommer att utfärdas.

Med dessa uttalanden får motionerna I: 880 och II: 1135 anses besvarade.

Utskottet behandlar avslutningsvis i detta avsnitt ett par frågor som inte berörts i motioner.

Som ovan framgår kommer lägenhet i hus som färdigställt efter utgången av år 1968 inte att vara underkastad hyresreglering. Samtidigt öppnas möjlighet för hyresnämnd att från regleringen undanta hus som undergått omfattande ombyggnad, som avslutats efter utgången av nämnda år. Det synes, bl. a. med hänsyn till nu rådande praxis för hyressättning sedan ombyggnad skett, möjligen kunna uppstå någon tvekan om tillämpningen av dessa regler beträffande hus som undergått så genomgripande ombyggnad att den kan jämföras med nybyggnad. Stadgandet i 26 § sista stycket är emellertid tillämpligt även på en ombyggnad av detta slag. Hyresregleringen omfattar således även sådant hus intill dess hyresnämnden förordnat att den skall upphöra att gälla. Tillbyggda och nyinredda delar faller dock utanför regleringen utan sådant beslut.

I propositionen understryks att den förut omnämnda nollställningen av hyrorna per den 31 december 1968 är en åtgärd av teknisk natur. Detta är i och för sig riktigt. Samtidigt föreslås emellertid regler som syftar till att förenkla systemet med generell hyreshöjning. Båda reformerna är angelägna. Om förenklingssyftet skall nås, synes det emellertid vara oundvikligt att ändringarna, i varje fall på sikt, får viss inverkan på hyresläget. Denna konsekvens bör emellertid inte få hindra att förenklingen av systemet med generella hyreshöjningar drivs tämligen långt. Det bör enligt utskottets me-

ning vara möjligt att finna metoder eller kombinationer av sådana, som tillgodoser såväl behovet av förenkling som en skälig avvägning mellan fastighetsägares och hyresgästers intressen. Ätminstone för affärslokaler torde även de nya normerna för fastställande av bashyra leda till resultat, som avviker från hittills gällande regler.

Förslaget till ändring i lagen med vissa bestämmelser, som skall iakttas sedan hyresregleringen upphört, föranleder ingen erinran.

Hyreslagen

Förslaget innebär bl. a. följande.

Bostadshyresgäst föreslås få ett direkt besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av hyresavtalet, om ej någon viss i lagen angiven situation föreligger. Besittningsskyddet skall inte kunna sättas ur spel genom obilliga hyreskrav. Om hyresvärden fordrar höjd hyra för att gå med på förlängning av hyresavtalet, skall den begärda hyrans skälighet kunna prövas av myndighet. På orter med mera påtaglig bostadsbrist skall dessutom den s. k. förstagångshyran, dvs. i princip den hyra som avtalas vid hyresgästens inflyttning i lägenheten, kunna underkastas myndighets prövning. För lägenheter på sådana orter skapas härigenom en spärr mot hyror som är för höga i jämförelse med självkostnadshyrorna i nyproduktionen.

Frågan om besittningsskydd för lokalhyresgäst löses i lagförslaget på det sättet att sådan hyresgäst tillförsäkras ett indirekt besittningsskydd, dvs. en rätt till ersättning för förlust om hyresavtalet sägs upp utan befogad anledning.

Lagförslaget innebär en översyn även i övrigt av hyreslagens bestämmelser. Bl. a. föreslås lagfäst bytesrätt beträffande bostadslägenheter. Bestämmelserna om hyresvärdens skyldighet att underhålla lägenheten under hyrestiden utökas med regler som direkt tar sikte på det löpande underhållet av lägenheter som hyrts för att användas som bostad. Också reglerna om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand ändras i viktiga hänseenden.

Utskottet behandlar i det följande de särskilda avsnitt av propositionen i denna del, som omfattas av motionsyrkanden eller som eljest ansetts böra särskilt behandlas av utskottet. Kungl. Maj:ts förslag och departementschefens uttalanden föranleder härutöver inte något yttrande från utskottets sida.

Tryggande av besittningsskyddet för bostadslägenheter genom en s. k. hyresspärr. Som huvudregel enligt 48 § i förslaget gäller att hyresgästen vid förlängning av hyresavtal är skyldig att godta 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. I bristort skall

vid tillämpning av sistnämnda punkt bortses från lägenhet, vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

I motionerna I: 896 av herr Werner och II: 1149 av herr Karlsson i Hudinge m. fl. föreslås att bestämmelserna ändras så att hyran vid förändring av hyresavtal skall, såvitt avser ort med mer än 10 000 invånare eller mindre ort som Kungl. Maj:t bestämmer, fastställas av hyresnämnd i det fall överenskommelse inte föreligger mellan hyresmarknadens partsorganisationer. Vid fastställandet av hyra skall nämnden utgå från fastighetens drifts- och självkostnader samt från det förhållandet att hyran med hänsyn till standard och bostadsmiljö ej får överstiga hyresnivån för jämförliga lägenheter eller eljest vara obillig.

Utskottet har inte något att erinra mot propositionsförslaget såvitt avser hyressättningsnormerna och föreslår således att de nämnda motionerna avslås i denna del.

I motionen II: 1148 av fru Holmqvist m. fl. hemställs att skälighetsprövningen av hyressättningen skall gälla även för inackorderingsrum och möblerade lägenheter samt del (delar) i lägenhet.

Enligt propositionsförslaget omfattar besittningsskyddet inte lägenheter som utgör del av upplåtarens bostad, dvs. bl. a. inackorderingsrum. Hänsyn till upplåtarens personliga förhållanden anses nämligen påkalla att sådana upplåtelser lämnas utanför optionsreglernas tillämpningsområde. Undantagets berättigande har inte ifrågasatts från något håll, och bedömningen måste ske med utgångspunkt från att det skall bestå. Hyresspärren enligt propositionsförslaget har till huvudsaklig uppgift att utgöra ett komplement till besittningsskyddet; detta skall inte kunna sättas ur spel genom obilliga hyreskrav. Om hyresreglering i egentlig mening är däremot inte fråga. Med hänsyn till det samband som råder mellan besittningsskyddet och hyresspärren är det inte möjligt att införa en skälighetsprövning av det slag som motionärerna ifrågasatt utan att rubba grunderna för förslaget. Det må f. ö. anmärkas att enligt vad förut nämnts denna lägenhetskategori i propositionen föreslagits undantagen från hyresregleringen utan att detta väckt gensaga. Till sist bör här erinras om att fristående möblerade lägenheter omfattas av besittningsskyddsreglerna och således också av bestämmelserna om villkoren för den fortsatta förhyrningen och om prövning av förstagångshyra. Motionärernas önskemål härvidlag är således redan tillgodosett. Motionen II: 1148 bör med hänsyn till vad nu sagts inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Prövning av förstagångshyra (54 och 55 §§). I motionerna I: 417 av herr Bengtson m. fl. och II: 523 av herr Gustafsson i Skellefteå m. fl. har hemställts att riksdagen skall begära förslag till bestämmelser rörande prövning av förstagångshyra. Yrkandet har tillgodosetts genom framläggandet av propositionen.

Begränsning av besittningsskyddet. Om hyresvärden i fråga om bostadslägenhet uppsäger hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning utom i vissa i 46 § närmare angivna fall, av vilka ett par behandlas närmare nedan i anledning av motioner. Bestämmelserna i nämnda lagrum samt övriga regler om rätt till förlängning gäller ej bl. a. om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd.

I 45 § andra stycket stadgas att överenskommelse i särskilt upprättad handling mellan hyresvärd och hyresgäst om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning är gällande. Har överenskommelse träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, dvs. innan besittningsskydd ännu uppstått, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

I motionerna I: 862 av herr Dahlberg och fru Landberg samt II: 1117 av herr Svenning m. fl. sägs bl. a. att det inte överensstämmer med lagstiftningens syfte att en icke obetydlig mängd hyresavtal kan komma att undantas från besittningsskyddsreglerna. Motionärerna befarar att de föreslagna reglerna kan leda till missbruk. Det i motionerna framställda yrkandet innebär att överenskommelse av ifrågavarande slag gäller endast om den tillkommit sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd och godkänts av hyresnämnden. Samma yrkande framställs i motionerna I: 896 och II: 1149.

I motionen II: 1150 av herrar Lindkvist och Kellgren anförs att effekten av de föreslagna reglerna är svår att bedöma. Motionärerna anser det därför vara motiverat att i varje fall under en övergångstid föreskriva skyldighet för hyresvärd att till vederbörande hyresnämnd anmäla avtal, varigenom hyresgäst avstått från besittningsskydd så att hyresmarknadens myndigheter kan följa utvecklingen och i tid påkalla statsmakternas åtgärder, om så skulle visa sig erforderligt. Motionärerna hemställer att föreskrifter i ämnet utfärdas.

Förslaget i propositionen bygger på tanken att utbudet av lägenheter ökar i ej oväsentlig omfattning, om parterna kan träffa avtal om avstående från besittningsskyddet. Lägenheter som annars skulle ha undanhållits hyresmarknaden förväntas härigenom komma att utbjudas till förhyrning. I den mån så blir fallet är det givetvis till stor fördel för hyresmarknaden. Å andra sidan föreligger såsom motionärerna framhåller en viss risk för att avtalsfriheten kan komma att missbrukas. I fråga om avtal, slutna innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, synes emellertid erforderligt skydd ha skapats för hyresgästen genom att krav uppställts på hyresnämnds godkännande. För avtal ingångna efter denna period torde — med hänsyn till den starka ställning hyresgästen intar sedan besittningsskyddet inträtt — behovet av särskild reglering inte vara lika markerat. Utskottet anser sig därför kunna godta propositionens förslag i ämnet.

De ifrågavarande bestämmelserna är emellertid tidigare inte prövade på

hyresmarknaden, och det synes vara motiverat att utvecklingen på området följs med uppmärksamhet. Beträffande sådana avtal som ingås innan hyresförhållandet varat längre tid än nio månader finns goda förutsättningar att få en bild av hur förhållandena kommer att utveckla sig, eftersom sådana avtal skall godkännas av hyresnämnd. I övrigt saknas enligt förslaget sådana förutsättningar. Utskottet finner detta vara en brist, som bör avhjälpas. Såsom motionärerna i motionen II: 1150 anfört får det anses vara motiverat att i varje fall under en övergångsperiod föreskriva skyldighet för hyresvärd att till hyresnämnd anmäla avtal varigenom hyresgäst, sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, avstått från besittningsskydd. Erforderliga föreskrifter härom torde kunna utfärdas i administrativ ordning. Utskottet föreslår att riksdagen bemyndigar Kungl. Maj:t att utfärda sådana. Det torde få ankomma på Kungl. Maj:t att bestämma den närmare omfattningen av uppgiftsskyldigheten och varaktigheten därav. Erforderliga data beträffande de av hyresnämnderna behandlade ärendena liksom beträffande de till nämnderna anmälda avtalen bör bearbetas och redovisas.

Vad gäller besittningsskyddet för innehavare av *bostad som upplåtits i anslutning till arbetsanställning* (46 § första stycket punkterna 7 och 8) uttalas i propositionen att en hyresgäst, som fått lägenheten upplåten till sig av arbetsgivaren, så långt det går bör vara tillförsäkrad ett lika starkt besittningsskydd som andra hyresgäster. Arbetsgivaren anses emellertid i många fall ha ett betydande intresse av att kunna upplösa hyresförhållandet när anställningen upphört för att i stället kunna tillhandahålla lägenheten åt någon annan. Enligt förslaget (punkt 7) omfattar besittningsskyddet inte tre speciella kategorier av lägenheter. Dessa kategorier avser lägenheter beträffande vilka hyresförhållandet beror av anställning som i allmän verksamhet är förenad med bostadstväng, anställning inom lantbruket samt anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. Besittningsskyddet omfattar enligt samma stadgande inte heller en allmän grupp av lägenheter beträffande vilka det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare. I dessa fall har hyresgästen inte något besittningsskydd då anställningen upphört. I övrigt har avvägningen mellan den enskildes behov av trygghet i besittningen av hemmet och arbetsgivarens behov av att disponera lägenheten för annan anställd i förslaget (punkt 8) skett så att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresförhållandet om detta beror av anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. En kompletterande regel ges för det fall att hyresförhållandet varat längre tid. Större hänsyn anses härvid böra tas till hyresgästens anspråk på kvarboende fastän anställningen upphört. Regeln har den innebörden att om hyresförhållande, som beror av anställning, varat längre än tre år hyresgästen har rätt till förlängning av hyresförhållandet, såvida hyresvärden inte har synnerliga

skäl för att upplösa detta. Enligt vad departementschefen anför bör presumptionen för att hyresförhållandet skall förlängas brytas endast om hyresvärden styrker att det skulle vara till allvarligt men för företaget om lägenheten inte fick disponeras för annan arbetstagare. Ett sådant läge torde normalt inte förekomma annat än på orter där hyresmarknaden har en särskild struktur. Departementschefen nämner bl. a. med syftning på bruksamhällena att det kan vara så att bostadsbeståndet på orten till väsentlig del är företagsägt och att företaget måste få disponera över lägenheterna för att över huvud taget få arbetskraft.

De nämnda stadgandena berörs i motionerna I: 890 av herr Lundberg och II: 1145 av herr Bengtson i Solna m. fl. Motionärerna anför till en början att många industriföretag uppfört bostäder, i allmänhet av villatyp, för sina disponenter och andra chefstjänstemän. Dessa bostäder behövs för att arbetsuppgifterna inom företagen skall kunna fullgöras på rätt sätt. Motionärerna hemställer att riksdagen skall uttala att bestämmelserna i 46 § första stycket punkt 7 gäller industriföretagens bostäder för chefstjänstemän. I motionerna yrkas vidare under hänvisning till förhållandena på bruksorterna ändring i den regel i punkt 8, som gäller hyresförhållanden som varat längre än tre år. Motionärerna föreslår att rätt till förlängning inte skall föreligga om hyresvärden styrker sitt behov av att upplösa hyresförhållandet för att disponera bostaden för annan arbetstagare. Till stöd härför anføres bl. a. att det på bruksorterna är nödvändigt för företagen att få disponera bostäder i deras ägo när hyresgästen slutar sin anställning, oavsett hur lång tid hyresförhållandet varat.

De lägenheter som åsyftas i punkt 7 är sådana som oundgängligen behövs för tjänstens rätta fullgörande. Det måste med andra ord för tillämpning av stadgandet finnas ett starkt samband mellan tjänsten och lägenheten. Vederbörande skall behöva bo i just den upplåtna lägenheten för att kunna rätt fullgöra sina arbetsuppgifter. Tjänstens högre eller lägre status saknar däremot i och för sig betydelse. Uteslutet är väl inte att stadgandet kan bli tillämpligt i vissa av de fall som avses i motionerna, t. ex. om lägenheten är särskilt inrättad för representation eller eljest särskilda omständigheter föreligger, men att generellt ge det ett så vidsträckt tillämpningsområde som motionärerna avsett synes inte kunna komma i fråga.

I övrigt synes de önskemål som motionärerna framfört vara i betydande utsträckning tillgodosedda genom propositionsförslaget. Förslaget får sålunda anses öppna möjligheter att i tillräcklig grad beakta de speciella förhållanden som råder på bruksorter med övervägande företagsägt bostadsbestånd. Hyresvärdens intresse att få disponera lägenheten för annan arbetstagares räkning bör i regel komma vågskålen att väga över till hans fördel, om hyresmarknaden har sådan struktur. Det ändringsförslag som motionärerna framlagt har emellertid inte begränsats till någon särskild typ av hyresmarknad och är därför enligt utskottets mening ägnat att alltför

mycket urholka det skydd som propositionen avser att ge hyresgästen sedan hyresförhållandet varat längre tid. De uppsägningar som det blir fråga om i dylika fall torde mestadels motiveras av sådana omständigheter som nämns i motionsyrkandet, nämligen att hyresvärden behöver lägenheten för annan anställd. Utrymmet för att låta anställd som slutat sin anställning behålla lägenheten synes därför vid genomförande av motionsförslaget inte bli särdeles stort.

Utskottet, som vill understryka angelägenheten av att sammankoppling av bostad och arbetsanställning i möjligaste mån begränsas och att lagbestämmelserna är avfattade i första hand med tanke på en balanserad hyresmarknad, avstyrker med hänsyn till vad nu sagts motionerna, såvitt däri yrkats ändrad lagtext. I detta sammanhang må emellertid erinras om att lagförslaget såsom ovan påpekats öppnar möjlighet till överenskommelser om avstående från besittningsskydd. Dylik överenskommelse skall dock, om den träffas vid uthyrningen, godkännas av hyresnämnden. Utskottet kan icke här närmare ingå på frågan under vilka förutsättningar dylikt godkännande bör lämnas, men denna utväg torde i varje fall kunna bidra till att lösa de mest påtagliga problemen.

Utskottet vill i fortsättningen ytterligare uppehålla sig något vid en fråga om tillämpningen av den särskilda regeln för hyresförhållanden som varat längre än tre år. Enligt departementschefens uttalanden skulle som redan nämnts ett läge, där hyresgäst kan skiljas från lägenheten med stöd av denna regel, normalt inte förekomma annat än på orter, där hyresmarknaden har särskild struktur, varmed torde avses bl. a. bruksorter. Det förefaller dock utskottet tveksamt om ett så begränsat tillämpningsområde är motiverat. Arbetsgivaren synes sålunda även i vissa andra fall kunna ha ett berättigat intresse av att kunna skilja hyresgästen från lägenheten då anställningen upphör även om hyresförhållandet varat längre tid. Utskottet syftar här bl. a. på personalbostäder, ibland inom inhägnat område, i direkt anslutning till sjukhus, internatskolor, turistanläggningar, hotell och liknande institutioner. De särskilda bestämmelserna om lägenheter, vilka oundgängligen behövs för tjänstens rätta fullgörande, torde här i regel inte vara tillämpliga. Har hyresförhållandet varat kortare tid än tre år, torde vederbörande i allmänhet likväl kunna skiljas från lägenheten då anställningen upphör, men problemet accentueras då längre tid gått. För att upplösa hyresförhållandet fordras då synnerliga skäl. Enligt utskottets mening bör utrymme för tillämpning av regeln finnas i fråga om sådana personalbostäder, även om de är belägna på orter med en differentierad hyresmarknad. I många fall skulle det kunna vara direkt olämpligt att låta andra än anställda bebo dylika bostäder. Liknande situationer kan tänkas förekomma i andra sammanhang.

Bland de besittningsskyddsbrötande grunderna i 46 § upptas också det fallet att *huset skall rivas* och det inte är obilligt mot hyresgästen att hyres-

förhållandet upphör (punkt 3). Motsvarande regler föreslås beträffande sådan större ombyggnad som hindrar hyresgästen från att bo kvar i lägenheten. Departementschefen framhåller att den föreslagna regleringen torde tillgodose kravet på att den från samhällssynpunkt synnerligen angelägna sanerings- och ombyggnadsverksamheten inte hämmas av de hyresrättsliga bestämmelserna. Samtidigt skyddas hyresgästen från att bli ställd utan bostad med anledning av rivningen eller ombyggnadsarbetet. Departementschefen förklarar emellertid att hyresgästens skyddsintresse inte bör leda till att en tillämnad rivnings ändamålsenlighet och lämplighet prövas i hyresärendet. En sådan prövning får helt ankomma på andra samhällsorgan.

Utskottet vill i anledning av sistnämnda uttalande anmärka att sådan prövning som departementschefen avser f. n. sker i viss utsträckning med stöd av 1963 års lag om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete. Enligt tillämpningskungörelsen till denna lag erfordras igångsättningstillstånd för rivning av flerfamiljshus inom område med stadsplan i kommun med över 30 000 invånare. Vid tillståndsgivningen beaktas även byggnadens större eller mindre grad av saneringsmognad. Om man bortser från att de nuvarande hyresnämnderna kan beakta sådana omständigheter vid prövning av uppsägning enligt hyresregleringslagen, förekommer i övrigt inte någon bedömning av detta slag.

Utskottet har inte något att erinra mot att rivningens ändamålsenlighet och lämplighet i princip inte prövas i hyresärendet. Som anförts i propositionen skall bedömningen i stället inriktas på frågan huruvida rivningen är aktuell eller inte. Vid prövning av detta spörsmål bör emellertid även sådana omständigheter som byggnadens ålder, underhåll och utrustning kunna tjäna till ledning. Det kan också påpekas att den omständigheten att rivningstillstånd utverkats inte nödvändigtvis behöver innebära att rivningen är aktuell. Även om den nämnda prövningen leder till det resultatet, att hyresvärden har för avsikt att riva huset, skall enligt lagförslaget hyresgästen ha rätt till förlängning om det är obilligt mot honom att hyresrätten upphör. Härvid får givetvis hyresvärdens och hyresgästens intressen vägas mot varandra och hänsyn bl. a. tagas till eventuellt erbjudna andra lägenheter. Vid denna avvägning kan givetvis styrkan av de skäl, som talar för rivning av huset, beaktas som ett bland flera moment.

Besittningsskydd utanför bostadssektorn (56—60 §§). I propositionen föreslås att besittningsskyddet utanför bostadssektorn upprätthålls genom ersättningsregler samt bestämmelser som gör det möjligt för hyresgästen att erhålla skäligt rådrum med avflyttning från den förhyrda lägenheten. Bestämmelserna innebär bl. a. följande. Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet är han skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande. Ersättningskyldighet föreligger även för det fall att förlängning inte kommer till stånd därför att hyresvärden för förlängning kräver hyra, som inte

är skäligen, eller uppställer villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Till ersättningsgill förlust torde enligt motiven vara att hänföra främst flyttningskostnader, sådan värdeminskning på hyresgästens egendom som är en direkt följd av hyresförhållandets upplösning, förlust av det kvarvarande värdet av vissa förbättringsarbeten som hyresgästen bekostat och skada på grund av hinder eller intrång i den verksamhet som hyresgästen drivit i lägenheten. I vissa situationer skall hyresvärden enligt förslaget ha rätt att utan påföljd motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet. Hit hör det fallet att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kan krävas att hyresvärden förlänger hyresförhållandet. Ersättningsskyldighet föreligger vidare inte bl. a. om uppsägningen beror på att huset skall rivs eller undergå större ombyggnad och hyresvärden därjämte anvisar annan godtagbar lägenhet. Detsamma gäller även eljest, där hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. När hyresgästen behöver uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden medge sådant under skäligen tid, dock högst ett år.

I motionerna I: 887 av herr Bengtson m. fl. och II: 1147 av herr Hedlund m. fl. hemställes om sådan utformning av bestämmelserna att lokalhyresgäst erhåller lika starkt besittningsskydd som i propositionen föreslås för hyresgäster i bostadslägenheter. Till stöd för yrkandet anføres bl. a. att de sociala följderna av en uppsägning av en lokalhyresgäst kan bli betydande. Den ekonomiska tryggheten både för företagare och hans anställda kan stå på spel. Utan ett direkt besittningsskydd måste lokalhyresgästen i många fall arbeta under risk att bli uppsagd från sin lokal. Under hot om uppsägning kan han bli tvingad att acceptera hyreshöjningar, som försämrar konkurrenskraften. Det är uppenbart att han då blir mer tveksam till åtgärder som syftar till att utveckla och konsolidera företaget. Vidare anføres att det är av intresse för kreditgivarna att besittningsrätten är tryggad. Reglerna befaras även kunna framkalla en överprisbildning, eftersom hyresgästen under hot om uppsägning kan väntas acceptera hyreshöjningar, som inte skulle vara genomförbara vid ett direkt besittningsskydd. De föreslagna ersättningsreglerna kommer enligt motionärernas uppfattning inte att få en tillräckligt preventiv effekt mot uppsägningar. Liknande yrkanden och tankegångar framförs i motionerna I: 895 av herrar Stefanson och Tistad och II: 1154 av herr Nyberg m. fl. samt i de fristående motionerna I: 417 av herr Bengtson m. fl. och II: 523 av herr Gustafsson i Skellefteå m. fl.

Skälen för departementschefens val av skyddsform är i huvudsak följande. När det gäller bostadslägenheter har besittningsskyddet till uppgift främst att skapa trygghet för den enskilde i besittningen av hemmet. Endast en lagstadgad rätt till förlängning av hyresförhållandet är ägnad att skapa denna trygghet. Utanför bostadssektorn kan ett så betydande ingrepp i avtalsfriheten som ett direkt besittningsskydd inte anses vara i lika hög grad påkallat. Hyresförhållandet utgör här i de flesta fall led i en affärs-

mässigt driven verksamhet, och sociala skäl kan knappast åberopas till stöd för den ena eller den andra lösningen. Utanför bostadssektorn kan vidare hyrorna för lägenheter, som till synes är likvärdiga, ofta variera inom mycket vida gränser. Det är därför i ett optionssystem svårt att finna godtagbara normer för bedömningen av olika lokalers marknadsvärde. Även en marknadsmässig anpassning av hyrorna hindras i ett sådant system genom att det är svårt att bedöma värdet av ett hyresanbud beträffande en lägenhet som inte är ledig.

Vad departementschefen anfört kan utskottet i allt väsentligt ansluta sig till. Utskottet vill för sin del ytterligare understryka att de ekonomiska synpunkterna i allmänhet är helt dominerande vad gäller hyresavtal beträffande lokaler. Sambandet mellan lokalernas storlek och beskaffenhet m. m. och hyran är ofta inte särskilt starkt. Inte sällan föreligger stora skillnader i hyra mellan exempelvis två närbelägna, i och för sig likvärdiga butikslokaler, varav den ena ligger vid en huvudgata och den andra vid en sidogata; det mer eller mindre goda affärsläget blir ofta den helt dominerande faktorn. Ibland är hyran i högre eller lägre grad satt i relation till omsättningen i den rörelse som drivs i lokalen. Oavsett hur hyran beräknas torde dock som redan nämnts rent affärsmässiga avgöranden ligga till grund för parternas ställningstaganden.

Mot bakgrunden av vad nu sagts framstår det enligt utskottets mening som naturligt att frågan löses på det sätt som departementschefen föreslagit, dvs. att besittningsskyddet i hyresförhållanden utanför bostadssektorn upprätthålls genom ersättningsregler. Med de principer som avses gälla vid bestämmandet av ersättningsbelopp får tillräckliga garantier mot obefogade uppsägningar anses ha skapats. Utskottet vill i sammanhanget endast understryka betydelsen av att ersättning i princip utgår för all den skada som hyresförhållandets upplösning vållar hyresgästen. Samma grunder som gäller vid bestämmandet av ersättning för s. k. rörelseskada med anledning av expropriation bör härvid kunna tillämpas. Härav torde följa bl. a. att ersättning utgår även för utebliven vinst. I de fall då det är tveksamt, huruvida hyresvärdens är berättigad att påfordra avflyttning utan ersättning, torde man ha anledning att räkna med att ett ersättningsbelopp ofta kommer att bestämmas genom en frivillig förlikning mellan parterna.

Utskottet vill erinra om att i den av utskottet tillstyrkta propositionen nr 19 bostadsarrendator föreslagits få ett direkt besittningsskydd av väsentligen samma slag som nu föreslås för bostadshyresgäst medan för anläggningsarrendator föreslagits ett indirekt besittningsskydd i form av rätt till ersättning för förlust om arrendeavtalet sägs upp utan befogad anledning.

Med hänsyn till vad utskottet nu anfört bör motionsyrkandena inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Överlåtelse av hyresrätten. Enligt förslaget får hyresgäst överlåta hyres-

rätt till bostad för att genom byte få bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen (35 §). Tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Vissa undantag från rätten att använda lägenheten för byte föreslås. Undantagen avser sådana fall då hyresgästen antingen saknar optionsrätt eller i allmänhet inte är berättigad till förlängning av hyresavtalet.

Förslaget skiljer sig från det föregående år framlagda genom att bytesrätten utsträcks till att gälla även orter utan påtaglig bostadsbrist.

I motionerna I: 281 av herr Dahlberg m. fl. och II: 354 av herr Svenning m. fl., vilka motioner väckts före propositionens avlämnande, har yrkats skyndsamt utredning om lagstadgad bytesrätt. Yrkandet har tillgodosetts genom propositionen.

Herrar Lindkvist och Kellgren föreslår i motionen II: 1150 att bytesrätten skall utvidgas till att gälla även tillbyte av egna hem.

Förslaget i motionen möter enligt utskottets mening betänkligheter. Dess lämplighet kan sålunda ifrågasättas bl. a. med hänsyn till att sådana överlåtelser i regel sker i syfte att nedbringa köpeskillingen. Motionsförslaget bör därför inte genomföras. Även då det gäller byte mellan hyreslägenheter kan förekomma, att hyresgäst betingar sig särskild gottgörelse för bytet. Om sådan överenskommelse visas föreligga, torde hyresvärden få anses ha skälig anledning att vägra samtycke till bytet.

Lägenhetens skick m. m. De gällande bestämmelserna om bostadslägenhets skick på tillträdesdagen stadgar att hyresvärden, om ej annat avtalats, skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick, att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Under hyrestiden skall lägenheten i princip hållas i samma skick som hyresgästen ägt fordra vid tillträdet.

I propositionen föreslås att bestämmelserna om hyresvärds underhållsplik under hyrestiden kompletteras med en regel som stadgar att hyresvärden i fråga om bostadslägenheter är skyldig att med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk (15 §). Regeln är tvingande utom såvitt gäller enfamiljshus. Eftersätter hyresvärden det löpande underhållet, har hyresgästen enligt förslaget samma rätt till i första hand självhjälp och nedsättning i hyran som enligt gällande bestämmelser tillkommer honom när hinder eller men uppstår i nyttjanderätten.

I de före avlämnandet av propositionen väckta motionerna I: 281 av herr Dahlberg m. fl. och II: 354 av herr Svenning m. fl. samt I: 417 av herr Bengtson m. fl. och II: 523 av herr Gustafsson i Skellefteå m. fl. framställs yrkanden om skärpta regler rörande hyresvärds reparationsskyldighet.

I motionen II: 40 av herr Sjönell, vilken motion också väckts före propositionens avlämnande, anföres att det, framför allt i storstadsregionerna, förekommer åtskilliga fall, där fastighetsägare helt försummar att underhålla hyresfastigheter med påföljd att dessa förfaller och kommer i sådant skick att de över huvud taget inte kan repareras. Myndigheternas möjligheter att rätta till förhållandena är enligt motionärerna begränsade och ärendenas handläggning drar ut på tiden bl. a. genom okynnesöverklaganden från fastighetsägarnas sida. Motionärerna hemställer om översyn av möjligheterna att få till stånd snabbare avgöranden av ärenden rörande vanvård av fastigheter.

Motionerna I: 281 och II: 354 samt I: 417 och II: 523, vilka avser det löpande lägenhetsunderhållet, får anses tillgodosedda genom propositionsförslaget. Även de i motionen II: 40 upptagna spörsmålen är, även om de inte lämpligen synas böra lösas inom hyreslagstiftningens ram, enligt utskottets mening i hög grad värda beaktande. Utskottet ser därför med tillfredsställelse att initiativ tagits för att få till stånd en mer tillfredsställande ordning på hithörande område. Chefen för justitiedepartementet har sålunda avdelat sakkunniga för att undersöka frågan om införande av någon form av vanhävdslagstiftning när det gäller bostadsfastigheter. Härvid skall bl. a. undersökas hur man skall förmå fastighetsägare att vidta åtgärder som hindrar att fastigheter förfaller och förvandlas till rivningsobjekt. Den av motionären särskilt berörda frågan om möjligheterna till snabbare handläggning i ärenden av detta slag faller enligt vad utskottet erfarit inom ramen för de sakkunnigas uppdrag. Det kan även nämnas att frågan uppmärksamrats i socialdepartementet med anledning av en framställning från Stockholms stads hälsovårdsnämnd om förtur vid regeringsrättens handläggning för mål rörande sanitära brister i bostadslägenheter. Då motionärens önskemål om översyn redan är tillgodosett genom justitieministerns initiativ, bör motionen inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Utskottet vill erinra om att motioner med yrkande om skärpta bestämmelser beträffande underhåll och skötsel av fastigheter väcktes även vid föregående års riksdag. På hemställan av utskottet överlämnades motionerna till Kungl. Maj:t för att närmare övervägas av de nyssnämnda sakkunniga.

Utskottet tar i detta avsnitt till behandling även upp ett par frågor som inte berörts i motioner.

Som ovan nämnts är de föreslagna bestämmelserna om löpande underhåll av bostadsfastigheter med visst undantag tvingande. Starka skäl talar även för att så bör vara fallet, och utskottet har för sin del ingen erinran häremot. I en del fall synes emellertid bestämmelserna kunna ge upphov till en del svårigheter vid tillämpningen. Utskottet åsyftar här lägenheter i hus, som inom en inte alltför avlägsen framtid skall rivras eller byggas om. Dessa lägenheter är ofta i stort behov av reparation, men fastighetsägarna

är helt naturligt inte benägna att utföra reparationer, som med hänsyn till den korta avskrivningstiden inte är räntabla. I den mån dessa lägenheter uppfyller hälsovårdsstadgans krav på bostäder är det i rådande läge på bostadsmarknaden angeläget att de utnyttjas så länge som möjligt, trots att de kan vara i behov av exempelvis tapetsering och målning. Enligt utskottets mening kan emellertid uppställandet av alltför stränga krav på underhållsplikt lätt leda till att sådana lägenheter får stå tomma. Ett sådant resultat synes böra undvikas. Utformningen av bestämmelsen synes dock ge utrymme för ett rimligt hänsynstagande till denna synpunkt genom föreskriften att reparationer skall ske med »skäliga tidsmellanrum» och »med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk». Även sådana omständigheter som att byggnaden snart skall rivras eller byggas om bör härvid kunna beaktas. Hyresvärd bör således inte med stöd av bestämmelsen kunna åläggas reparationsplikt som med hänsyn till byggnadens återstående livslängd framstår som ekonomiskt oförsvarbar. Å andra sidan motiverar hänsynen till hyresgästernas berättigade intresse av att lägenheterna hålls i godtagbart skick en viss varsamhet i bedömningen.

Enligt hyresregleringslagen gäller att ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse som bekostats av hyresgästen får föranleda höjning av grundhyran endast då särskilda skäl föranleder därtill. Syftet med bestämmelsen är att hindra att hyresgästen får betala förbättringsarbeten såväl direkt som i form av ökad hyra. Enligt utskottets mening bör detta syfte tillgodoses i möjligaste mån även på de orter där hyresregleringen inte gäller. Det får ankomma på hyresnämnderna att i den mån sådana frågor dras under deras prövning i rättstillämpningen finna lämpliga lösningar av hithörande frågor.

Meddelande enligt 49 §. Uppsägning föreslås liksom hittills ske genom att uppsägningshandlingen sänds med posten i rekommenderat brev under den söktes vanliga adress, om han ej träffas i sitt vanliga hemvist. Därutöver föreslås det åligga den uppsägande att lämna ett exemplar av uppsägningen antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till där anställd person. Anträffas inte hushållsmedlem eller kontorsanställd, skall uppsägningen läggas i den söktes postlåda, om sådan finns.

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtal eller om villkor härför skall värden skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han inte går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som gäller för uppsägning fränsett att regeln om att uppsägningen i visst fall får läggas i hyresgästens postlåda inte gäller.

I motionen II: 1153 av herr Nordgren och fröken Ljungberg föreslås att riksdagen begär förslag till komplettering av 49 § för det fall att hyresgästen håller sig undan från delgivning.

Frågan måste enligt utskottets mening bedömas med utgångspunkt från att lojala hyresgäster i största möjliga utsträckning inte bör utsättas för risken av rättsförlust. En hyresgäst, som inte har för avsikt att hålla sig undan men som exempelvis är bortrest för semester under den aktuella tiden, bör inte förlora sin rätt att få tvisten hänskjuten till hyresnämnd. Införande av någon form av s. k. surrogatdelgivning möter därför vissa betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Det synes emellertid inte nu kunna bedömas om de föreslagna reglerna kommer att leda till några mera betydande olägenheter. Skulle så visa sig bli fallet kan ändring få övervägas. I nuvarande läge är emellertid någon åtgärd från riksdagens sida inte påkallad.

Förfarandet i hyrestvister

Enligt förslaget till hyreslag, som innehåller de grundläggande bestämmelserna i ämnet, skall en statlig hyresnämnd inrättas för i princip varje län. Kungl. Maj:t äger dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för nämnd. De närmare bestämmelserna om de nya hyresnämndernas sammansättning och om förfarandet i de ärenden som skall förekomma inför nämnderna ges i förslaget till lag om hyresnämnder. Enligt detta skall den nya nämnden bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Av de senare skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Nämnden skall i första hand medla i uppkommande tvister men har också tillagts en prövande funktion. De frågor som nämnden skall pröva gäller bl. a. tillstånd till överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand, rätt till förlängning av hyresavtal och villkoren för sådan förlängning samt förstagångshyra. I dessa ärenden skall nämnden avgöra tvisten, om förlikning inte kan nås. Nämnden kan också vara skiljenämnd i hyrestvister. Part, som är missnöjd med nämndens beslut i ärende enligt hyreslagen, får inom viss tid klandra beslutet genom att väcka talan vid domstol. Domstolsprövningen skall enligt denna lag i första instans ske, om Kungl. Maj:t inte bestämmer annat, vid endast en underrätt i länet, nämligen rätten för residensstaden i det län där fastigheten är belägen. Mot underrättens dom får talan inte föras i frågan om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand eller fastställelse av hyresvillkor samt ej heller mot hovrätts dom i fråga om bl. a. förlängning av hyresavtal.

De nya hyresnämnderna föreslås få till uppgift att pröva även ärenden enligt hyresregleringslagen. Hyresrådet består som besvärinstans i fråga om sådana ärenden. Det tillkommer också hyresrådet att utfärda anvisningar för hyresnämnderna och att fullgöra vissa administrativa uppgifter. De kommunala hyresnämnderna upphör efter en övergångstid.

Ett flertal motionsyrkanden har framställts i fråga om förfarandet.

Enligt motionerna I: 896 av herr Werner och II: 1149 av herr Karlsson i Huddinge m. fl. bör de nuvarande hyresnämnderna bibehållas och dessa tilldelas samma funktion som de nya nämnderna har enligt propositionsförslaget. Statens hyresråd bör enligt motionärerna också bibehållas med samma uppgifter som domstolarna avses få enligt propositionen. I enlighet härmed yrkas avslag på propositionen såvitt avser förslaget till lag om hyresnämnder, översyn av hyreslagens bestämmelser om hyresnämnder och nytt förslag till 1968 års riksdag till lag om hyresnämnder. Motionärerna framför också vissa förslag till detaljändringar, sammanhängande med deras grundläggande invändningar.

I motionerna I: 891 av herr Lundberg samt II: 1144 av herr Bengtson i Solna m. fl. hemställs att nämndernas uppgifter skall vara endast medlande och att talan får fullföljas till hovrätt i de fall underrätt enligt propositionsförslaget är sista instans och i övrigt till högsta domstolen.

Vidare yrkas i motionerna I: 895 av herrar Stefanson och Tistad och II: 1154 av herr Nyberg m. fl. att hyrestvister skall i första domstolsinstans upptas av ordinarie fastighetsforum och inte av en »länsdomstol». Härjämte föreslås att någon inskränkning inte skall stadgas i fråga om fullföljdsrätten till hovrätt.

Slutligen hemställs i motionerna I: 892 av herr Lundberg och II: 1152 av fröken Ljungberg m. fl. att det bör stadgas ett ovillkorligt krav på att nämndens ordförande skall ha erfarenhet av domarvärv ävensom på att skälen för hyresnämnds beslut alltid skall anges.

Frågan om hur förfarandet i hyrestvister skall ordnas efter den nya lagstiftningens ikraftträdande är en central punkt i förslaget. Som bl. a. lagrådet närmare utvecklat kan vissa skäl anföras mot att anordna ett speciellt förfarande för avgörande av hyrestvister i den form som propositionen uppger. Förslaget som helhet innebär emellertid enligt utskottets mening en ordning som på ett tillfredsställande sätt uppfyller de grundläggande krav, som bör ställas för att lagstiftningen skall uppbäras av ett allmänt förtroende. Det tillgodoser sålunda genom de nya nämndorganisationerna önskemålen om ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av den stora mängd hyrestvister som är av mindre invecklad natur samtidigt som domstolsprövning, då sådan erfordras, kan ske inom ramen för det allmänna domstolsväsendet enligt vanliga processuella regler. En medverkan från hyresmarknadens intresseorganisationers sida har också tryggats såväl på medlingsstadiet som, i viss utsträckning, vid själva prövningen.

I princip bör nämnden som föreslås i propositionen ha länet som verksamhetsområde med rätt för Kungl. Maj:t att förordna om annan indelning, när det är påkallat av särskilda skäl. Sålunda kan det i vissa fall vara lämpligt med en nämnd i residensstaden och en annan i en större stad i samma län. Å andra sidan kan det från effektivitetssynpunkt vara nödvändigt att i något fall låta verksamhetsområdet omfatta två län.

Beträffande nämndens sammansättning har utskottet ingen erinran mot

förslaget att nämnden bör bestå av en lagfaren domare samt representanter för intresseorganisationerna. Med hänsyn till karaktären av de rättsliga frågor som nämnden har att avgöra är det uppenbarligen av vikt att nämnderna tillförs kvalificerade ordföranden. Utskottet delar därför i princip den i motionerna I: 892 och II: 1152 framföra uppfattningen att nämndens ordförande skall ha erfarenhet av domarvärv. I något enstaka fall kan emellertid svårigheter uppkomma att besätta tjänsten med domar-kompetent person, och avsteg måste då få göras från huvudprincipen. Utskottet vill dock understryka vikten av att i sådana undantagsfall endast kvalificerad lagfaren person får komma i fråga.

Nämnden föreslås som ovan nämnts i första hand ha en medlande men vid sidan härav också en prövande funktion. Prövningen skall dock vara begränsad till vissa slag av ärenden, främst sådana som rör hyressättning och förlängning av hyresförhållanden. Från principiell synpunkt kan givetvis kritik riktas mot dessa dubbla, något motstridiga funktioner för nämnden. Tyngden i dessa invändningar synes emellertid uppvägas av de fördelar systemet är förknippat med. Utskottet vill särskilt understryka att systemet möjliggör att den särskilda sakkunskap i hyresfrågor som nämnden besitter kan utnyttjas även på beslutsstadiet och att en tvist, som inte förlikas, mycket snabbt kan avgöras redan på nämndnivå. Yrkandet i motionerna I: 891 och II: 1144 om att nämndens uppgifter endast bör vara medlande bör med hänsyn till det sagda inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

I likhet med departementschefen anser utskottet att den domstolsmä-siga prövningen bör ske inom ramen för det allmänna domstolsväsendet och beträffande de frågor som prövas vid hyresnämnd vara inriktad på en renodlad rättslig överprövning av hyresnämndens beslut. I fråga om vilken domstol som lämpligen bör handha prövningen framhålles i motionerna I: 895 och II: 1154 till stöd för uppfattningen att ordinarie fastighetsforum bör föredras framför en länsdomstol bl. a. att ett långt avstånd mellan en parts hemort och domstolsorten kan medföra att parten inte själv kan vara närvarande vid målens handläggning och där bevaka sin rätt och lämna upplysningar. För fastighetsforum talar enligt motionärerna också att domstolen i många fall måste besiktiga aktuella och jämförliga lägenheter, vilket kan bli betungande och kostsamt om det skall ske på annan ort. Den i propositionen föreslagna koncentrereringen till ett mindre antal underrätter medför emellertid åtskilliga fördelar av organisatorisk art och möjligheter att skapa mer kvalificerade domstolar med efter hand mer omfattande erfarenhet av dessa särskilda måltyper. På grund härav anser utskottet att den i propositionen föreslagna ordningen, innebärande i princip att endast en underrätt i varje län prövar hyrestvister, bör godtas. Motionerna I: 895 och II: 1154 bör därför avslås i denna del.

Med hänsyn till de rättssäkerhetsgarantier som finns inbyggda i det före-

slagna nya systemet anser utskottet i likhet med departementschefen att fullföljdsrätten kan avskäras vid underrätterna beträffande hyressättningsfrågor. Motsvarande bör gälla i fråga om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand. Besittningsskyddstvister bör däremot kunna fullföljas till hovrätt och övriga hyrestvister till högsta domstolen. I enlighet med detta ställningstagande bör motionerna I: 891 och II: 1144 samt I: 895 och II: 1154 inte föranleda någon riksdagens åtgärd såvitt gäller yrkandena om fullföljdsrätten.

I enlighet med vad här upptagits tillstyrker utskottet propositionen i förevarande del. I anledning härav bör motionerna I: 896 och II: 1149 såvitt de rör yrkande om bibehållande av de nuvarande hyresnämnderna och hyresrådet avslås.

Utskottet vill i fråga om organisationen till slut betona betydelsen av att verksamheten följs vid nämnderna och domstolarna så att — om måltillströmningen blir en annan än den väntade — erforderliga organisationsförändringar kan vidtas beträffande exempelvis hyresnämndernas verksamhetsområden.

I fråga om skyldigheten att ange skälen för beslut föreskrivs i propositionen att i hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. Departementschefen framhåller att, med hänsyn till betydelsen av att förfarandet vid nämnden blir snabbt och enkelt, det är angeläget att nämnden inte betungas med någon skyldighet att ingående motivera sina beslut. Utskottet har inte heller någon erinran mot att i enklare fall någon motivering inte ges. I åtanke har utskottet då närmast sådana frågor som rör exempelvis godkännande av förbehåll om avstående av besittningsskydd eller frågor där efter en tid en enhetlig praxis utbildat sig. I mer svårbedömbara och principiellt viktiga ärenden bör dock besluten alltid ingående motiveras. Med detta ställningstagande bör motionernas syfte i denna del anses vara i huvudsak tillgodosett.

Härutöver vill utskottet beröra ytterligare några frågor rörande förfarandet inför hyresnämnd.

Fråga om förbehåll att avstå från besittningsskyddet beträffande bostadslägenhet eller godkännande av sådant avtal som kan träffas enligt 56 § i förslaget till den nya hyreslagen skall enligt 11 § förslaget till lag om hyresnämnd prövas av hyresnämnd efter ansökan. Innan ansökan av hyresvärd prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Sker handläggningen skriftligen, bör ansökan av nämnden översändas till hyresgästen för yttrande. Har hyresgästen yttrat sig redan på förhand, t. ex. genom påskrift på ansökningsblankett, synes dock kravet på hans hörande därmed kunna anses uppfyllt, om inte särskilda omständigheter föranleder till annat. Motsvarande förfaringssätt förekommer enligt stadgad praxis inom bl. a. familjerätten.

Beträffande den utredning som skall ligga till grund för nämndens be-

slut framhålles i propositionen att det normalt bör ankomma på parterna själva att lägga fram utredningen och att nämnden endast i undantagsfall bör självmant medverka härtill. Eftersom målen vid hyresnämnderna är av dispositiv natur är det också enligt utskottets mening naturligt att parterna själva förebringa utredningen. Så kommer också säkerligen att ske i de fall intresseorganisationerna representerar parterna. I de fall däremot då parter uppträder vid nämnden utan medverkan av sådana organisationer kan det vara mera påkallat att nämnden tar initiativ för att komplettera utredningen. Vidare är det naturligt, att nämnden beaktar utredning, som framkommit i tidigare ärenden och som kan vara av betydelse för det aktuella fallet. Sådan utredning bör då givetvis redovisas för parterna vid ärendets handläggning.

Mot förslaget till lag om hyresnämnd i övrigt har utskottet ingen erinran. Utskottet avstyrker därför bifall till yrkandet i motionerna I: 896 och II: 1149 om en översyn av denna lag och om ett nytt förslag i ämnet till 1968 års riksdag.

Övriga lagförslag

Förslagen till ändringar i kollektivavtalslagen och rättegångsbalken föranleder ingen erinran.

Hemställan

Utskottet hemställer

A. att riksdagen *dels*, med avslag på motionerna I: 888 och II: 1146 samt I: 894 och II: 1155, såvitt avser ingressen till förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, bifaller propositionen i denna del, *dels*, med avslag på förstnämnda motionspar, såvitt avser det under 2) i propositionen angivna lagförslaget samt ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till lagen angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, bifaller propositionen i denna del;

B. att riksdagen med avslag på motionerna I: 893 och II: 1151 samt I: 896 och II: 1149, såvitt avser 3 och 4 §§ hyresregleringslagen, bifaller propositionen i denna del;

C. att riksdagen med avslag på motionerna I: 893 och II: 1151, såvitt avser 5 och 6 §§ hyresregleringslagen, bifaller propositionen i denna del;

D. att riksdagen, med avslag på motionerna I: 896 och II: 1149, såvitt avser 7, 8 a, 13, 17, 18, 20 och 26 §§ hyresregleringslagen samt 3 kap. 48, 69, 71 och 74 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

(hyreslagen), bifaller propositionen i denna del;

E. att riksdagen med avslag på motionerna I: 889 och II: 1143, såvitt avser punkt 6 i övergångsbestämmelserna till lagen angående ändring i hyresregleringslagen m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, bifaller propositionen i denna del;

F. att riksdagen i anledning av motionerna I: 417 och II: 523, I: 487 och II: 614, I: 887 och II: 1147 samt I: 895 och II: 1154 i skrivelse till Kungl. Maj:t ger till kända vad utskottet anfört angående successiv avveckling av hyresregleringen;

G. att riksdagen med avslag på motionerna I: 862 och II: 1117 samt I: 896 och II: 1149, såvitt avser 45 § hyreslagen, bifaller propositionen i denna del;

H. att riksdagen i anledning av motionen II: 1150 bemyndigar Kungl. Maj:t att utfärda erforderliga föreskrifter rörande skyldighet för hyresvärd att till hyresnämnd anmäla vissa överenskommelser i enlighet med vad utskottet anfört;

I. att riksdagen med avslag på motionerna I: 890 och II: 1145, såvitt avser 46 § första stycket punkt 8 hyreslagen, bifaller propositionen i denna del;

K. att riksdagen med avslag på yrkandet i motionen II: 1148 att skälighetsprövningen av hyressättningen skall gälla även för inackorderingsrum m. m. bifaller propositionen i denna del;

L. att riksdagen med avslag på motionerna I: 891 och II: 1144 samt I: 896 och II: 1149, alla såvitt avser 70 § hyreslagen, bifaller propositionen i denna del;

M. att riksdagen med avslag på motionerna I: 895 och II: 1154 samt I: 896 och II: 1149, alla såvitt avser 72 § hyreslagen, bifaller propositionen i denna del;

N. att riksdagen med avslag på motionerna I: 895 och II: 1154, såvitt däri yrkats avslag på förslaget till lag angående ändring i rättegångsbalken, och med avslag på motionerna I: 888 och II: 1146, såvitt däri yrkats ändrad tid för ikraftträdande av denna lag, antager nämnda lagförslag;

O. att riksdagen med avslag på motionerna I: 891 och II: 1144, I: 895 och II: 1154 samt I: 896 och II: 1149, alla såvitt avser 73 § hyreslagen, bifaller propositionen i denna del;

P. att riksdagen med avslag på dels motionerna I: 896 och II: 1149, såvitt däri yrkats avslag på förslaget till lag

Tredje lagutskottets utlåtande nr 50 år 1968

om hyresnämnder, *dels* motionerna I: 888 och II: 1146 i hit-hörande del, *dels* motionerna I: 892 och II: 1152 bifaller propositionen, såvitt avser förslaget till lag om hyresnämnder;

R. att riksdagen avslår motionerna I: 896 och II: 1149, såvitt däri yrkats översyn av hyreslagens bestämmelser om hyresnämnder och nytt förslag till lag angående dessa nämnder;

S. att riksdagen med avslag på följande motioner, nämligen

- a) I: 887 och II: 1147;
- b) I: 888 och II: 1146;
- c) I: 895 och II: 1154 samt
- d) II: 1150,

bifaller propositionen i de delar, som ej omfattas av vad utskottet ovan hemställt; samt

T. att följande motioner, nämligen

- a) I: 417 och II: 523, såvitt avser frågan om införande av ett direkt besittningsskydd även beträffande annan lägenhet än bostadslägenhet;
- b) I: 887 och II: 1147 samt
- c) I: 895 och II: 1154,

i vad de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört och hemställt icke föranleder någon riksdagens åtgärd;

U. att följande motioner, nämligen

- a) I: 143 och II: 126;
- b) I: 281 och II: 354;
- c) I: 417 och II: 523;
- d) I: 703 och II: 897;
- e) I: 880 och II: 1135;
- f) I: 888 och II: 1146;
- g) I: 890 och II: 1145;
- h) II: 40;
- i) II: 887 samt
- k) II: 1153,

i vad de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört och hemställt, icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 15 maj 1968

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson (fp), Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s), Nils-Eric Gustafsson (cp), Lidgard (h), Ernulf (fp) och Hansson (s)*;

från andra kammaren: herrar Nyberg (fp), Grebäck (cp), Svenning (s), Ekström i Iggesund (s), Bengtson i Solna (h), From (fp), Hammarberg (s) och Hugosson (s).

* Ej närvarande vid behandlingen av den fråga som upptagits under F i utskottets hemställan.

Reservationer

Vid A i utskottets hemställan

I. av herrar *Lidgard* (h) och *Bengtson* i Solna (h), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 73 med orden »Utskottet har» och som slutar med orden »och II: 1155» bort ha följande lydelse:

I Kungl. Maj:ts proposition nr 141 föregående år framlades förslag till ny hyreslagstiftning och till avveckling av hyresregleringen i hela landet vid utgången av år 1968. För storstadsregionerna föreslogs en övergångstid av 4 år, eller till utgången av år 1972, och för vissa andra orter en övergångstid av 2 år, eller till utgången av år 1970.

Angående denna proposition, vilken återkallades under pågående utskottsbehandling, framhöll utskottet att den framstod som ett fullföljande av det program på hyreslagstiftningens område, som statsmakterna tidigare uttalat sig för. Lagförslaget tillgodosåg enligt utskottets mening även i väsentliga delar de synpunkter som borde vara vägledande vid övergången till ett friare system och borde i princip godtas.

Det förslag till ny hyreslag som nu framläggs överensstämmer i huvudsak med det föregående år framlagda förslaget i ämnet. Däremot har förslaget om hyresregleringens avveckling icke framförts denna gång. Enligt vad utskottet har kunnat finna har det emellertid under det halvår, som förflutit sedan utskottet senast hade att ta ställning i frågan, i sak icke inträffat någon omständighet som motiverar en annan bedömning i fråga om angelägenheten av hyresregleringens upphävande. Med bifall till motionerna I: 888 och II: 1146 förordar utskottet därför att hyresregleringslagen skall slutligt avvecklas. Beträffande tidpunkten för denna avveckling vill utskottet erinra om att utgången av år 1968 i propositionen nr 141 angavs som lämplig. Den tidsförskjutning som nu skett motiverar en omprövning av tidpunkten och utskottet tillstyrker i detta hänseende förslaget i nämnda motionspar att hyresregleringen skall upphöra vid utgången av år 1969. Den

nya hyreslagen jämte följdlagstiftning bör däremot såsom föreslagits i propositionen träda i kraft den 1 januari 1969. Övergångsbestämmelserna till hyreslagen bör ha samma innehåll som 1967 års förslag i ämnet.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen — med förklaring att propositionen icke kunnat oförändrad bifallas — i anledning av motionerna I: 888 och II: 1146 samt I: 894 och II: 1155 *dels* förordnar att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1969, *dels* avslår propositionen, såvitt avser det under 2) däri angivna lagförslaget, *dels* beslutar att ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till lagen angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall ha samma lydelse som de bestämmelser härutinnan, som fogats vid det i propositionen 1967: 141 under 1) angivna lagförslaget.

Vid B—C i utskottets hemställan

II. av herrar *Lidgard* (h) och *Bengtson* i Solna (h), vilka ansett att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 76 med orden »Propositionsförslaget i» och slutar med orden »riksdagens åtgärd» bort ha följande lydelse:

Propositionsförslaget i — — — (lika med utskottet) — — — omfattas av hyresregleringen.

De i — — — (lika med utskottet) — — — genom propositionsförslaget. Som ovan nämnts förordas i motionerna I: 893 och II: 1151 en prövning av hyrorerna enligt det s. k. 6 §-systemet; syftet skulle vara att mjukt anpassa hyrorerna så att den kommande slutliga avvecklingen av hyresregleringen skulle underlättas. Utskottet erinrar om att hyresrådet i sitt yttrande den 6 oktober 1966 över hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande, efter att ha pläderat för en 6 §-prövning, anförde följande:

Med det förordade tillvägagångssättet kommer anpassningen av hyresstrukturen att ske under medverkan av hyresnämnderna, som har betydande erfarenhet av bedömningar av detta slag, samt under hyresrådets kontroll. Rådet har anledning förutsätta att organisationerna på hyresmarknaden genom att verka för frivilliga uppgörelser mellan hyresvärdar och hyresgäster om ny hyressättning kommer att bidra till att den föreslagna regleringen tillämpas på ett smidigt och ändamålsenligt sätt.

Det finns enligt utskottets mening utöver vad ovan anförts ytterligare ett skäl av stor tyngd som talar för en uppmjukning av hyressättningsnormerna. Det förhåller sig nämligen så att det på en hel del orter förekommer vad man brukar beteckna som moderna lägenheter i det äldre fastighetsbestän-

det (med parkettgolv och badrum), vars grundhyror ligger mellan 10 och 15 kr/m². Trots att hyresregleringslagen innehåller en bestämmelse om att höjning av grundhyra skall kunna ske, om hyran för en lägenhet understiger hyran för jämförliga lägenheter, har det i praxis visat sig omöjligt att få någon ändring till stånd. Det kan enligt utskottets uppfattning inte vara riktigt att dessa lägenheter fortfarande skall betinga hyresbelopp, som omöjliggör en normal fastighetsförvaltning. De föreslagna reglerna om viss ersättning för förbättringsarbeten är för fastigheter, tillhörande denna kategori, helt otillräckliga och kommer ej att medföra att fastigheter med speciellt låg hyra kan lyftas ur »hyresgropen». Med hänvisning till att utskottet förordat en avveckling av hyresregleringen fr. o. m. den 1 januari 1970 finner utskottet emellertid *nu* ej skäl biträda motionerna I: 893 och II: 1151.

Enahanda gäller den fristående motionen II: 887 av herr Bengtson i Solna med begäran om översyn av hyressättningsnormerna.

Vid E i utskottets hemställen

III. av herrar *Alexanderson* (fp), *Ernulf* (fp), *Lidgard* (h) och *Bengtson* i Solna (h), vilka ansett

a) att det avsnitt under rubriken Utskottet som börjar på s. 76 med orden »Propositionsförslaget har» och som slutar med orden »framförda ändringsförslaget» bort ha följande lydelse:

Vad härefter gäller motionerna I: 889 av herr Lundberg och II: 1143 av herr Bengtson i Solna är det givetvis som motionärerna framhåller från olika synpunkter önskvärt att så snart som möjligt få till stånd en upprustning av det äldre bostadsbeståndet. De av motionärerna berörda övergångsbestämmelserna innebär att reglerna i 3 och 4 §§ om höjning av bashyra respektive om avtal om ersättning på grund av sådant arbete som sägs i dessa lagrum inte äger tillämpning om arbetet avslutats före den 1 januari 1969. En dylik begränsning torde enligt utskottets mening komma att medföra att sådana arbeten i viss utsträckning uppskjuts eller fördröjs, vilket i sin tur kan leda till en icke önskvärd koncentration av underhålls- och ombyggnadsarbeten till tiden för lagens ikraftträdande. Denna konsekvens synes i huvudsak kunna elimineras om motionärernas förslag följes. I enlighet härmed förordar utskottet att de nya bestämmelserna blir tillämpliga också på arbeten som avslutats före 1968 års utgång under förutsättning att de påbörjats efter den 31 maj 1968.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen — med förklaring att propositionen icke kunnat oförändrad bifallas — i anledning av motionerna I: 889 och II: 1143, såvitt avser övergångsbestämmelserna till lagen angående ändring i hyresregleringslagen m. m.

och om fortsatt giltighet av lagen, måtte för sin del beträffande punkt 6 i nämnda bestämmelser antaga följande som *utskottets förslag* betecknade lydelse:

(*Kungl. Maj:ts förslag*)

6. Bestämmelserna i 3 § andra stycket om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete och i 4 § första och andra styckena angående avtal om ersättning på grund av sådant arbete äger icke tillämpning på arbete som avslutats före utgången av år 1968.

(*Utskottets förslag*)

6. Bestämmelserna i 3 § andra stycket om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete och i 4 § första och andra styckena angående avtal om ersättning på grund av sådant arbete äger icke tillämpning på arbete som *påbörjats före den 1 juni 1968* och avslutats före utgången av år 1968.

Vid F i utskottets hemställen

IV. av herrar *Göran Karlsson* (s), *Svante Kristiansson* (s), *Knut Johansson* (s), *Svenning* (s), *Ekström* i Iggesund (s), *Hammarberg* (s) och *Hugosson* (s), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 73 med orden »Utskottet har» och som slutar på s. 74 med orden »huvudsak tillgodosett» bort ha följande lydelse:

Utskottet delar uppfattningen att förutsättningar för en total avveckling av hyresregleringen f. n. icke föreligger. Giltighetstiden för hyresregleringslagen bör således förlängas. Mot den föreslagna tiden för förlängningen, tre år, har utskottet ingen erinran. Före utgången av denna tid måste frågan om avveckling av regleringen tas upp till ny prövning. Mot bakgrunden härav finns det som departementschefen anfört inte anledning att nu närmare gå in på frågan om en fortsatt successiv avveckling.

Med hänsyn till vad nu sagts bör samtliga de i det föregående nämnda motionerna avslås.

b) att utskottet bort hemställa

att motionerna I: 417 och II: 523, I: 887 och II: 1147 samt I: 895 och II: 1154, alla såvitt nu är i fråga, ävensom motionerna I: 487 och II: 614 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Vid G i utskottets hemställan

V. av herrar *Hansson* (s) och *Svenning* (s), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 80 med orden »Förslaget i» och som slutar med orden »i ämnet» bort ha följande lydelse:

Såväl hyreslagstiftningskommittén som hyreslagstiftningssakkunniga har föreslagit att som förutsättning för att avtal om avstående av besittningsskydd skall vara giltigt skall krävas att det tillkommit sedan hyresförhållandet varat minst den tid som fordras för att besittningsskydd skall ha uppkommit. Som skäl för denna begränsning har anförts att lagstiftningen om besittningsskydd förlorar mycket av sin effektivitet, om hyresvärden genom förbehåll kan hindra att besittningsskydd uppkommer. Sedan besittningsskydd inträtt har hinder däremot inte ansetts möta för hyresgästen att avstå från sin rätt. De sakkunniga har dessutom föreslagit att förbehållet för att vara giltigt skall ha träffats inför den av dem föreslagna medlingsnämnden.

Enligt utskottets mening står det inte i överensstämmelse med den nya lagstiftningens syfte att en inte obetydlig del av hyresmarknaden kan komma att omfattas av avtal på vilka reglerna om besittningsskydd inte blir tillämpliga. Enligt propositionsförslaget kan en fastighetsägare vid nyuthyrningar uppställa som villkor att hyresgäst avstår från besittningsskydd. Föreskriften om godkännande av hyresnämnd synes inte innebära tillräckliga garantier mot missbruk. Även rätten att fritt avtala om avstående av besittningsskydd sedan hyresförhållandet varat längre tid än nio månader kan komma att missbrukas. Hyresgäster, framför allt i de högre åldersgrupperna, har inte alltid möjligheter att bedöma rättsverkningarna av handlingar som föreläggs dem av hyresvärden och kan av okunnighet komma att ingå överenskommelser av ifrågavarande slag. I andra situationer kan hyresvärden uppställa avstående av besittningsskyddet som villkor för uppfyllande av exempelvis hyresgästens önskemål om reparation.

Utskottet ansluter sig i denna fråga till det förslag som framlagts av hyreslagstiftningssakkunniga, innebärande att överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning gäller endast om den tillkommit sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd och intagits i särskilt upprättad handling samt godkänts av hyresnämnden.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen i anledning av motionerna I: 862 och II: 1117 samt I: 896 och II: 1149 — med förklaring att viss ändring bör göras i det framlagda förslaget till hyreslag — för sin del antar följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 45 § nämnda lag:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

45 §.

Bestämmelserna i — — — — — av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. 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.

Överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller endast om den tillkommit sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd och intagits i särskilt upprättad handling samt godkänts av hyresnämnden. 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.

Vid H i utskottets hemställan

VI. av herrar *Hansson* (s) och *Svenning* (s), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 80 med orden »De ifrågasvarande» och som slutar med orden »och redovisas» bort ha följande lydelse:

Med den ståndpunkt utskottet intagit saknas motiv för att införa någon anmälningsskyldighet av det slag som föreslagits i motionen II: 1150. Denna motion bör således inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

b) att utskottet bort hemställa

att motionen II: 1150 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

VII. av herrar *Alexanderson* (fp), *Ernulf* (fp), *Lidgard* (h), *Nyberg* (fp) och *Bengtson* i Solna (h), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 80 med orden »De ifrågasvarande» och som slutar med orden »och redovisas» bort ha följande lydelse:

Det förslag som framställts i motionen II: 1150 får antas gälla sådana avtal om avstående av besittningsskydd som tillkommit sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader. Dessa avtal är som nyss framgått gil-

tiga utan godkännande av hyresnämnd. Vid bedömning av motionärernas förslag om att sådana avtal skall anmälas till hyresnämnd bör beaktas att utvecklingen på den framtida hyresmarknaden torde komma att följas med den största uppmärksamhet av de myndigheter och organisationer, däribland hyresgäströrelsen, som är verksamma på området. Det synes kunna antas att tendenser till missbruk av avtalsfriheten beträffande avstående av besittningsskyddet uppmärksammas och bringas till statsmakternas kännedom utan att särskilda föreskrifter om anmälningskyldighet utfärdas. Förslaget härom i motionen II: 1150 bör därför inte genomföras.

b) att utskottet bort hemställa

att motionen II: 1150 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Vid K i utskottets hemställan

VIII. av herr *Hugosson* (s).

Vid L i utskottets hemställan

IX. av herrar *Lidgard* (h) och *Bengtson* i Solna (h), vilka ansett

a) att det avsnitt som börjar på s. 92 med orden »Nämnden föreslås» och som slutar med orden »riksdagens åtgärd» bort ha följande lydelse:

Nämnden föreslås — — — (lika med utskottet) — — — hyresförhållanden. Det kan riktas allvarlig kritik mot sådana motstridiga funktioner för nämnden. Detta har också framhållits av såväl hyreslagskommittén och hyreslagstiftningssakkunniga som lagrådet. Utskottet delar den uppfattning som framförts i motionerna I: 891 och II: 1144 om att nämndens uppgift endast bör vara medlande och tillstyrker dessa motioner i de delar som här avses.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen — med förklaring att förslaget till hyreslag icke kunnat oförändrat bifallas — med bifall till motionerna I: 891 och II: 1144 och med avslag på motionerna I: 896 och II: 1149, alla såvitt avser 70 § hyreslagen, för sin del bifaller propositionen i denna del med den ändringen att orden »samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ och övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden» utgår.

Vid M i utskottets hemställan

X. av herrar *Alexanderson* (fp), *Ernulf* (fp), *Nyberg* (fp) och *From* (fp), vilka ansett

a) att det avsnitt som börjar på s. 92 med orden »I likhet» och som slutar med orden »dena del» bort ha följande lydelse:

I likhet — — — (lika med utskottet) — — — hyresnämndens beslut. Vad härefter gäller Kungl. Maj:ts förslag om att hyrestvister i princip skall tas upp endast av rätten i residensstaden kan en sådan lösning medföra vissa fördelar av organisatorisk art. Å andra sidan leder koncentrereringen till att för vissa parter avstånden blir avsevärda mellan hemorten och domstolsorten och att part därför stundom inte själv kan närvara vid målets handläggning. Vidare måste domstolen i många fall besiktiga aktuella och jämförliga lägenheter, vilket kan bli betungande och kostsamt, om det skall ske på avlägsen ort. Mot bakgrund av bl. a. dessa sistnämnda synpunkter anser utskottet att hyresmålen bör handläggas av den domstol, där fastigheten är belägen.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen — med förklaring att förslaget till hyreslag icke kunnat oförändrat antagas — i anledning av motionerna I: 895 och II: 1154 och med avslag på motionerna I: 896 och II: 1149, alla såvitt avser 72 § hyreslagen, för sin del beslutar *dels* att nämnda paragraf skall utgå, *dels* att numreringen av de två efterföljande paragraferna skall ändras i enlighet härmed.

Vid N i utskottets hemställan

XI. av herrar *Alexanderson* (fp), *Ernulf* (fp), *Nyberg* (fp) och *From* (fp), vilka ansett

a) att avsnittet på s. 94 under rubriken »Övriga lagförslag» bort ha följande lydelse:

Med den ståndpunkt utskottet intagit till frågan om rätt domstol i hyrestvister bör förslaget till ändring i rättegångsbalken avslås. Förslaget till ändring i kollektivavtalslagen möter ingen erinran.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen — under förutsättning av bifall till reservationen X — med bifall till motionerna I: 895 och II: 1154, såvitt däri yrkats avslag på förslaget till lag angående ändring i rättegångsbalken, och med avslag på motionerna I:

888 och II: 1146, såvitt däri yrkats ändrad tid för ikraftträdande av denna lag, avslår propositionen i vad avser nämnda lagförslag.

Vid O i utskottets hemställan

XII. av herrar *Alexanderson* (fp), *Lidgard* (h), *Ernulf* (fp), *Nyberg* (fp), *Bengtson* i Solna (h) och *From* (fp), vilka ansett

a) att det avsnitt som börjar på s. 92 med orden »Med hänsyn» och som slutar med orden »om fullföljdsrätten» bort ha följande lydelse:

Med hänsyn till att hyresmålen rör frågor av väsentlig betydelse för den enskilde bör något undantag inte göras från den allmänna regeln att talan kan fullföljas till hovrätt. För denna fullföljdsrätt talar också önskvärldheten av att en så långt möjligt enhetlig praxis utbildar sig i dessa mål. Utskottet tillstyrker således i fullföljdsfrågan helt bifall till motionerna I: 895 och II: 1154 samt bifall till motionerna I: 891 och II: 1144, såvitt avser fullföljd till hovrätt.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen — med förklaring att förslaget till hyreslag icke kunnat oförändrat antagas — i anledning av motionerna I: 891 och II: 1144 samt I: 895 och II: 1154 och med avslag på motionerna I: 896 och II: 1149, alla såvitt avser 73 § hyreslagen, antager följande såsom *utskottets förslag* be-tecknade lydelse av nämnda paragraf:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

73 §.

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

Talan får ej föras mot *hovrätts* dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om *förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor.*

Vid P i utskottets hemställan

XIII. av herr *Bengtson* i Solna (h).

Vid T i utskottets hemställan

XIV. av herrar *Nils-Eric Gustafsson* (cp), *Ernulf* (fp), *Nyberg* (fp) och *Grebäck* (cp), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 85 med orden »Skälen för» och som slutar på s. 86 med orden »riksdagens åtgärd» bort ha följande lydelse:

I propositionen anförs att det finns grundläggande olikheter mellan upplåtelse för bostadsändamål och upplåtelse för annat ändamål och att dessa olikheter påverkar valet av skyddsform. Det måste självfallet vitsordas att det föreligger vissa skillnader mellan sådana upplåtelse. Enligt utskottets mening är det emellertid tveksamt om olikheterna är så stora att de motiverar helt olika system vid utformningen av besittningsskyddet. För många företagare — speciellt sådana som äger mindre och medelstora företag — torde rätten till verkstadslokalen, butiken etc. vara att betrakta på i huvudsak samma sätt som rätten till bostaden. Det indirekta besittningsskyddet har också vissa klara nackdelar. En företagare måste sålunda räkna med att han när som helst kan bli uppsagd från den förhyrda lokalen och detta kan få till följd att intresset för nyttiga initiativ genom långsiktiga investeringar och engagemang minskar. För en kreditgivare är det också av betydelse att besittningen till lokalen är tryggad. Ett indirekt besittningsskydd kan vidare tänkas framkalla en överprisbildning eftersom hyresgästen under hot om uppsägning kan väntas acceptera hyreshöjningar som inte skulle vara genomförbara vid ett direkt besittningsskydd. De föreslagna ersättningsreglerna ger givetvis ett visst skydd mot obefogade uppsägningar. Sådana regler blir emellertid aldrig fullt effektiva. Bl. a. kommer hyresgästen att få bevisbördan för sina krav på ersättning. Detta kan leda till att även krav som i och för sig är berättigade inte kan tillgodoses. De höga rättegångskostnaderna kan också leda till att lokalhyresgästerna många gånger tvekar inför att öppna en process angående ersättningsskyldigheten. Besittningsskyddet och den därmed förenade ersättningsrätten kan med hänsyn till vad sist sagts lätt bli illusoriskt.

Utskottet har på nu anförda skäl kommit till den uppfattningen att besittningsskyddet även utanför bostadssektorn bör vara direkt. Reglerna synes böra utformas efter mönster av dem som i propositionen föreslås för bostäder. Den närmare utformningen synes emellertid kräva utredning och överväganden, som inte kan ske i förevarande ärende. Utskottet föreslår i detta läge att riksdagen nu antar propositionsförslaget men begär nytt förslag till lagstiftning i ämnet till höstsessionen med 1968 års riksdag.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen i anledning av motionerna I: 417 och II: 523, I: 887 och II: 1147 samt I: 895 och II: 1154 i skrivelse till Kungl. Maj:t begär förslag till 1968 års höstriksdag till införande av ett direkt besittningsskydd även beträffande annan lägenhet än bostadslägenhet.