



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

Ex. A S. O. U.
STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1955:46

Justitiedepartementet



BESITTNINGSSKYDD FÖR HYRESGÄST

PROMEMORIA UTARBETAD
INOM JUSTITIEDEPARTEMENTET

Stockholm 1955

Statens offentliga utredningar 1955

Kronologisk förteckning

1. Lag om jordbrukskasserörelsen m.m. Kihlström. 160 s. J.
2. Stöd åt den mindre och medelstora skeppsfarten. Idun. 280 s. H.
- 3 o. 4. Nördiska post- och teletaxor. Idun. 37 s. U.
5. Prissättningen på jordbruksprodukter. Bilaga 1. Marcus. 101 s. Jo.
6. Vattenvården. Hæggström. 133 s. Jo.
7. Det mindre jordbrukets möjligheter att uppnå bättre lönsamhet. Berlingska Boktryckeriet, Lund. 402 s. Jo.
8. Tvätt. Kihlström. 368 s. S.
9. Frågan om statsinlösen av stamaktierna i LKAB. Marcus. 181 s. Fl.
10. Vidlyftiga rättegångar. Norstedt. 72 s. Ju.
11. Psykologisk utbildning och forskning. Idun. 324 s. E.
12. Rationalisering av sjukhusdriften. Kihlström. 283 s. I.
13. Utlandsransaktionerna och den svenska ekonomin. Av B. Metelius. Idun. 245 s. Fl.
14. Yrkeskolornas handelsundervisning m.m. Marcus. 489 s. E.
15. Detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Epparbergs och Gävleborgs län. Kihlström. 71 s. K.
16. Pris och prestation i handeln. Idun. 478 s. H.
17. Sekretessen vid förundersökning i brottmål. Kihlström. 92 s. I.
18. Undersökningar rörande små avloppsreningsanläggningar. Victor Petterson. 105 s. I.
19. Administrativt rättsskydd. Kihlström. 104 s. Ju.
20. Det döva barnets språk- och talutveckling. Idun. 88 s., 2 pl. E.
21. Tekniska skolutbildningen. Idun. 592 s. E.
22. Detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Västernorrlands, Jämtlands och Västerbottens län. Kihlström. 60 s. K.
23. Busslinjeutredningen. 2. Betänkande rörande översyn av vissa bestämmelser i 1940 års förordning angående yrkesmässig automobiltrafik m.m. jämte förslag till lag angående företag, som driva yrkesmässig trafik med omnibus. Katalog och Tidskriftstryck. 142 s. K.
24. Ny bagerilag. Arbetstidsutredningens betänkande. 3. Beckman. 98 s. S.
25. Finanspolitikens ekonomiska teori. Av B. Hansen. Almqvist & Wiksell, Uppsala. 403 s. Fl.
26. FlygfotoGrammetrisk verksamhet. Gummesson. 216 s., 1 karta. Jo.
27. Förslag till ny förordning om erkända arbetslöshetskassor m.m. Norstedt. 264 s. S.
28. Samlingslokaler. Beckman. 190 s., 14 s. pl. S.
29. Samhället och barnfamiljerna. Idun. 294 s. S.
30. Tjänstekostnader. Idun. 266 s. C.
31. Skolväsendets lokala och regionala ledning samt lärartillättningen. Kihlström. 582 s., 3 kartor. E.
32. Allmän pensionsförsäkring. Norstedt. VIII, 476 s. H.
33. Nördiska vägtrafikbestämmelser m.m. Idun 155 s., 3 s. pl. U.
34. Arbetskraftsbehovet inom offentlig verksamhet. Idun. 266 s. S.
35. Hyresregleringens avveckling m.m. Gummesson. 165 s. Ji.
36. Lag angående jordfästning och gravsättning m.m. Idun. 32 s. Ju.
37. Utredningshem. Beckman. 126 s. S.
38. Tobakshandelsregleringen. Katalog och Tidskriftstryck. 194 s. Fl.
39. Statsstöd för samlingslokaler. Idun. 128 s. S..
40. Råjongsplanens fullföljande. Kihlström. 112 s. Ju.
41. Arbetarskyddsstyrelsen och yrkesinspektionen. Kihlström. 172 s. S.
42. Luftfartslag. Norstedt. 238 s. Ju.
43. Om riksbankens sedelutgivningsrätt och därmed sammanhängande penningpolitiska frågor. Idun. 160 s. Fl.
44. Betänkande med förslag till läkemedelsförordning. Victor Petterson. 496 s. I.
45. Konkurrens och priser. Marcus. 219 s. H.
46. Besittningsskydd för hyresgäst. Idun. 21 s. Ju.

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = ecklesiastikdepartementet, Jo. = jordbruksdepartementet.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1955: 46

Justitiedepartementet



Besittningsskydd för hyresgäst

Promemoria

utarbetad inom justitiedepartementet

IDUNS TRYCKERIAKTIEBOLAG ESSELTE AB
STOCKHOLM 1955





Bestämmelser för hysgslä

Utskrift af

protokoll från följande sammanträden

Inledning

Allmänna bestämmelser om hyresförhållande finnes upptagna i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Kapitlet, i det följande benämnt allmänna hyreslagen, erhöll sin nuvarande lydelse genom lag den 22 juni 1939, vilken trädde i kraft den 1 januari 1940. Smärre ändringar har vidtagits genom lagar den 22 december 1943 och den 8 juni 1945. Lagen bygger i princip på grundsatsen om avtalsfrihet. Åtskilliga bestämmelser är dock tvingande.

Vid sidan av allmänna hyreslagen gäller lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. Denna lag är till sin natur en kristidslagstiftning. Den föreskriver bl. a. maximering av hyran och skapar möjlighet till förlängning av hyresavtal även mot hyresvärdens vilja. Lagen är tidsbegränsad; dess giltighetstid har dock hittills förlängts från år till år. I lokalt avseende gäller lagen i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare. Med stöd av bemyndigande i lagen har därjämte Kungl. Maj:t förordnat om lagens tillämpning inom ett stort antal andra tätbebyggda områden.

I sitt den 27 september 1955 dagtecknade slutbetänkande (SOU 1955: 35) har hyresregleringskommittén framlagt förslag till avveckling av hyresregleringen. Sammanfattningsvis innebär förslaget följande. En total avveckling av hyresregleringen bör icke företagas i ett marknadsläge med påtaglig bostadsbrist. Däremot bör på enstaka orter regleringen försöksvis upphävas något före den tidpunkt, då balans kan väntas uppnådd mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. För övriga orter får tidpunkten för avvecklingen bestämmas med ledning av de erfarenheter, som vinnes efter hand. Vidare föreslås att regleringen skall avvecklas på alla hyresreglerade orter i följande omfattning:

a) Regleringen av hyrorna (men ej uppsägningsskyddet) upphäves beträffande hyreshus, vilka uppförts eller kommer att uppföras med anlitande av statliga lån, beviljade enligt kungl. kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus eller motsvarande senare författningar. Regleringen skall dock stå kvar, såvitt angår uthyrning i andra hand. Om statslån, som nu sagts, inlöses, skall hyresregleringen åter träda i tillämpning.

b) Regleringen upphäves helt beträffande sådana hyreshus, som färdigställt efter lagändringens ikraftträdande och finansierats utan statliga lån.

c) Regleringen upphäves helt i fråga om lägenheter, som är eller blir upplåtna för annat ändamål än bostad.

d) Regleringen upphäves helt i fråga om möblerade lägenheter, som omfattar mindre än två rum.

Kommitténs förslag om avveckling av hyresregleringen aktualiserar frågan om en översyn av den allmänna hyreslagen. Framförallt gäller detta det ofta debatterade spørsmålet, om icke den allmänna hyreslagen borde innehålla en motsvarighet till hyresregleringslagens bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst. Allenast detta spørsmål skall här upptagas. Ändringar kan visserligen vara motiverade även på andra punkter, men frågan härom har bedömts vara mindre trängande.

Gällande bestämmelser om hyresgästs besittningsskydd m. m.

Allmänna hyreslagen ger icke hyresgäst möjlighet att vid hyrestidens utgång erhålla förlängning av hyresförhållandet mot hyresvärdens vilja. Helt utan skydd lämnas dock icke hyresgästen, därest hyresvärden utan fog vägrar honom att behålla lägenheten. Enligt 38 § äger nämligen hyresgästen, därest han tvingas flytta, under vissa förutsättningar erhålla skälig gottgörelse för de kostnader, som är förenade med flyttningen. Härför fordras först och främst att hyresavtalet slutits för minst sex månader och att hyresrätten icke är förverkad. Om hyresgästen inom en vecka efter det hyresvärden sagt upp avtalet ger hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller också av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Rätt till ersättning för flyttningskostnader inträder, om hyresvärden underlåter att lämna hyresgästen föreskriven uppgift, om han för hyresförhållandets förlängning uppställer villkor, som är otillbörligt, eller om han vägrar att medgiva förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Gäller avtalet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, skall enligt 39 § vad nu sagts äga motsvarande tillämpning, om hyresgästen viss tid före hyrestidens utgång ger hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten.

I fråga om lägenhet, som av hyresgästen brukats för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, gäller härutöver att hyresgästen har viss möjlighet att få ersättning för good-will. Om nämligen efter hyresgästens avflyttning hyresvärden eller annan i lägenheten utövar för-

värvsverksamhet av samma eller liknande art, äger hyresgästen enligt 38 § andra stycket under villkor som förut sagts av hyresvärden erhålla skäligen ersättning för den ökning av lägenhetens värde som verksamheten må ha medfört. Hade hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall skälig hänsyn även tagas till den ökning av lägenhetens värde, som den föregående hyresgästen kan ha åstadkommit.

Bestämmelserna i 38 och 39 §§ är tvingande (se 40 §).

Tillämpningen av 38—40 §§ ankommer på allmän domstol. Anmärkas må dock, att enligt vad som stadgas i en särskild lag av den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister Kungl. Maj:t äger på framställning av kommun förordna, att i kommunen skall finnas en särskild nämnd med uppgift att medverka till biläggande av sådana tvister. Nämnden har dock ej annan befogenhet än att söka förlika parterna. Gäller hyresregleringslagen i kommunen, tjänstgör hyresnämnden tillika som medlingsnämnd.

Frågan om hyresgästs besittningsskydd har fått en annan och för hyresgästen mera förmånlig lösning i lagen om hyresreglering m. m. Som inledningsvis antytts skapar denna lag möjlighet för hyresgäst att erhålla förlängning av hyresavtalet även mot hyresvärdens vilja. Bestämmelserna här om finnes upptagna i 7 och 8 §§, varjämte i 8 a § meddelas föreskrifter för det fall att två eller flera gemensamt hyrt en lägenhet, som endast någon eller några av dem vill behålla, samt om rätt för make att övertaga lägenhet, som av andre maken är förhyrd till bostad. Fråga om förlängning av hyresförhållande m. m. upptages av särskilda organ, hyresnämnder. Som andra och sista instans fungerar statens hyresråd.

I 7 § avhandlas det fall, att hyresvärden uppsagt hyresavtalet utan att hyresrätten är förverkad. Hyresnämnden äger då på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Om hyresgästen samtycker därtill, kan hyresnämnden i stället förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt lagen äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnes skäliga.

Är hyresavtalet slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, kan hyresnämnden, efter vad i 8 § stadgas, på framställning av hyresgästen förordna om förlängning av hyresförhållandet. Förutsättningen härför är att hyresgästen i skälig tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut samt att hyresvärdens vägran att gå med härpå finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Härjämte fordras, liksom i 7 §, att hyresrätten ej är förverkad. Om hyresvillkoren skall i detta fall gälla detsamma som enligt 7 §.

Stadgandena i 7 och 8 §§ förutsätter att samma person eller personer, som hittills varit hyresgäster, fortsätter att vara part på hyresgästsidan. I 8 a § öppnas åter möjlighet till viss personväxling på denna sida.

I första stycket av 8 a § regleras det fall, då två eller flera gemensamt förhyrt en lägenhet och hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem. Om hyresvärden vägrar annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framtställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Samma möjlighet att påkalla rätt att övertaga lägenhet har enligt andra stycket hyresgästs make, även om han eller hon icke står som medhyresgäst. Härför fordras — förutom att hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av andre maken — att lägenheten förhyrts till bostad och att den make, som vill övertaga lägenheten, ssjälvbör däri.

Tredje stycket, vilket tillkom år 1948, skapar för visst fall möjlighet till personväxling å hyresgästsidan även under löpande avtalsperiod. Stadgamdet bör ses mot bakgrund av en särskild lag av den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m., även denna av tidsbegränsad natur.

Då hyresnämnd förordnar om rätt för medhyresgäst eller make att övertaga lägenhet skall hyresvillkoren bestämmas på sätt som sägs i 7 §.

Framställning, som sägs i 7, 8 eller 8 a §, skall göras inom fjorton dagar, räknade i fall som avses i 7 och 8 a §§ från det hyresvärden tydligt meddelat sökanden — i uppsägningen eller eljest — att hyresförhållandet skall upphöra och i fråga om framställning enligt 8 § från det hyresvärden delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av avtalet. Skall i fall, som avses i 8 a § tredje stycket, hyresförhållandet icke upphöra, är sökanden icke bunden att iakttaga viss tid.

Här må också i korthet erinras om de bestämmelser, som enligt 51—56 §§ arrendelagen (2 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom) gäller i fråga om s. k. socialt arrende. Om detta begrepp se 49 § arrendelagen. Vid utgången av arrende för viss tid äger arrendatorn rätt till nytt arrende för en tid av fem år (optionsrätt) och så vidare vart femte år. Optionsrätten brytes, om arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser, om jordägaren avser att han själv eller någon närstående skall bruka fastigheten och om det för jordägaren skulle medföra påtagligt men om arrendatorn kvar sitter å fastigheten. Vill jordägaren bryta optionsrätten, skall han uppsäga arrendatorn senast ett år före arrendetidens utgång. I sådant fall åligger det arrendatorn, om han ej åtnöjes med att avflytta, att inom en månad instämma jordägaren till domstol. Skall arrendatorn njuta nytt arrende, bestämmes arrendevillkoren vid oenighet mellan parterna av skiljemän.

Allmän motivering

Enligt allmänna hyreslagen framstår hyresförhållandet såsom något i princip kortvarigt. Då bestämd hyrestid gått till ända eller uppsägning skett, förutsättes hyresgästen skola avflytta. I verkligheten uppvisar emellertid hyresförhållandet trots de korta avtalstiderna merendels en betydande permanens. Vid hyrestidens utgång förlänges avtalet eller slutes nytt sådant. De flesta uppsägningar avser också omreglering av hyresvillkoren, icke avflyttning. Det ligger nämligen i allmänhet i båda parternas intresse att hyresförhållandet får bestå. Hyresvärden, som regelmässigt icke kan nyttiggöra lägenheten annat än genom uthyrning, ser helst att samma hyresgäst stannar så länge som möjligt, under förutsättning naturligtvis att hyresgästen fullgör sina åligganden enligt avtalet. Hyresgästen åter har merendels ett starkt intresse att få behålla den lägenhet, där han inrett sitt hem eller driver rörelse.

Även om hyresförhållandet sålunda i allmänhet faktiskt uppvisar en betydande permanens, är hyresgästen dock beroende av hyresvärdens medgivande för att få behålla lägenheten. Någon rätt att mot dennes bestridande kvarsitta efter hyrestidens utgång äger hyresgästen icke enligt allmänna hyreslagen. Lagen har dock velat bereda hyresgästen visst skydd mot uppsägning genom regler om skadestånd. Denna lösning innebär icke någon garanti för att hyresgästen får behålla lägenheten och är även i övrigt icke av så stort värde. Hyresgästens intresse av att kunna kvarsitta i den lägenhet, där han har sin bostad, kan icke uppskattas i pengar. Också medger lagen honom, därest han nödgas flytta, icke gottgörelse för annat än de kostnader, som är förenade med flyttningen. Vad angår förhyrda butiker och andra affärlägenheter kan en flyttning medföra svårt avbräck för hyresgästens rörelse i form av förlorad kundkräts o. s. v. Mången gång kan rörelsens fortsatta bestånd äventyras, om den förhyrda lägenheten ej längre kan disponeras. Likväl kan hyresgästen få ersättning för mistad good-will, endast om lägenheten efter hans avflyttning användes för förvärvsverksamhet av samma eller liknande art. Hans förlust kan emellertid vara lika stor, även då lägenheten användes för helt annat ändamål.

I betraktande av frågans stora sociala betydelse måste denna ordning anses otillfredsställande. Visserligen låter i allmänhet hyresvärden den skötamme hyresgästen sitta kvar, men exempel saknas icke på fall, där missbruk av uppsägningsrätten skett, och redan den omständigheten att hyresgästen icke kan förlita sig på att han får kvarsitta är av ondo. Också har det sedan lång tid varit ett bestämt önskemål från hyresgästhall att få effektiva regler om besittningsskydd införlivade med den permanenta hyreslagstiftningen.

Att dessa, nu påtalade brister i den allmänna hyreslagen icke gjort sig mera påminda under senare år sammanhänger givetvis med att hyresregle-

ringslagen med dess långtgående bestämmelser om skydd mot uppsägning här trätt emellan på alla orter med en någorlunda betydande hyresmarknad. Därest hyresregleringskommitténs förslag om avveckling av hyresregleringen genomföres, helt eller till någon del, måste man emellertid befara, att bristerna i den allmänna hyreslagen kommer att starkt accentueras. Det är därför all anledning att nu överväga vad som kan göras för att förbättra den permanenta hyreslagstiftningens regler om besittningsskydd.

En lagstiftning i ämnet måste bygga på en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Därest man begränsar reglernas räckvidd till lägenheter, som typiskt sett är avsedda för uthyrning, och i övrigt vidtar erforderliga undantag, torde man utan att åsidosätta hyresvärdens berättigade anspråk kunna gå hyresgästens intresse ganska långt till mötes.

Vid ett försök att utforma regler om besittningsskydd ter det sig naturligt att hämta ledning från de bestämmelser i ämnet, som finnes i hyresregleringslagen. Åtskilliga avvikelser blir dock ofrånkomliga. Hyresregleringslagens bestämmelser är uppbyggda från den utgångspunkten, att hyran är maximerad. Den nya lagstiftningen måste åter anknyta till den allmänna hyreslagen, enligt vilken hyressättningen är fri. Vidare kan man icke förutsätta, att den särskilda organisation, som uppbyggt för administrering av hyresregleringslagen, bibehålles efter det denna lag upphört att gälla. Hyresnämnder finnes för övrigt icke inrättade överallt. Viss ledning torde vidlare kunna hämtas från reglerna i arrendelagen om socialt arrende. Arrende och hyra skiljer sig emellertid i viktiga hänseenden så mycket från varandra, att arrendereglererna endast delvis kan tjäna som förebild.

Regler om besittningsskydd för hyresgäst torde från de angivna utgångspunkterna lämpligen kunna utformas på följande sätt. Hyresgästen bör ha en formlig rätt att, då hyrestiden till följd av uppsägning eller eljest går till ända, erhålla nytt hyresavtal. Hyresvillkoren får härvid i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan parterna. Kan ej överenskommelse nås, bör, som en konsekvens av grundsatsen att hyressättningen är fri, avtalet upptaga den hyra och de villkor i övrigt, som hyresvärden fordrar.

En obegränsad frihet för hyresvärden att själv bestämma hyran och övriga avtalsvillkor skulle dock kunna göra hyresgästens rätt till nytt avtal illusorisk. Hyresvärden skulle nämligen kunna tvinga hyresgästen att avflytta genom att fordra en uppenbart oskälighyra eller annat otillbörligt villkor. För den skull bör, om hyresvärden fordrar hyra, som i betraktande av lägenhetens skick och övriga omständigheter är oskälighyra, eller annat villkor, som måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörligt, sådant villkor icke bli gällande. Då å andra sidan den föreslagna lagstiftningen icke åsyftar att reglera hyresnivån utan endast att

stärka besittningsskyddet, torde anledning saknas att i vidare mån än nu sagts meddela bestämmelser om hyra eller andra hyresvillkor. Fråga uppkommer då hur hyresvillkoren skall bestämmas, om vad hyresvärden fördrat finnes vara oskäligt. Det torde vara bäst förenligt med den angivna ståndpunkten att lagstiftningen icke heller för detta fall innehåller någon regel, som hänför sig till villkorets skälighet, utan att i stället det tidigare avtalet blir tillämpligt.

Med denna ordning vinnes vissa praktiska fördelar. Som i det följande kommer att utvecklas skall fråga om nytt hyresavtal vid oenighet mellan parterna i sista hand avgöras av allmän domstol. Med hänsyn till domstolarnas arbetsbörda torde en förutsättning för att lagstiftningen skall kunna genomföras vara, att den icke kan väntas leda till vidlyftiga processer. Detta torde icke behöva befaras med nu angivna regler. Prövningen kommer endast att omfatta frågan, huruvida hyresvärdens krav är så oblyga, att villkoren måste betecknas som oskäliga respektive otillbörliga. Finnes så vara fallet, skall det tidigare avtalet i denna del förklaras lända till efterrättelse. Avgörandet bör med denna ordning icke kräva alltför omfattande bevisning.

Det bör i detta sammanhang även beaktas, att 43 § allmänna hyreslagen för extrema fall öppnar möjlighet att jämka villkoren i det tidigare avtalet i den ena eller andra riktningen.

Om två eller flera personer förhyrt en lägenhet gemensamt, bör även rätten till nytt hyresavtal tillkomma dem gemensamt. Emellertid kan det tänkas, att någon eller några av dem önskar draga sig ur hyresförhållandet. I sådant fall bör rätten till nytt avtal tillkomma den eller de övriga. När lägenhet förhyrts till bostad för makar, har i regel endast en av dem undertecknat avtalet och därigenom inträtt som part i hyresförhållandet. Om denne ej begagnar sig av rätten till nytt hyresavtal, synes det rimligt att i stället andre maken får möjlighet att åtnjuta denna rätt, om han bor i lägenheten. Detta kan särskilt få betydelse i samband med hemskillnad eller äktenskapskillnad.

Såsom redan antytts kan det icke komma i fråga att tillerkänna hyresgäst rätt till nytt avtal i alla fall och under alla omständigheter. Vissa begränsningar blir ofrånkomliga.

Till en början måste övervägas på vilka hyresförhållanden de nya reglerna över huvud bör äga tillämpning. Hyresrätt kan upplåtas för vitt skiftande ändamål. Ändamålet är icke alltid av den vikt, att det kan anses påkallat att lagstiftaren ingriper till skydd för hyresförhållandets framtida bestånd. Bestämmelserna om besittningsskydd torde för den skull böra gälla, endast då lägenhet förhyrts till bostad eller för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet. Härigenom uteslutes hyresförhållanden för andra ändamål. Gränsdragningen blir måhända icke fullt skarp men olägenheten härav torde undanröjas genom de undantag,

som i övrigt kommer att förordas, från huvudregeln om rätt för hyresgäst till nytt avtal.

I hyresvärdens intresse torde böra uppställas vissa ytterligare begränsningar av lagstiftningens tillämplighetsområde. Besittningsskyddet bör som redan förut framhållits så konstrueras, att det endast omfattar lägenheter, som typiskt sett är avsedda för uthyrning. Enfamiljshus torde därför böra undantagas. Likaså bör reglerna icke gälla för tvåfamiljshus. Här kan endast den ena lägenheten sägas typiskt sett vara avsedd för uthyrning. Skulle båda lägenheterna vara uthyrda, bör det under normala förhållanden på bostadsmarknaden — och det är för sådana förhållanden reglerna närmast utformas — icke ställas hinder i vägen för ägaren att vid hyrestidens utgång själv taga en lägenhet i anspråk. Ej heller i övrigt torde reglerna böra gälla tvåfamiljshus. Hyresvärd och hyresgäst kan i sådant hus icke undgå att komma i nära personlig kontakt med varandra. Det synes därför icke lämpligt, att hyresvärden skall vara skyldig att låta hyresgästen kvarbo, även om t. ex. misshälligheter uppkommit dem emellan. Det sagda har avseende å bostadslägenheterna. Skulle i ett en- eller tvåfamiljshus därjämte finnas butiker eller andra affärlägenheter, synes tillräcklig anledning icke förekomma att undantaga dem från reglerna om besittningsskydd.

Vad nu sagts om upplåtelse av bostad i en- eller tvåfamiljshus träffar i huvudsak in även på uthyrning av bostad i möblerat skick. Även här kan hyresvärden ha ett berättigat anspråk på att själv få taga lägenheten i besittning eller att icke behöva låta en hyresgäst kvarbo, som han ej kan trivas med. En upplåtelse av möblerad bostad har vidare i regel icke den karaktär av varaktighet, som eljest merendels präglar bostadsupplåtelser. Upplåtelse av möblerad bostad torde därför böra undantagas från reglerna om besittningsskydd.

Sådan upplåtelse har ofta karaktär av underuthyrning, d. v. s. som hyresvärd står, icke husets ägare utan någon som själv är hyresgäst. Man kan diskutera om icke underuthyrning generellt borde undantagas från reglerna om besittningsskydd. Tillräckliga skäl synes dock icke tala härför. Ett underhyresförhållande till omöblerad våning eller del av våning har i regel en relativt varaktig karaktär. Ett generellt undantag i fråga om underhyresförhållanden skulle också kunna uppmuntra till försök att kringgå lagen. — Att märka är att underhyresgäst icke vinner någon självständig rätt mot husets ägare. Anledning torde därför icke förekomma att frånkänna underhyresgäst i en- eller tvåfamiljshus besittningsskydd annat än om han förhyr möblerad bostad.

Från reglerna om besittningsskydd torde slutligen, i analogi med vad som stadgas i 26 § hyresregleringslagen, böra undantagas upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst.

Även om reglerna om besittningsskydd i ett givet fall är i princip tillämpliga, kan dock omständigheterna vara sådana att hyresgästen, i betraktande

av hyresvärdens intresse, icke skäligen bör äga rätt till nytt hyresavtal. Vissa undantag bör som redan antytts uppställas även inom ramen för den nya lagstiftningen.

Om hyresrätten enligt det tidigare avtalet är förverkad, bör hyresgästen icke äga påkalla nytt avtal. Ej heller bör rättsordningen ingripa till hans skydd, om hans behov av lägenheten måste anses ringa. Han har t. ex. förhyrt en bostadslägenhet i ort, där han icke har sitt hem, för att kunna använda den vid tillfälliga besök.

Om upplåtelsen var betingad av att hyresgästen var anställd i hyresvärdens tjänst, bör hyresgästen icke kunna tvinga sig kvar i lägenheten, om han själv frivilligt lämnat anställningen eller eljest genom något sitt förhållande givit anledning till att anställningen upphör. Undantagsvis kan dock omständigheterna vara sådana, att det ter sig rimligt att hyresgästen ändå får kvarbo, t. ex. om han efter mångårig anställning ser sig nödsakad att sluta på grund av ålder eller ohälsa och hans kvarboende icke vållar hyresvärden avsevärt men. Om synnerliga skäl talar därför, bör därför hyresgästen äga rätt till nytt hyresavtal trots att anställningen upphört. Vad nu sagts avser endast det fall, att det är hyresgästen-arbetsstagaren som givit anledning till anställningens upphörande. Är det däremot hyresvärdens arbetsgivaren som själv, utan något hyresgästens förvållande, bragt avtalet till slut, torde däremot rätt till nytt hyresavtal alltjämt böra tillkomma hyresgästen, såframt ej annat följer av den allmänna regel, som i det följande kommer att förordas.

Hyresgäst bör vidare icke genom att tvinga sig kvar i lägenheten kunna förhindra en måhända nyttig och nödvändig saneringsverksamhet. Om huset skall rivas, bör han därför icke äga påkalla nytt hyresavtal.

Slutligen torde som allmän regel böra stadgas, att hyresgäst icke är berättigad till nytt hyresavtal, om hyresvärden har ett väsentligt intresse av att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att han fordrar att hyresgästen skall avflytta. Härunder inrymmes en serie olikartade fall. Regeln kan bli att tillämpa, om hyresvärden själv är i trängande behov av lägenheten till bostad, om han önskar helt ombygga huset, om hyresgästen varit anställd i hyresvärdens rörelse och hyresvärden på grund av omläggning av denna nödgats avskeda hyresgästen och nu behöver lägenheten till bostad för annan anställd o. s. v., allt dock under förutsättning att en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen talar för att hyresgästen bör vika. Vid denna intresseavvägning bör uppenbarligen stor hänsyn tagas till läget på hyresmarknaden. Om hyresgästen bedömes icke kunna anskaffa annan, någorlunda likvärdig lägenhet, bör det fordras mycket starka skäl för att han skall nödgas avflytta. I fråga om butiker och andra affärs-lägenheter bör särskilt beaktas den förlust, som en flyttning kan komma att medföra för rörelsen. Uppenbarligen bör icke tolereras, att hyresvärden

driver ut hyresgästen för att själv tillgodogöra sig den good-will, som rörelsen skapat.

Då två eller flera personer gemensamt förhyrt en lägenhet och allenast någon eller några av dem påkallar nytt avtal, samt då make önskar få hyresavtal till bostadslägenhet, som förhyrts av andre maken, synes de här förut angivna grundsatserna böra få i huvudsak motsvarande tillämpning. Härutöver torde emellertid i hyresvärdens intresse böra uppställas ytterligare en begränsning. Hyresvärdens bör uppenbarligen icke vara skyldig att finna sig i att såsom ny hyresgäst respektive kvarstående hyresgäst få person, som han icke skäligen kan taga för god i denna egenskap.

Om hyresvärd menar, att hyresgäst saknar rätt till nytt hyresavtal, och vägrar att medverka till att sådant upprättas eller om han fordrar villkor, som hyresgästen anser sig icke behöva acceptera, måste denna tvist på något sätt kunna lösas. Finnes för orten inrättad sådan nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, kan det vara mycket lämpligt, att parterna hänskjuter tvisten till nämnden. Det torde nämligen kunna förväntas att tvisten mången gång kan biläggas genom förlikning, om nämnden får tillfälle att för parterna klargöra vilka bestämmelser som gäller på området. Kan förlikning icke träffas inför nämnden eller eljest, återstår för hyresgästen, om han icke åtnöjes med att avflytta, att instämma hyresvärdens till domstol. I analogi med vad som gäller enligt arrendelagen torde det nämligen böra ankomma på hyresgästen att ta initiativet till process. En bestämmelse av sådant innehåll utesluter dock icke, att även hyresvärdens kan ta initiativet, i den mån han äger rätt därtill enligt 13 kap. 2 § rättegångsbalken.

Det är givetvis lämpligt att talan väckes i god tid före hyrestidens utgång. Det synes emellertid varken behöfligt eller ändamålsenligt att stadga annan frist för talans väckande än att hyresgästen skall anhängiggöra sin talan senast två veckor efter det han mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärdens fordrar, att han skall avflytta. Intet hindrar, att sådant meddelande lämnas först efter hyrestidens utgång. Det ligger emellertid i hyresvärdens eget intresse att lämna meddelandet i god tid dessförinnan. I avbidan på att talan väckes och prövas bör hyresgästen givetvis få kvarsitta i lägenheten, även om hyrestiden löpt ut.

För att om möjligt undvika onödiga rättegångar torde vidare böra stadgas, att hyresgästen bevarar sin rätt till talan, om han inom den angivna tiden hänskjuter tvisten till medlingsnämnd. Leder förfarandet inför nämnden icke till förlikning, måste han dock — om fristen är utlupen — stämman inom två veckor efter det förfarandet avslutades. Däremot synes man icke kunna kräva, att tvisten först skall ha handlagts av medlingsnämnd innan talan får upptagas av domstol. Bortsett från att nämnd icke finnes inrättad överallt talar häremot, att förhållandena kan vara sådana att förlikning

ter sig mycket osannolik samtidigt som part kan ha ett starkt intresse att få tvisten snabbt avgjord.

Den omständigheten, att lagtexten förutsätter att det är hyresgästen som står som kârânde i en process om rätt till nytt hyresavtal, innebär icke att han också har bevisbördan för att icke någon omständighet föreligger, som utesluter rätt till nytt avtal. Tvärtom bör det, liksom i motsvarande situation enligt arrendelagen, ankomma på hyresvärden att styrka ett påstående av sådan innebörd.

Finner rätten hyresgästen vara berättigad till nytt hyresavtal, har den att bestämma hyresvillkoren efter vad här förut sagts. Emellertid bör hyresgästen icke vara tvungen att acceptera dessa villkor. Rätten har kanske i enlighet med hyresvärdens yrkande fastställt en hyra, som visserligen icke är oskäligen men som likväl uppgår till belopp, som hyresgästen icke anser sig kunna betala. Hyresgästen synes därför böra få välja, om han vill ingå på de av rätten bestämda villkoren eller hellre avflytta. Om hyresgästen icke före utgången av viss tid, som kan bestämmas till två veckor efter det domen vunnit laga kraft, meddelat hyresvärden att han ej önskar nytt avtal, bör avtal anses vara slutet på de villkor rätten bestämt, såvida annat ej överenskommits mellan parterna.

Har hyresgästen valt att avflytta, bör han i princip vara skyldig att lämna lägenheten vid hyrestidens utgång eller, om hyrestiden redan gått till ända, genast. Omständigheterna kan dock vara sådana, att hyresgästen skäligen bör vara berättigad till visst anstånd med avflyttningen. Rätten bör därför i domen kunna medgiva hyresgästen en kortare tids anstånd.

Finnes hyresgästen icke berättigad till nytt hyresavtal, är han likaledes skyldig att avflytta vid hyrestidens utgång eller, om den tiden redan är förbi, genast. Även här bör rätten ha möjlighet att ge anstånd med avflyttningen. Förmån av anstånd bör dock icke tillkomma hyresgästen, om hyresrätten är förverkad.

De nya reglerna torde böra träda i kraft snarast möjligt, förslagsvis den 1 juni 1956. Reglerna bör i princip vara tillämpliga även på avtal, som slutits dessförinnan. Praktiska olägenheter skulle dock uppkomma, om reglerna finge gälla vid hyresförhållande, som upphör kort tid efter lagstiftningens ikraftträdande. Reglerna bör därför äga tillämpning å äldre avtal endast om hyrestiden utgår den 30 september 1956 eller senare.

Uppenbart är att de nya reglerna icke kan tillämpas vid sidan av bestämmelserna i hyresregleringslagen om uppsägningsskydd m. m. Det ena systemet utesluter det andra. I den mån hyresregleringslagen i övrigt anses böra äga tillämpning å viss ort eller å hyresförhållande av visst slag, torde det vara lämpligast att även dess regler om uppsägningsskydd får gälla. En bestämmelse härom bör upptagas bland övergångsbestämmelserna till den nu föreslagna lagstiftningen.

Med ett besittningsskydd av här förordad omfattning finnes icke stort utrymme för tillämpning av de nuvarande reglerna i 38—40 §§ allmänna hyreslagen om skadeståndsskyldighet för hyresvärd i händelse av ogrundad uppsägning. På grund härav och då dessa regler knappast skulle ha något värde i de fall, då tillämpning av dem skulle kunna ifrågakomma efter den nya lagstiftningens ikraftträdande, synes de böra upphävas.

Reglerna om besittningsskydd kan synas ha sin naturliga plats i allmänna hyreslagen. Emellertid möter det avsevärda tekniska svårigheter att nu inordna dem däri. Åtminstone tills vidare torde de därför böra upptagas i en särskild författning. Vissa följdändringar bör vidtagas i allmänna hyreslagen och i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

I enlighet med det anförda har upprättats vid denna promemoria fogade förslag till

- 1) lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal;
- 2) lag om ändring i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom; samt
- 3) lag angående ändrad lydelse av 9 § lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

Rörande detaljerna i lagförslagen hänvisas till lagtexten och specialmotiveringen här nedan.

Specialmotivering

Lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

1 §.

I överensstämmelse med gängse tolkning av motsvarande uttryck i allmänna hyreslagen och hyresregleringslagen förstås med lägenhet hus eller del av hus. I senare fallet avses icke blott hel våning utan även del av våning, som uthyres för sig.

Under b) talas om en- och tvåfamiljshus. Hänsyn har härvid måst tagas till att huset kan inrymma förutom familjebostäder även enkelrum eller dubbletter, avsedda för separat uthyrning. Med familjebostad bör i detta sammanhang förstås lägenhet, som är avsedd till bostad för familj och är utrustad med kök.

2 §.

Rätt till nytt hyresavtal bör i princip tillkomma hyresgästen även då uppsägning skett av anledning, som sägs i 28 § allmänna hyreslagen eller 133 § utsökningslagen.

Vid c) må anmärkas, att med stadgandet icke avsetts att taga ställning till den ofta vanskliga frågan, huruvida viss upplåtelse är att anse som ett hyresavtal eller som ett moment i ett arbetsavtal.

3 §.

Stadgandet har utformats efter förebild av 8 a § första och andra styckena hyresregleringslagen. Att hyresgäst eller make icke bör äga rätt till nytt hyresavtal, om hans behov av lägenhet är ringa, synes uppenbart. Härutöver har som ytterligare förutsättning för rätt till nytt avtal stadgats, att hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Stadgandet uttrycker två saker. Dels, såsom utvecklats i den allmänna motiveringen, att hyresvärden icke får lida men av förändringen å hyresgästsidan. Dels att ej heller förlängningen av hyresförhållandet får medföra påtaglig olägenhet för hyresvärden. Härvid får ledning hämtas från vad som stadgas i 2 § under a) samt c)—e). Att hyresrätten är förverkad bör icke obetingat medföra att rätt till nytt avtal är utesluten. Särskilt i det fall, som avses i andra stycket, kan det understundom vara rimligt att hyresförhållandet får bestå. Denna möjlighet måste dock begagnas med den största försiktighet och det bör icke förekomma att hyresförhållandet mot hyresvärdens vilja får bestå, om den part, som närmast givit anledning till förverkandet, själv skall förbli i besittning av lägenheten.

5 §.

För att fristen skall börja löpa fordras, att hyresgästen *mottagit* sådant meddelande, som här sägs. Det räcker sålunda icke, att meddelandet delgivits med honom på sätt, som i 2 kap. 38 § tredje eller fjärde stycket nyttjanderättslagen är stadgat för uppsägning, när arrendator eller hyresgäst icke anträffas i sitt hemvist. Skulle hyresgästen hålla sig undan, har hyresvärden möjlighet att i stället själv anhängiggöra talan.

En uppsägning kan anses innefatta meddelande, som avses i denna paragraf, endast om det tydligt framgår, att uppsägningen gäller avflyttning. — Med skriftligt meddelande förstås en särskild handling, som överbringas till hyresgästen. Skulle hyresvärden redan i själva avtalet ha inryckt en bestämmelse om att hyresgästen skall vara skyldig att avflytta vid hyres tidens slut, är det icke ett meddelande enligt förevarande paragraf. En annan sak är att, om parterna redan från början varit ense om att hyresgästen skall avflytta då avtalet löper ut, en tillämpning av 2 § e) kan föranleda till att hyresgästen förvägras nytt avtal.

Är lägenhet uthyrd till två eller flera, måste hyresvärden för att fristen skall börja löpa för dem alla lämna envar av dem meddelande, som sägs i denna paragraf. Detsamma gäller make, som bor i lägenhet, vilken andre maken förhyrt till bostad.

7 och 8 §§.

Om hyresgästen föredrar att avflytta, är han, såsom utvecklats i den allmänna motiveringen, i princip skyldig att lämna lägenheten vid hyres tidens utgång eller, om hyrestiden redan gått till ända, genast. Rätten bör

dock kunna ge hyresgästen visst anstånd med avflyttningen. Denna möjlighet att förlänga hyresförhållandet bör dock utnyttjas med varsamhet. Genom bestämmelsen om två veckors betänketid kommer nämligen hyresgästen under alla förhållanden att få viss respit.

För att undanröja varje tvivel om när hyresgästen skall vara skyldig att avflytta, bör rätten alltid ha att utsätta dag, då hyresgästen skall lämna lägenheten, därest nytt avtal icke kommer till stånd. Härvid har rätten givetvis att iakttaga vad nyss anförts. Att dagen icke får sättas före hyrestidens eller tvåveckorsfristens utgång har icke ansetts erforderligt att säga.

Kommer nytt avtal till stånd först efter det tiden för det tidigare avtalet löpt ut, blir det nya avtalet i princip att tillämpa från den dag, då avtalet slöts respektive skall anses slutet. För tiden dessförinnan har enligt 6 § det tidigare avtalet fortfarande varit att tillämpa. Huruvida hyresgästen nu har att erlægga någon ytterligare hyra för den tid han kvarsuttit efter den tidigare hyrestidens utgång, beror av vad som kan vara stadgat därom i det nya avtalet.

9 §.

Behovet av anstånd med avflyttningen är i de fall, som avses i denna paragraf, snarare större än enligt 7 §. Hyresgästen åtnjuter ju här icke förmånen av någon betänketid. Stadgandet att rätten må lämna hyresgästen kort anstånd får därför icke tydas så, som om möjligheterna att ge anstånd vore mindre enligt denna paragraf än enligt 7 §.

10 §.

Stadgandet överensstämmer i sak med 43 § arrendelagen och 46 § allmänna hyreslagen.

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

I 6 § allmänna hyreslagen stadgas, att om vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och hyresvärden ej inom en månad därefter anmanat honom att avflytta, avtalet skall anses förlängt på obestämd tid.

En sådan ordning synes knappast motiverad i de fall, då hyresgästen äger påkalla nytt hyresavtal, och kan för övrigt icke utan olägenhet tillämpas vid sidan av de nya reglerna. Stadgandet torde därför böra upphävas i vad angår hyresförhållande, varå lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal äger tillämpning.

Här torde vidare böra intagas den förut förordade bestämmelsen om att 38—40 §§ allmänna hyreslagen skall upphöra att gälla.

**Lagen angående ändrad lydelse av 9 § lagen den 22 juni 1939 (nr 366)
om medling i hyrestvister**

Har tvist om nytt hyresavtal hänskjutits till medlingsnämnd men leder förfarandet inför nämnden icke till förlikning, åligger det hyresgästen — om vid denna tidpunkt två veckor förflutit sedan hyresvärden anmodat honom att avflytta — att väcka sin talan inom två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutades. För båda parterna är det därför av vikt att snabbt få otvetydigt besked om när förfarandet avslutades. Skyldighet torde därför böra åläggas nämndens ordförande att lämna parterna sådant besked.

Stockholm i justitiedepartementet den 28 november 1955.

Ulf Lundvik

t. f. lagbyråchef.

Förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Denna lag äger tillämpning, då lägenhet förhyrts till bostad eller för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, dock icke,

- a) där fråga är om bostad, som är förenad med allmän tjänst;
- b) där i hus, som icke omfattar fler till bostad avsedda lägenheter än två familjebostäder och två andra bostadslägenheter, hyresgäst av husets ägare förhyrt lägenhet till bostad; eller
- c) där lägenhet förhyrts till bostad i möblerat skick.

2 §.

Hyresgästen äger rätt att, då hyrestiden till följd av uppsägning eller eljest går till ända, erhålla nytt hyresavtal enligt vad i denna lag stadgas. Sådan rätt tillkommer dock icke hyresgästen,

- a) om hyresrätten är förverkad;
- b) om hyresgästens behov av lägenheten måste anses ringa;
- c) om upplåtelsen var betingad av att hyresgästen var anställd i hyresvärdens tjänst och hyresgästen själv lämnat anställningen eller eljest givit anledning till dess upphörande samt synnerliga skäl icke tala för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal;
- d) om huset skall rivas; eller
- e) om hyresvärden eljest har ett väsentligt intresse att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt att han fordrar att hyresgästen skall avflytta.

3 §.

Är lägenhet förhyrd av två eller flera gemensamt och vill någon av dem icke tillgodonjuta nytt hyresavtal, skall rätt till sådant avtal tillkomma den eller de övriga, där hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed och sådant fall ej är för handen, som sägs i 2 § b).

Vill make, som förhyrt lägenhet till bostad, icke tillgodonjuta nytt hyresavtal, äger andre maken, ändå att han ej har del i hyresrätten, rätt till sådant

avtal efter vad i första stycket stadgas, såframt han själv bor i lägenheten, och skall å honom tillämpas vad i denna lag sägs om hyresgäst.

4 §.

Nytt hyresavtal skall, där ej annorlunda överenskommes, upptaga de villkor, som hyresvärden begär, såframt han ej fordrar hyra, som i betraktande av lägenhetens skick och övriga omständigheter är oskäligen, eller annat villkor, som måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörligt. I sådant fall skall i denna del det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning.

5 §.

Kan ej överenskommelse om nytt hyresavtal träffas, åligger det hyresgästen, där han vill åtnjuta sin rätt till sådant avtal, att väcka talan därom senast två veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar, att han skall avflytta. Har inom tid som nu är sagd tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas inom två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats. Försitter hyresgästen tid, som i denna paragraf är sagd, vare hans rätt till talan förlorad.

6 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal enligt denna lag skall komma till stånd, äger hyresgästen kvarsitta i lägenheten intill dess sådant avtal slutits eller hans rätt till talan om nytt avtal gått förlorad eller ock skyldighet inträtt att avflytta efter vad i 7 och 8 §§ eller 9 § sägs.

Då hyresgästen kvarsitter i lägenheten efter vad i första stycket stadgats eller eljest enligt vad rätten med stöd av 7 eller 9 § föreskrivit, skola de tidigare hyresvillkoren tillämpas.

7 §.

Finnes i mål om rätt till nytt hyresavtal hyresgästen vara berättigad till sådant avtal, bestämme rätten hyresvillkoren; utsätte ock efter vad som provas skäligt viss dag, då hyresgästen skall vara skyldig att avflytta, där nytt avtal icke kommer till stånd efter vad i 8 § stadgas.

8 §.

Har hyresgästen funnits vara berättigad till nytt hyresavtal, skall avtal anses slutet på de villkor rätten bestämt, där ej hyresgästen, inom två veckor efter det domen vunnit laga kraft, på sätt om uppsägning är stadgat meddelat hyresvärden, att han ej önskar nytt avtal, eller ock inom samma tid överenskommelse träffats om hyresvillkoren.

9 §.

Har hyresgäst inom tid, som i 5 § sägs, väckt talan om rätt till nytt hyresavtal men provas han icke vara berättigad till sådant avtal, är han skyldig att avflytta vid hyrestidens slut eller, där tiden redan gått till ända, genast; erinran därom skall intagas i domen. Rätten må dock om hyresgästen finnes vara i behov av anstånd med avflyttningen och hyresrätten ej är förverkad, lämna honom kort sådant anstånd. När skäl äro därtill, må rätten förordna, att domen genast skall lända till efterrättelse.

Är sådant förordnande meddelat och fullföljes mot domen talan i högre rätt, må, när skäl äro därtill, den rätt undanröja förordnandet, innan ändringssökandet slutligen provas.

10 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om villkoren däri skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, vare utan verkan.

11 §.

Förbehåll, som strider mot vad som stadgas i denna lag, vare utan verkan mot hyresgästen.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1956 och skall, där hyrestiden utgår tidigast den 30 september samma år, äga tillämpning, ändå att avtalet slutits före lagens ikraftträdande.

Har hyresvärd före den 1 juni 1956 lämnat hyresgäst meddelande som sägs i 5 §, må talan om rätt till nytt hyresavtal väckas senast den 14 juni 1956. Har senast den 14 juni 1956 tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas senast två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats.

Vad i denna lag är stadgat skall icke gälla hyresförhållande, å vilket bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äro tillämpliga. Meddelas efter den 1 juni 1956 förordnande att nyssnämnda bestämmelser skola upphöra att gälla å viss ort eller för hyresförhållande av visst slag, äger Konungen föreskriva att de tidpunkter, som angivas i andra stycket här ovan, skola med avseende å den orten eller det slaget av hyresförhållande, ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

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

Härigenom förordnas, *dels* att 3 kap. 6 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels ock* att 38—40 §§ i samma kapitel² skola upphöra att gälla, i följd varav även överskriften framför 38 § skall utgå.

6 §.

Har vid — — — obestämd tid.

Vad nu är sagt skall icke gälla hyresförhållande, varå lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal äger tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1956; dock skola bestämmelserna i 3 kap. 38—40 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom alltjämt gälla, där hyresavtal, som slutits före den 1 juni 1956, upphört eller skall upphöra före den 30 september samma år.

Förslag till lag angående ändrad lydelse av 9 § lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister

Härigenom förordnas, att 9 § lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

9 §.

Kan ej — — — nämnden förekommit.

Har eljest — — — nämnden förekommit.

Har till nämnden hänskjutits tvist om rätt för hyresgäst till nytt hyresavtal och avslutas förfarandet inför nämnden utan att förlikning åvägbragts, skall skriftlig underrättelse härom med angivande av dagen, då förfarandet avslutades, av nämndens ordförande genast överlämnas till parterna eller ock senast nästa dag till dem översändas i rekommenderade brev. Har part hos nämnden anlitat befullmäktigat ombud, må underrättelse i stället tillställas ombudet.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1956.

¹ Senaste lydelse av 3 kap. 6 § se SFS 1939: 364.

² Senaste lydelse av 3 kap. 38—40 §§ ävensom överskriften framför 38 § se SFS 1939: 364.

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

Paragrafen i förordningen, dels nr 3 kap. 5 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angifves, dels också 38—40 §§ i samma kapitel, skola upphöra att gälla i tillämpliga delar.

1 §. — — — — — obestånd till.
Har vid — — — — — obestånd till.

Vad nu är sagt skall icke gälla hyresförhållande, vare så lagen om rätt i vissa fall till hyresvärd till nytt hyresvärd äger tillämpning.

Den lag träder i kraft den 1 juni 1956; dock skola bestämmelserna i 3 kap. 38—40 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom tillämpliga gälla där hyresvärd, som slutits för den 1 juni 1956, upphört eller skall upphöra före den 30 september samma år.

1 §. — — — — — obestånd till.

Förslag till lag
angående ändrad lydelse av 9 § lagen den 22 juni 1939
(nr 366) om medling i hyresvärd

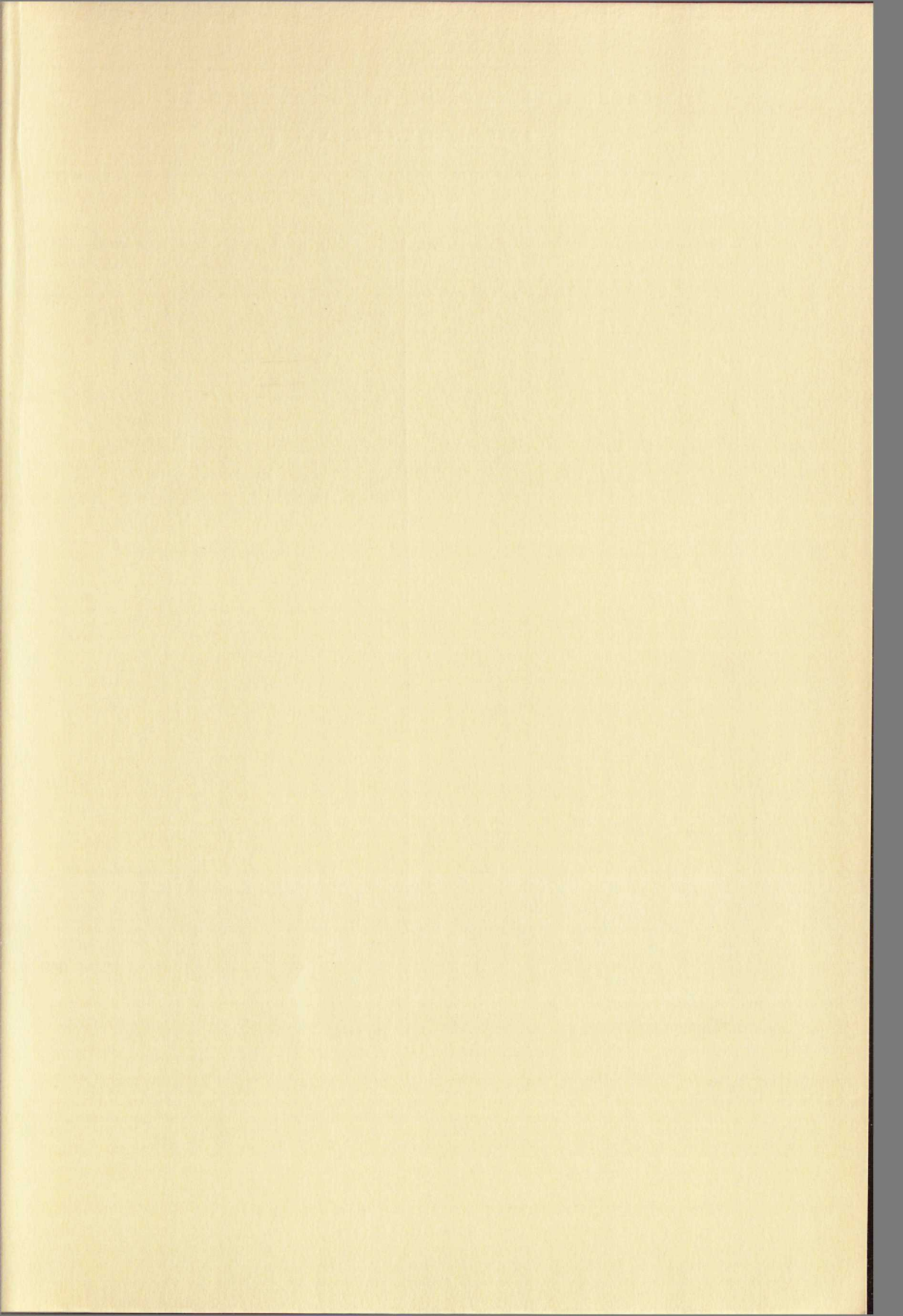
Paragrafen i förordningen, att 9 § lagen den 22 juni 1939 om medling i hyresvärd skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angifves.

1 §. — — — — — obestånd till.

Paragrafen i förordningen, att 9 § lagen den 22 juni 1939 om medling i hyresvärd skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angifves.

1 §. — — — — — obestånd till.

1 §. — — — — — obestånd till.



Statens offentliga utredningar 1955

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän agstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Vidlyftiga uttåggar. [10]
Sekretessen vid förundersökning i brottmål. [17]
Ny bagerilg. Arbetstidsutredningens betänkande. 6. [24]
Räjongplanens fullföljande. [40]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Administrativt rättsskydd. [19]
Tjänstebostäder. [30]

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Politi.

Betänkande med förslag till läkemedelsförordning. [44]

Nationalekonomi och socialpolitik.

Bostadskollektiva kommittén. 3. Tvätt. [8] 4. Samlingslokaler. [28]
Pennyvärdeundersökningen. 1. Utlandstransaktionerna och den svenska ekonomin. [13] 2. Finanspolitikens ekonomiska teori. [25]
Pris och prestation i handeln. [16]
Finanspolitikens ekonomiska teori. [25]
Förslag till ny förordning om erkända arbetslöshetskassor m. m. [27]
Samhället och barnfamiljerna. [29]
Arbetskraftsbehovet inom offentlig verksamhet. [34]
Hyresregleringskommitténs betänkande. 4. Hyresregleringens utveckling m. m. [35]
Utredningshem. [37]
Statsstöd för samlingslokaler. [39]
Arbetsmarknadsstyrelsen och yrkesinspektionen. [41]
Besittningsskydd för hyresgäst. [46]

Hälsa- och sjukvård.

Statens sjukhusutredning av år 1943. 8. Rationalisering av sjukhusdriften. [12]
Undersökningar rörande små avloppsreningsanläggningar. [1]

Allmänt näringsväsen.

Konkurrens och priser. [45]

Fast egendom. Jordbruk med binäringar. r.

Lag om jordbrukskasserörelsen m. m. [1]
Prissättningen på jordbruksprodukter. Bilagga 1a 1. [5]
Det mindre jordbrukets möjligheter att uppnå en bättre lönsamhet. [7]
Flygfotogrammetrisk verksamhet. [26]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Vattenvården. [6]
Frågan om statsinlösen av stamaktierna i LKAFAB. [9]

Industri.

Handel och sjöfart.

Stöd åt den mindre och medelstora skeppsfartern. [2]
Tobakshandelsregleringen. [38]

Kommunikationsväsen.

Elkraftutredningens redogörelse nr 2: 20—21. De detalj-distributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Kopparbergs och Gävleborgs län. [15] 22—24. Västerbottens län, Jämtlands och Västerbottens län. [22][22]
Busslinjeutredningen. 2. Betänkande rörande översyn av vissa bestämmelser i 1940 års förordning angående yrkesmässig automobiltrafik m. m. jämför förslag till lag angående företag, som driva yrkesmässig trafik med omnibus. [23]
Luftfartslag. [42]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Om riksbankens sedelutgivningsrätt och därmed sammanhängande penningpolitiska frågor. [43][43]

Försäkringsväsen.

Allmän pensionsförsäkring. [32]

Kyrkovaen. Undervisningsväsen.

Andlig odling i övrigt.

Psykologisk utbildning och forskning. [11]
Handelsutbildningskommitténs betänkande och förslag. 2. Yrkeskolornas handelsundervisning m. m. [14]
Det döva barnets språk- och talutveckling. [20] 0
Tekniska skolutbildningen. [21]
Skolväsendets lokala och regionala ledning samt lärartillsättningen. [31]
Lag angående jordfästning och gravsättning m. m. [36]

Försvarsväsen.

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Nordiska parlamentariska kommittén. 9 och 10. N. Nordiska post- och teletaxor. [3 o. 4] 11. Nordiska vägtrafikbestämmelser m. m. [33]